

DBU Naturerbe GmbH



Rechtsanwalt Josef Feldmann
Prokurist der DBU Naturerbe GmbH



Gesellschaft der
Deutschen Bundesstiftung Umwelt
zur Sicherung des Nationalen
Naturerbes mbH

Grundsteuer auf Flächen des NNE – Erfahrungen der DBU Naturerbe GmbH



DBU
Naturerbe

Gesellschaft der
Deutschen Bundesstiftung Umwelt
zur Sicherung des Nationalen
Naturerbes mbH

Was ist die Grundsteuer?

- Grundsteuer = Realsteuer; d. h. dass für die Höhe die wirtschaftlichen und persönlichen Verhältnisse keine Rolle spielen
- Aufkommen steht in voller Höhe den Gemeinden zu (vgl. Art. 106 (6) GG)
- Gemeinde bestimmt, ob der in ihrem Gebiet liegende Grundbesitz zu besteuern ist (sog. Heberecht gem. § 1 GrStG)
- Zwei Arten der Grundsteuer:
 - Grundsteuer „A“: für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen
 - Grundsteuer „B“: für alle übrigen bebauten und unbebauten Grundstücke



DBU
Naturerbe

Gesellschaft der
Deutschen Bundesstiftung Umwelt
zur Sicherung des Nationalen
Naturerbes mbH

Wer berechnet die Grundsteuer?

Ermittlung in drei selbstständigen Verfahrensstufen

Stufe 1: Einheitswertverfahren → Zuständigkeit: *Finanzamt*

Stufe 2: Steuermessbetragsverfahren (baut auf Einheitswert auf), ggf. Zerlegung des Messbetrages auf mehrere Gemeinden
→ Zuständigkeit: *Finanzamt*

Stufe 3: Grundsteuerfestsetzungsverfahren (baut auf Steuermessbetrag auf) → Zuständigkeit: *Gemeinde (mit entsprechendem Hebesatz)*

Wer ist Grundsteuerschuldner?

§ 10 (1) GrStG: „Schuldner der Grundsteuer ist derjenige, dem der Steuergegenstand bei der Feststellung des Einheitswerts zugerechnet ist.“

- Der Einheitswert wird nach § 39 (1) AO dem Eigentümer des Grundbesitzes zugerechnet. Steuerschuldner ist damit die im Grundbuch als Eigentümer eingetragene natürliche oder juristische Person
- Die Grundsteuerschuld ist unabhängig von Vermietung oder Verpachtung; sie kann jedoch vom Eigentümer durch Vertrag auf Nutzer umgelegt werden.
- Beachte: Nach § 40 S. 2 GrStG ist abweichend von § 10 der Nutzer des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens Grundsteuerschuldner (Anlage I Kapitel IV Sachgebiet B – Haushalts- und Finanzwesen – Nr. 30 des Einigungsvertrages)

Steuerbefreiung für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger (§ 3 Abs. 1 Nr. 3b GrStG)

Von der Grundsteuer sind befreit:

Grundbesitz, der von

- einer inländischen Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse,
- die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach ihrer tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient,
- für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke benutzt wird.

Antragstellung bei Finanzamt



DBU
Naturerbe

Gesellschaft der
Deutschen Bundesstiftung Umwelt
zur Sicherung des Nationalen
Naturerbes mbH

Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz (§ 6 GrStG)

Wird Grundbesitz, der für steuerbegünstigte Zwecke (§§ 3 und 4) benutzt wird, zugleich land- und forstwirtschaftlich genutzt, so gilt die Befreiung nur für:

- Grundbesitz, der Lehr- und Versuchszwecken dient
- Grundbesitz, der von der Bundeswehr, den ausländischen Streitkräften (...) als Übungsplatz oder Flugplatz benutzt wird
- Grundbesitz, der unter § 4 Nr. 1 bis 4 GrStG fällt.



Gesellschaft der
Deutschen Bundesstiftung Umwelt
zur Sicherung des Nationalen
Naturerbes mbH

Definition land- und forstwirtschaftliche Nutzung

- „eine planmäßige und nachhaltige Ausnutzung der natürlichen Kräfte des Grund und Bodens zur Gewinnung pflanzlicher oder tierischer Erzeugnisse sowie deren unmittelbare Verwertung durch Verkauf und/oder Selbstverbrauch“..
(BFH v. 31.07.1985, BStBl. 1985 II S. 632 und vom 16.10.1996, BStBl. 1997 II S. 228)



Gesellschaft der
Deutschen Bundesstiftung Umwelt
zur Sicherung des Nationalen
Naturerbes mbH



Finanzamt Fürth

Finanzamt Fürth, 90744 Fürth

DBU Naturerbe GmbH
z.H. Frau Anja Müller
An der Bornau 2
49090 Osnabrück

Hainberg

Deutsche Bundesstiftung Umwelt			
AZ:			
Eing.: - 2. Mai 2016			
GS	316	ZUK	Anl.: NNE
1	2	3	4 680

Bitte Identifikationsnummer(n) und Aktenzeichen angeben: ☎0911 74 35-0

Identifikationsnummer	Unser Aktenzeichen	Durchwahl:	Bearbeiter(in):	Zimmer	Datum
	BW01, 218/122/953/0799/ 000	557	Herr Nettusch	221	28.04.2016

Erklärungsanforderung zur Einheitswertfeststellung für das Naturschutzgebiet Hainberg in Oberasbach, Gemarkung Oberasbach Flurnummer 799 und andere
Erklärungsanforderung vom 18.06.2014
vgl. geführtes Telefongespräch und Ihr Schreiben vom 18.04.2016

Kurzmitteilung

Sehr geehrte Frau Müller,

nach dem mit Ihnen geführten Telefongespräch bezüglich der angeforderten Einheitswertklärung wurde nach Aktenlage festgestellt, dass das Gelände am Hainberg noch nie bewertet worden ist. Das frühere Übungsgelände der USA-Armee ist jetzt das Naturschutzgebiet Hainberg in Oberasbach.

Vor der Abgabe einer Einheitswertklärung wird, wie telefonisch besprochen, abgesehen.

Das Schreiben bezüglich der Befreiung von der Grundsteuer wird noch gesondert erfolgen.

Eine Bewertung der Grundstücke wird nicht erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

Nettusch

*1.0.
A. Müller | 04.05.16*

Dienstgebäude
Stresemannplatz 15
90763 Fürth

Öffnungszeiten
Montag - Freitag
Servicezentrum
Montag - Mittwoch
Donnerstag
Freitag

08.00 - 12.00 Uhr
08.00 - 13.00 Uhr
08.00 - 18.00 Uhr
08.00 - 12.00 Uhr

Kreditinstitut
Deutsche Bundesbank, Fil. Nürnberg
Sparkasse Mittelfranken-Süd
HypoVerleinsbank, Fil. Schwabach

IBAN

DE25700000000076401500
DE27764500000000055533
DE8376420080000006080090

BIC

MARKDEF1760
BYLADEM1SR3
HYVEDEM066

Telefax
0911 7435-350

Haltestelle
Buslinie Nr. 173, 177: Stresemannplatz

E-Mail
poststelle.fg-lue@finanzamt.bayern.de

Internet
www.finanzamt-fuerth.de



Finanzamt Fürth

Hainberg

Finanzamt Fürth, 90744 Fürth
DBU Naturerbe GmbH
z.H. Frau Anja Müller
An der Bornau 2
49090 Osnabrück

Bitte Identifikationsnummer(n) und Aktenzeichen angeben: ☎ 0911 74 35-0

Identifikationsnummer	Unser Aktenzeichen	Durchwahl:	Bearbeiter(in):	Zimmer	Datum
218 / 122 / 953 / 0000 / 001 u. 122 / 953 / 0799 / 000 BB01		552	Frau Benz	213	02.05.2016

Einheitsbewertung des Grundbesitzes
für die Flächen des Hainbergareals in den Gemarkungen Oberasbach und Stein (ehem. Truppenübungsplatz)

Ihr Schreiben vom 18.04.2016

Sehr geehrte Frau Müller,

gemäß § 19 Abs. 4 BewG erfolgt die Feststellung eines Einheitswerts nur, soweit er für die Besteuerung von Bedeutung ist.

Die o.g. Grundstücke sind gem. § 3 Abs. 1 Nr. 3b Grundsteuergesetz von der Grundsteuer befreit. Es erfolgt daher keine Feststellung eines Einheitswerts.

Mit freundlichen Grüßen

Benz
Benz

i.O.
A. Buntgen
10.05.2016

Dienstgebäude Streuemannplatz 15 90763 Fürth	Öffnungszeiten Montag - Freitag Servicezentrum Montag - Mittwoch Donnerstag Freitag	08.00 - 12.00 Uhr 08.00 - 13.00 Uhr 08.00 - 18.00 Uhr 08.00 - 12.00 Uhr	Kreditinstitut Deutsche Bundesbank, Fil. Nürnberg Sparkasse Mittelfranken-Süd HypoVereinsbank, Fil. Schwabach	IBAN DE38760000000076401500 DE2776450000000055533 DE3764200800000606090	BIC MARKDEF1780 BYLADEM1SRS HYVEDEMM065
Telefax 0611 7436-350	Hallestelle Buslinie Nr. 173, 177; Streuemannplatz	E-Mail poststelle_fa_fue@finanzamt.bayern.de	Internet www.finanzamt-fuerth.de		

Erlass der Grundsteuer für Kulturgut und Grünanlagen (§ 32 GrStG)

Drei (kumulative) Tatbestandsvoraussetzungen **nach Abs.**

1 Nr. 1 S. 1: Die Grundsteuer ist zu erlassen,

(1) wenn der Erhalt von Grundbesitz oder Teilen von Grundbesitz wegen der Bedeutung für den Naturschutz im öffentlichen Interesse liegt,

(2) wenn die erzielten Einnahmen und die sonstigen Vorteile (Rohertrag) unter den jährlichen Kosten liegen (Unrentierlichkeit) und

(3) wenn zwischen dem öffentlichen Erhaltungsinteresse und der Unrentabilität ein Kausalzusammenhang besteht.



Gesellschaft der
Deutschen Bundesstiftung Umwelt
zur Sicherung des Nationalen
Naturerbes mbH

Verfahren (§ 34 GrStG)

- (1) Der Erlass wird jeweils nach Ablauf eines Kalenderjahres für die Grundsteuer ausgesprochen, die für das Kalenderjahr festgesetzt worden ist (Erlasszeitraum).
- (2) Der Erlass wird nur auf Antrag gewährt. Der Antrag ist bis zu dem auf den Erlasszeitraum folgenden 31. März zu stellen.
- (3) In den Fällen des § 32 bedarf es keiner jährlichen Wiederholung des Antrags.

Antragstellung bei den Gemeinden

Grundbesitz, dessen Erhaltung wegen seiner Bedeutung für den Naturschutz im öffentlichen Interesse liegt (1)

Grundbesitz ist grds. dann privilegiert, wenn er einem allgemeinen (= absoluten) Veränderungsverbot nach BNatSchG unterliegt.

(z. B. bei Naturschutzgebieten, Natur- und Nationalparke, Naturdenkmäler, Biotope etc.)

Besteht kein absolutes Veränderungsverbot, wie z. B. bei einem Landschaftsschutzgebiet, muss für das konkrete Grundstück im Einzelfall zusätzlich eine besondere Wertigkeit für den Naturschutz nachgewiesen werden.



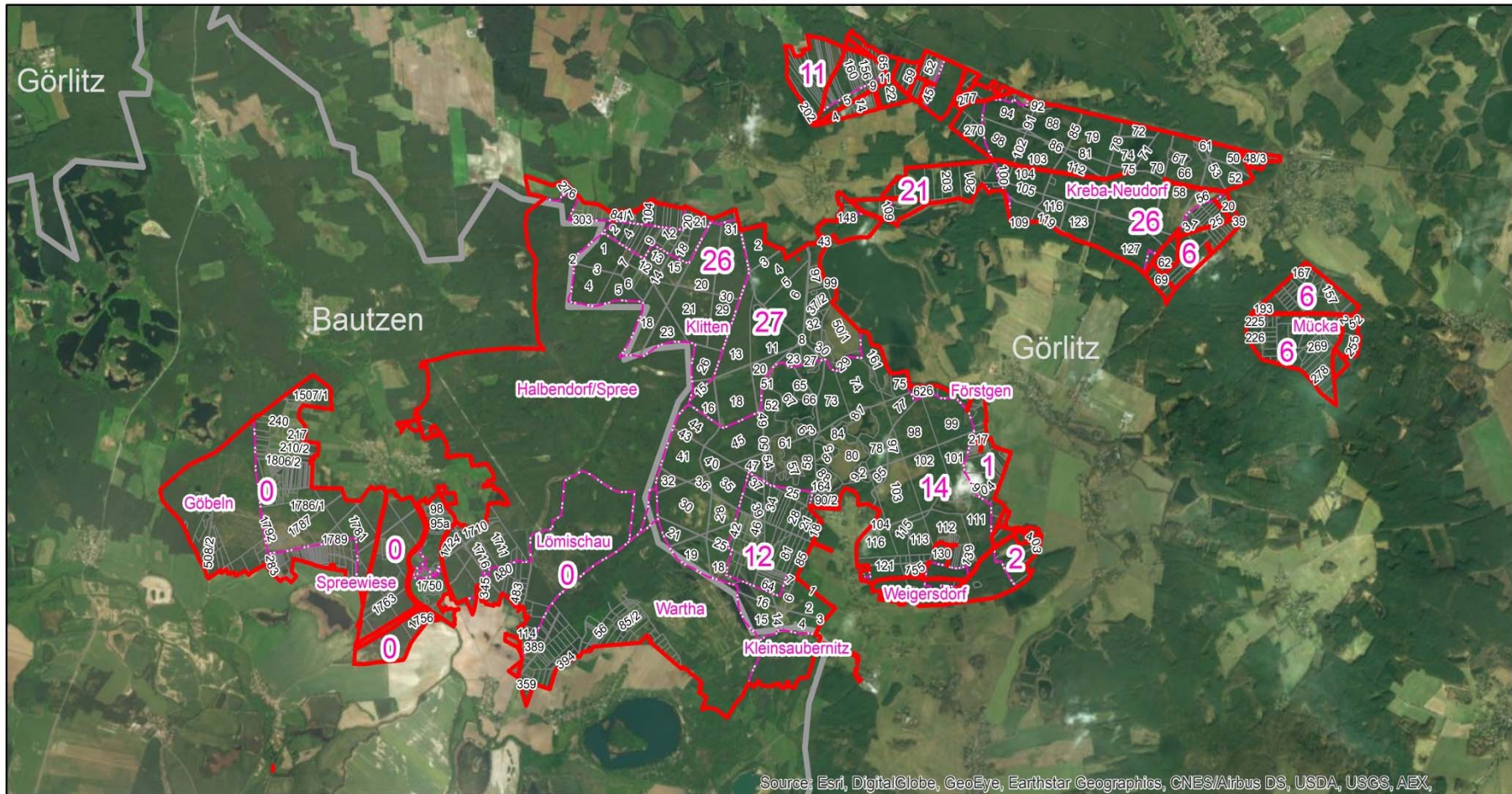
Gesellschaft der
Deutschen Bundesstiftung Umwelt
zur Sicherung des Nationalen
Naturerbes mbH

Gemeinden holen sich diese Auskunft bei den zuständigen Behörden, welche Flurstücke Bestandteil von Schutzgebieten nach dem Naturschutzgesetz sind

- nur diese Flächen/Flurstücke liegen im öffentlichen Interesse
- nur dafür kann die Grundsteuer erlassen werden

Problem: Aufteilung der Grundsteuer auf die Flurstücke einer Liegenschaft

Welcher Maßstab? Im Verhältnis der begünstigten zu den nicht begünstigten Flurstücken?



Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX,

Liegenschaftskarte

DBU-Naturerbefläche Daubaner Wald

Karteninhalt



DBU Naturerbe

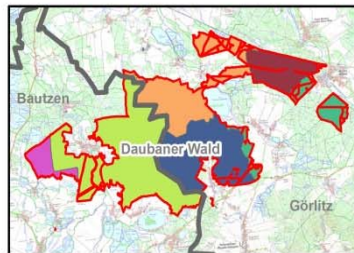
Kreisgrenze

Gemeindegrenze

Gemarkung

Flurgrenze

Flurstücke (1.227)



Verwaltungsgrenzen

DBU Naturerbe

Kreisgrenze

Gemeinden

Boxberg/O.L.

Großdubrau

Hohendubrau

Kreba-Neudorf

Malschwitz

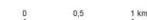
Mücka



DBU Naturerbe

DBU Naturerbe GmbH
Gesellschaft der Deutschen Bundesstiftung Umwelt
zur Sicherung des Nationalen Naturerbes mbH

Kartenquellen:
Topographische Karte (DTK25) © GeoBasis-DE / BKG 2018
Luftbilder: Weltweite Bilder © ESRI 2018
Stand: 01.01.2018



Liegenschaft Daubaner Wald

- Größe 3.200 ha
- 1.200 Flurstücke
- 2 Kreisgrenzen (Bautzen, Görlitz)
- 2 Finanzämter
- Bisläng FA Bautzen GrdSt.-Meßbescheid über rd. 2.900 ha
 - 2.900 ha in 6 Gemeinden

**Anträge nach § 32 GrStG u.a. abgelehnt,
weil L+F-Nutzung Ertraglosigkeit ausschließt.**



Gesellschaft der
Deutschen Bundesstiftung Umwelt
zur Sicherung des Nationalen
Naturerbes mbH

Die erzielten Einnahmen und sonstigen Vorteile (Rohertrag) liegen unter den Kosten = Unrentierlichkeit (2)

Idealfall: für die Fläche/Liegenschaft ist nur eine Gemeinde zuständig

Regelfall: die Fläche/Liegenschaft erstreckt sich über mehrere Gemeinden

Die regelmäßige Unrentierlichkeit muss mindestens in zwei von drei Jahren, beginnend mit dem Kalenderjahr, für das der Erlass beantragt wird, gegeben sein.

Es sind nur die Einnahmen und Kosten zu berücksichtigen, die unmittelbar mit dem zu begünstigenden Grundstück in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen.

Probleme in der Praxis:

Vorlage einer Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft mit einem ausgewiesenen Verlust nicht ausreichend.

Die Einnahmen (z. Bsp. Wildverwertung) und Kosten (z. Bsp. Verwaltungskosten) lassen sich teilweise nur pro Liegenschaft oder flurstücksübergreifend ermitteln.

Die Gemeinden fordern Aufteilung der Einnahmen und Kosten auf ihre Gemeinde und nur auf die Flurstücke, die sich im öffentlichen Interesse befinden (s.o.).

Aufteilung der Einnahmen und Kosten auf die Flurstücke auf dem Schätzwege möglich, aber nicht immer erfolgreich.

Probleme in der Praxis:

Zu den Einnahmen zählen auch jährliche Zuschüsse, die gezahlt werden

→ Einnahmen decken damit häufig die Kosten, daher kein negativer Rohertrag und kein Erlass der Grundsteuer möglich

Einzelfall auf einer Liegenschaft der DBU Naturerbe GmbH:
„Jede tatsächliche land- und forstwirtschaftliche Nutzung (Holzeinschlag, Wildverwertung etc.) schließt eine Ertraglosigkeit aus und somit auch eine Grundsteuerbefreiung nach § 32 GrStG.“

Kausalität des öffentlichen Erhaltungsinteresses für die Unrentabilität (3)

Nur wenn die Kausalität zwischen dem Naturschutz und der Unrentabilität nachgewiesen wird, besteht ein Bedürfnis nach einem Ausgleich.

Die Kausalität besteht dann nicht, wenn ein unwirtschaftlicher Grundbesitz durch den Naturschutz noch unrentabler gemacht wird.

➔ daher: Prüfung, ob die betroffene Fläche gerade wegen der naturschutzrechtlichen Nutzungseinschränkungen und des damit verbundenen öffentlichen Erhaltungsinteresses nicht rentabel sind



Gesellschaft der
Deutschen Bundesstiftung Umwelt
zur Sicherung des Nationalen
Naturerbes mbH

Ihr Schreiben vom 26.09.2016
Antrag auf Erlass der Grundsteuer nach § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG
Kassenzeichen: 01-50000318

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben vom 25.10.2016 mit der geforderten Anlage ist bei uns eingegangen.

Nach nochmaliger Prüfung teilen wir Ihnen mit, dass oben genannter Antrag auf Erlass der Grundsteuer hiermit abgelehnt wird.

Begründung:

Die Gemeinde hat die zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlichen Einnahmen im Übrigen aus Steuern zu beschaffen. Die Haushaltslage der Gemeinde Laußig ist in den letzten drei Jahren extrem angespannt. Im gesamten Zeitraum war es zwingend notwendig, die Liquidität der Gemeinde mittels Kassenkredit abzusichern. Aufgrund der Hinweise durch unser zuständiges Landratsamt steht ein Haushaltssicherungskonzept bevor. Aus diesen genannten Gründen sind wir zwingend angehalten, alle erforderlichen Einnahmen hierzu zählt auch die Grundsteuer zu erheben und diese auch zu vereinnahmen.



**DBU
Naturerbe**

Gesellschaft der
Deutschen Bundesstiftung Umwelt
zur Sicherung des Nationalen
Naturerbes mbH

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

