

# Grundsteuerbefreiung und Grundsteuererlass bei Grundstücken des Nationalen Naturerbes

Referentin: Gitta Lübbert

**G | W | G | L**

Rechtsanwälte · Steuerberater

[www.gwgl-hamburg.de](http://www.gwgl-hamburg.de)

# Agenda

- Grundlagen des Besteuerungsverfahrens
- Einheitswertermittlung
- Grundsteuerbefreiung
- Grundsteuererlass
- Diskussion

# Grundlagen des Besteuerungsverfahrens

# Instanzen des Verfahrens

- Einheitswertbescheid →  
gesonderte Feststellung, keine  
Entscheidung über Steuerpflicht  
(Lagefinanzamt)
- Grundsteuermessbescheid  
(Finanzamt)
- Grundsteuerbescheid  
(Gemeinde)
- Erlassantrag  
(Gemeinde)



Einheitswertermittlung

# Gegenstand des Einheitswertverfahrens

- Inländischer Grundbesitz
  - § 19 BewG = wirtschaftliche Einheit
  - Betriebe LuF
  - Grundstücke = Grundvermögen
  - Betriebsgrundstücke
  - Im Beitrittsgebiet = Ersatzwirtschaftswert statt Einheitswert für Betriebe LuF, §§ 125 – 128 BewG
  - Feststellung nur, wenn und soweit für die Besteuerung von Bedeutung



# Was ist eine wirtschaftliche Einheit?

- ein nach der Verkehrsauffassung und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Übung, der Zweckbestimmung und der **wirtschaftlichen** Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter **abgegrenzter** Bewertungsgegenstand **desselben** Eigentümers
  - im Beitrittsgebiet desselben **Nutzers**
- Ein oder mehrere Grundbücher oder Teile davon...



# Abgrenzung LuF und Grundvermögen

- LuF = Wirtschaftsgüter, die dem Betrieb der LuF **dauernd** zu dienen bestimmt sind
  - auch **ohne aktive** Bewirtschaftung,  
§ 33 BewG
- Ausnahmen: Bauland etc.,  
§ 69 BewG
- **Folge:**  
andere, ggf. höhere Bewertung  
im Rahmen des Grundvermögens



Foto: (Klett)



# Pflicht zur Mitteilung von Änderungen?

- Hauptfeststellung:  
1.1.1964 bzw. 1.1.1935
- danach:  
Fortschreibungen oder  
Nachfeststellungen
- Haben sich die Verhältnisse  
geändert, besteht KEINE  
Erklärungspflicht des  
Steuerpflichtigen
- Er **kann** aber Änderungen  
anregen!



Foto: obs/Vereinigte Lohnsteuerhilfe e. V./VLH

# Einheitsbewertung von LuF Betrieben (1)

- Alle Wirtschaftsgüter, die **dauernd** einem Betrieb der LuF zu dienen bestimmt sind
  - Wirtschaftsteil und Wohnteil
- Auch Flächen in Naturschutzgebieten, **solange** sie **keinem anderen** Zweck dienen
- Wirtschaftsteil:
  - LuF Nutzung
  - Ab-, Geringst- und Unland
  - Nebenbetriebe



## Einheitsbewertung von LuF Betrieben (2)

- Bewertungsmaßstab = Ertragswert des gesamten Betriebs, aber:
- Einzel(ertrags)werte für:
  - **Abbauland** = Abbau der Bodensubstanz = Reinertrag
  - **Geringstland** = keine Wertzahl nach Bodenschätzgesetz = 50 DM/ha
  - **Unland** = kein Ertrag = keine Bewertung
  - **Nebenbetriebe** = Reinertrag



Foto: [www.koenigsinvestor.de/2017/05/](http://www.koenigsinvestor.de/2017/05/)

# Geringstland

- unkultivierte, jedoch kulturfähige Flächen, deren Ertragsfähigkeit so gering ist, dass sie in ihrem derzeitigen Zustand nicht regelmäßig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden können
  - V.A. Heide- und Moorflächen
  - Keine Ertragsmesszahl im Liegenschaftskataster = Indiz
- § 11 BodSchätzG  
ggf. *Nach*schätzung anregen;  
bei wesentlicher Änderung *ist* nachzuschätzen

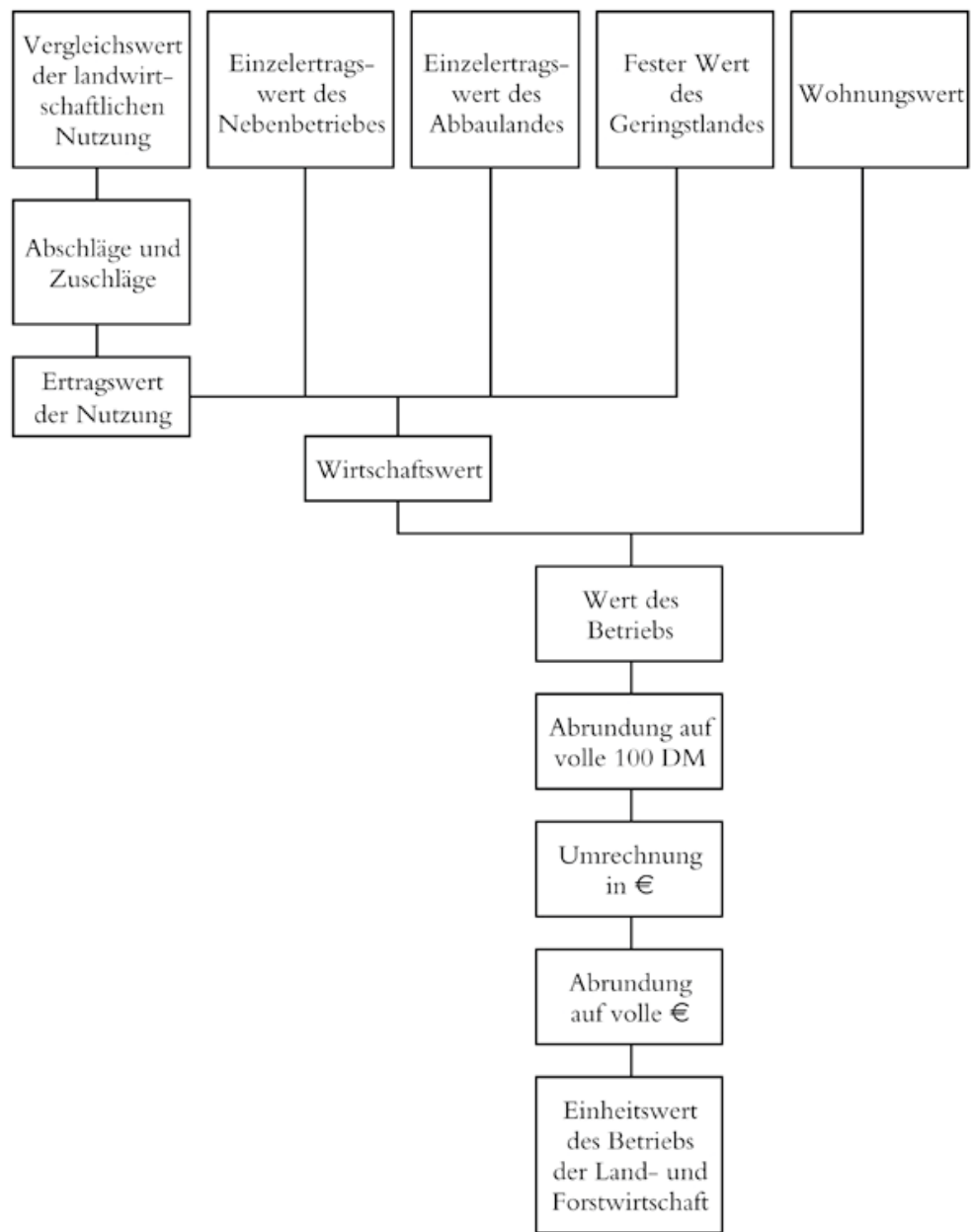


Foto: Manfred Schütze/pixelio.de (rkn)

# Unland

- Flächen, die auch bei geordneter Wirtschaftsweise **keinen** Ertrag abwerfen können
  - Im Unterschied zur *Geringstland* also auf Grund ihrer Beschaffenheit **nicht** kulturfähige Flächen
  - V.A. Böschungen, Felsköpfe, Steinbrüche





Grundsteuerbefreiung

# Grundsteuerbefreiung

- § 3 Abs. 1 Nr. 3 Bu. a)u.b) GrStG:
  - Grundbesitz, der von inländischen Körperschaften, die **ausschließlich** und **unmittelbar** gemeinnützigen Zwecken dienen, genutzt wird
  - wenn der Grundbesitz für gemeinnützige Zwecke benutzt wird
  - soweit der Grundbesitz **nicht** zugleich land- und forstwirtschaftlich genutzt wird, § 6 GrStG
  - **Teilsteuerbefreiung** möglich, § 8 GrStG





# Spannungsfeld LuF-Nutzung

- **Jede auch nur geringste LuF-Nutzung schließt die Steuerbefreiung aus**; unabhängig davon, ob die Nutzung den naturschutzrechtlichen Zwecken dient, z.B:
  - Beweidung
  - Mahd
  - (Zwangs-)Ausübung des Jagdrechts
  - Holznutzung im Rahmen des Waldumbaus



## Spannungsfeld LuF-Nutzung (2)

- allein die Beurteilung als Ackerland oder Forstfläche i.R.d. Bodenschätzung und Eintragung ins Liegenschaftskataster führen **nicht** zum Ausschluss, FG Düsseldorf v. 01.09.2005, Az. 11-K-5169/02
- Forstwirtschaftliche Nutzung erst ab zusammenhängender Größe von 2 ha, FG Düsseldorf ebenda



# Sonderfall Jagdnutzung

- allein die gesetzliche Mitgliedschaft in Jagdgenossenschaft generiert keine LuF-Nutzung, FG Düsseldorf v. 01.09.2005, Az. 11-K-5169/02
- Aber: einengende Auslegung durch Verfügung d. OFD-Magdeburg v. 20.06.2012: Danach ist die tatsächliche Jagdausübung **schädlich**.
  - nach Landesjagdgesetz ggf. Verpflichtung zur Jagdausübung
  - Bisher keine gerichtliche Klärung



Foto: <http://steinkrueger-stingl.com/jagdrecht>

Grundsteuererlass

# Grundsteuererlass, § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG

- Erlass für Grundbesitz oder Teile von Grundbesitz, dessen Erhaltung wegen seiner Bedeutung für ...Naturschutz im öffentlichen Interesse liegt, wenn die erzielten Einnahmen und die sonstigen Vorteile (Rohertrag) in der Regel unter den jährlichen Kosten liegen. Die Vorschrift hat 3 TBM:
  - öffentl. Interesse wg. Bedeutung für Naturschutz
  - Unrentierlichkeit
  - Kausalität des 1. für das 2. TBM



Foto: Shutterstock/phloxii

# Öffentliches Interesse wg. Bedeutung für Naturschutz

- Gegeben für Flächen in *Naturschutzgebieten*
- Lt. OFD Magdeburg (a.a.O.) auch für *Naturparks* und *Naturdenkmale* lt. Landesnaturschutzgesetz
- Bei *Landschaftsschutzgebieten* ist die besondere Bedeutung nachzuweisen, VG Lüneburg v. 07.10.2011, Az. 2 A 240/10



# Unrentierlichkeit

- GuV-Positionen **sind** nach ihrem unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem privilegierten Grundbesitz **aufzuteilen**.



Foto: [www.unternehmerlexikon.de/betriebsausgabe/](http://www.unternehmerlexikon.de/betriebsausgabe/)

# Kausalität

- **Flächen**bezogene Betrachtung:  
Sind die Flächen gerade wegen der naturschutzrechtlichen Nutzungseinschränkungen und des damit verbundenen öffentl. Erhaltungsinteresses nicht rentabel?
- Z.B. wenn ohne Naturschutz von naheliegenden Nutzungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht werden könnte und sich hieraus eine verbesserte Ertragssituation ergäbe





Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!

- Zeit für Diskussionen -