

Bodenmarkt: Wie profitieren die Regionen davon?

12.03.2020

Das Parlament kommt auf den Gesetzentwurf über den Agrarbodenmarkt zurück. Dessen Öffnung wird die örtlichen Gemeinden spürbar beeinflussen, für die die Grundstücke eine wesentliche Quelle Budgeteinnahmen sind. Übrigens: Werden sie dadurch reicher?

Das Parlament kommt auf den Gesetzentwurf über den Agrarbodenmarkt [Konkret geht es um den Handel mit Agrarland, der bisher nicht zugelassen ist. A.d.R.] zurück. Dessen Öffnung wird die örtlichen Gemeinden spürbar beeinflussen, für die die Grundstücke eine wesentliche Quelle Budgeteinnahmen sind. Übrigens: Werden sie dadurch reicher?

Solange das Parlament über die Einführung eines Agrarlandmarktes in der Ukraine diskutiert, bleibt die Frage über die Grundsteuer unter Marktbedingungen unbeleuchtet. Die Einführung des Marktes für den Handel mit landwirtschaftlichen Grundstücken wird definitiv die Struktur der örtlichen Budgets beeinflussen, von der Bezahlung des Grundstückskaufpreises bis zur Einkommenssteuer. Alle möglichen Risiken sollten schon jetzt berücksichtigt werden, während die Reform eingeführt wird.

Landressourcen sind eine wichtige Finanzquelle für die Haushalte der Kommunen, die von den Territorialgemeinden für die Gemeindebedürfnisse ausgegeben werden: Infrastruktur, Wohnungsbau und kommunaler Sektor, Bildung, Gesundheitswesen, Sozialgelder. Die Gesamtsumme der Budgeteinnahmen im Grundstücksbereich betrug 2018 27,3 Milliarden Hrywnja [gerade etwa 940 Millionen Euro], und 2019 — 32,9 Milliarden Hrywnja [aktuell etwa 1,1 Milliarden Euro]. (siehe Tabelle 1). Im Gesamtvolumen der lokalen Haushaltseinnahmen (ohne staatliche Subventionen und Zuschüsse) beliefen sich die Einnahmen für Zahlungen auf Grund und Boden auf fast elf Prozent.

Tabelle 1: Einnahmen der lokalen Budgets aus den Grundsteuern und der Pacht 2018-2019 in Milliarden Hrywnja

Einnahmen	2018	2019
Grundsteuer juristischer Personen	8,2	11,5
Pacht juristischer Personen	15,3	17,2
Grundsteuer physischer Personen	1,6	1,9
Restrukturierte Summe der Rückstände bei Pachtzahlungen	0,1	0,0
Pacht physischer Personen	2,1	2,3
Zahlungen für Grundstücke, insgesamt	27,3	32,9

Jedoch beschränken sich die Budgeteinnahmen im Bezug auf Grund und Boden nicht nur auf Grundstückssteuer und Pacht. Es existiert noch die Einheitssteuer für landwirtschaftliche Warenproduzenten (siehe Tabelle 2), Einkommenssteuer von physischen Personen, die von den landwirtschaftlichen Betrieben bezahlt wird, von der bezahlten Pacht für Felder, Einkünfte vom Verkauf von Grundstücken.

Tabelle 2: Einnahmen der örtlichen Budgets aus der Einheitssteuer 2018-2019 in Milliarden Hrywnja

Einnahmen	2018	2019
Einheitssteuer juristischer Personen	4,4	5,0
Einheitssteuer physischer Personen	19,9	25,0
Einheitssteuer landwirtschaftlicher Warenproduzenten, deren Anteil der landwirtschaftlichen Warenproduktion im vorherigen Wirtschaftsjahr	5,3	5,3

Einnahmen (Abschlussjahr) gleich oder höher 75 Prozent ist	2018	2019
Einheitssteuer, insgesamt	29,6	35,3

Die Einnahmen aus der Einheitssteuer von landwirtschaftlichen Warenproduzenten hängen von der normativen monetären Bewertung des landwirtschaftlichen Bodens ab. Die Agrarholdings, die bis dato die Hauptgewinner der [zukünftigen, A.d.R.] Einführung des Agrarbodenmarktes sind, lobbyieren bereits vier Jahre hintereinander erfolgreich Steuernachlässe für sich selbst, darunter über die Nichtanwendung des Inflationskoeffizienten für die normative monetäre Bodenbewertung. Beispielsweise ist die Höhe der Einheitssteuer, die von ihnen bezahlt wird, von Jahr zu Jahr gleich. [Das bei teils zweistelligen Inflationsraten. A.d.R.] Unseren Berechnungen nach „sparen“ große landwirtschaftliche Produzenten auf diese Weise durch Nichtzahlung von Steuern in die örtlichen Budgets etwa eine Milliarde Hrywnja im Jahr [derzeit circa 34 Millionen Euro].

Der Anteil des Lands von Territorialgemeinden (kommunalem Eigentum) ist unbedeutend und liegt unseren Schätzungen nach höchstens bei sieben Prozent der Gesamtfläche der Ukraine. Bis 2018 beschränkte sich der Grundbestand des kommunalen Eigentums in erster Linie auf das Territorium der Siedlungen selbst. Die Erklärungen der Staatsführung im Verlaufe der vergangenen fünf Jahre zur Notwendigkeit der Erweiterung der Vollmachten der Territorialgemeinden und ihrer Organe der lokalen Selbstverwaltung im Bodenbereich blieben rein deklarativ. Entsprechende Änderungen in der Gesetzgebung wurden nicht vorgenommen. Derzeit ist in der Werchowna Rada ein Gesetzentwurf registriert, gemäß dem ein Teil des Lands in Staatseigentum den Territorialgemeinden übergeben wird (Gesetzentwurf 2194). Insgesamt könnten perspektivisch etwa zehn Millionen Hektar Land, darunter Land mit Wasserschutzgebieten, Industrie- oder Forstnutzung in kommunales Eigentum überführt werden.

Im Laufe der Jahre 2018–2019 haben die Territorialgemeinden ihr Bodeneigentum um 1,7 Millionen Hektar Land erweitert, das für die landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen ist und ihnen aus dem staatlichen Eigentum unentgeltlich übergeben wurde. Das wurde möglich im Rahmen der Realisierung der Reformen der lokalen Selbstverwaltung und der Unterstützung von Zusammenlegungsprozessen der Territorialgemeinden. 2020 hat man die manuelle Übergabe des Landes aus dem staatlichen Geokataster an die Territorialgemeinden gestoppt.

Es sei erwähnt, dass trotz der unwesentlichen Landbestände in kommunalem Eigentum die Territorialgemeinden viel mehr als der Staat auf dem Grundstücksmarkt aktiv sind. Die örtlichen Organe der Selbstverwaltung handeln hauptsächlich mit gewerblichen Grundstücken für Gewerbe- und Industriezwecke innerhalb der besiedelten Gebiete. Für Grundstücke landwirtschaftlicher Nutzung gilt derzeit ein Moratorium, wodurch die Territorialgemeinden sie nicht in privates Eigentum verkaufen dürfen. Die örtlichen Budgeteinnahmen aus dem Grundstücksverkauf beliefen sich 2018 auf 1,4 Milliarden Hrywnja [derzeit circa 48 Millionen Euro], und 2019 — schon auf 1,9 Milliarden Hrywnja [circa 65 Millionen Euro]. Diese Einnahmen werden in den Haushalt zur Entwicklung der örtlichen Budgets verbucht, das heißt, sie können ausschließlich für kapitale Ausgaben verwendet werden.

Ebenso zu Wettbewerbsbedingungen verkaufen die Ortsräte Pachtrechte für Grundstücke. 2018 wurden derart 1.260 Grundstücke aus dem kommunalen Eigentum verpachtet, fast die Hälfte davon — 585 Grundstücke — waren für die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt. Jede Gemeinde entscheidet selbstständig, was sie mit den verfügbaren Grundstücken unternimmt: Verkauf und Überführung in Privateigentum oder Verpachtung. Der Verkauf und das Eigentum — sind eine einmalige bedeutende Einzahlung ins lokale Budget, dagegen bedeutet die Verpachtung — stetige Einnahmen über einen längeren Zeitraum.

Leider wurde der Marktpreis der Grundstück bzw. das Nutzungsrecht auf diese von der in der Gesetzgebung vorhandenen Möglichkeit für die Gemeinden der kostenlosen Übertragung von Grundstücken in Privateigentum verzerrt. Derweil birgt das auch Korruptionsrisiken – wozu auf einer Auktion zahlen, wenn man das Problem auf andere Art „lösen“ kann.

Die Einführung des Bodenmarkts wird eindeutig einen Einfluss auf die Budgets der Kommunen haben. Entsprechend muss die Reform unter Beteiligung der Territorialgemeinden und der Organe der lokalen Selbstverwaltung stattfinden. Deren Einfluss auf die Prozesse muss zunehmen, damit ihre Haushalte nicht

schrumpfen. Die Rede geht vor allem von der Erhöhung der materiellen und finanziellen Basis der lokalen Selbstverwaltung auf Kosten der Übertragung von Grund und Boden aus staatlichem in kommunales Eigentum und die Revision der Prozeduren und Bedingungen der kostenlosen Übertragung von Land in Privateigentum und die Heranziehung der örtlichen Gemeinden zum Prozess des Verkaufs der Grundstücke in Privateigentum.

Die Territorialgemeinden müssen aktive Teilnehmer an der Einführung des Marktes für Agrarland werden, denn Land ist nicht nur eine finanzielle Ressource für die Lösung von Problemen lokaler Bedeutung, sondern auch die territoriale Basis für deren Entwicklung.

18. Februar 2020 // **Jaroslav Raboschuk**, Direktor des Analytischen Zentrums der Städte-Assoziation der Ukraine

Quelle: [Serkalo Nedeli](#)

Übersetzerin: **Vita Martynyuk** — Wörter: 1048



Vita Martynyuk stammt aus Kiew, hat von 1998-2003 ein Diplom als Übersetzerin/Dolmetscherin für Russisch/Ukrainisch/Deutsch/Englisch im Fachbereich: Technische Fachliteratur an der Nationalen Technischen Universität der Ukraine „KPI“ in Kiew erworben.

Danach machte sie noch einen Master of Global Studies Fachbereich: Gender Studies, Regional Studies, Geschichte an der [Universität Wien](#) und der [Universität Leipzig](#), wo sie heute lebt und je nach Zeit zu den Ukraine-Nachrichten beiträgt.

Namensnennung-Keine kommerzielle Nutzung-Weitergabe unter gleichen Bedingungen 3.0 Deutschland Sie dürfen:

- das Werk vervielfältigen, verbreiten und öffentlich zugänglich machen
- Bearbeitungen des Werkes anfertigen

Zu den folgenden Bedingungen:

Namensnennung. Sie müssen den Namen des Autors/Rechteinhabers in der von ihm festgelegten Weise nennen (wodurch aber nicht der Eindruck entstehen darf, Sie oder die Nutzung des Werkes durch Sie würden entlohnt).

Keine kommerzielle Nutzung. Dieses Werk darf nicht für kommerzielle Zwecke verwendet werden.

Weitergabe unter gleichen Bedingungen. Wenn Sie dieses Werk bearbeiten oder in anderer Weise umgestalten, verändern oder als Grundlage für ein anderes Werk verwenden, dürfen Sie das neu entstandene Werk nur unter Verwendung von Lizenzbedingungen weitergeben, die mit denen dieses Lizenzvertrages identisch oder vergleichbar sind.

- Im Falle einer Verbreitung müssen Sie anderen die Lizenzbedingungen, unter welche dieses Werk fällt, mitteilen. Am Einfachsten ist es, einen Link auf diese Seite einzubinden.
- Jede der vorgenannten Bedingungen kann aufgehoben werden, sofern Sie die Einwilligung des Rechteinhabers dazu erhalten.
- Diese Lizenz lässt die Urheberpersönlichkeitsrechte unberührt.

Haftungsausschluss

Die Commons Deed ist kein Lizenzvertrag. Sie ist lediglich ein Referenztext, der den zugrundeliegenden Lizenzvertrag übersichtlich und in allgemeinverständlicher Sprache wiedergibt. Die Deed selbst entfaltet keine juristische Wirkung und erscheint im eigentlichen Lizenzvertrag nicht.

Creative Commons ist keine Rechtsanwalts-gesellschaft und leistet keine Rechtsberatung. Die Weitergabe und Verlinkung des Commons Deeds führt zu keinem Mandatsverhältnis.

Die gesetzlichen Schranken des Urheberrechts bleiben hiervon unberührt.

Die Commons Deed ist eine Zusammenfassung des Lizenzvertrags in allgemeinverständlicher Sprache.