



Der Bevollmächtigte  
des Rates der EKD bei der  
Bundesrepublik Deutschland  
und der Europäischen Union

KOMMISSARIAT DER  
DEUTSCHEN BISCHÖFE

Katholisches Büro in Berlin



**Gemeinsame Stellungnahme  
des Bevollmächtigten des Rates der EKD  
bei der Bundesrepublik Deutschland und der Europäischen Union und  
des Leiters des Kommissariats der deutschen Bischöfe – Katholisches Büro in Berlin –**

**zum Entwurf koordinierte Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Anwendung  
des Grundsteuergesetzes ab 01. Januar 2025**

---

**1. Anmerkungen zu A 3.3 Abs. 4 Sätzen 3 - 6 Erlass-E sowie zu A 3.9 Abs. 4 Nr. 2 Erlass-E**

A 3.3 Absatz 4 Erlass-E bestimmt, dass Grundsteuer für Grundbesitz juristischer Personen des öffentlichen Rechts festzusetzen ist, wenn auf dem Grundbesitz ein Betrieb gewerblicher Art betrieben wird. Dies gilt gemäß A 3.3 Abs. 4 Sätze 3 – 6 Erlass-E grundsätzlich selbst dann, wenn sich aufgrund Nichtaufgriffsgrenze gemäß KStR 4.1 Abs. 5 ergibt, dass die Tätigkeit der juristischen Person des öffentlichen Rechts nicht von einigem wirtschaftlichen Gewicht ist und daher bei der Körperschaftsteuer kein Betrieb gewerblicher Art angenommen wird.

Wir bitten um Prüfung, ob die Grundsteuer nicht auch in Bezug auf die Nichtaufgriffsgrenze der körperschaftsteuerlichen Betrachtungsweise folgen sollte. Eine entsprechende Änderung würde für juristische Personen des öffentlichen Rechts eine Vereinfachung bei gemischter Nutzung eines Grundstücks bedeuten. In der Praxis kann es zu erheblichen Abgrenzungsschwierigkeiten kommen, wenn in grundsätzlich hoheitlich genutzten Räumlichkeiten geringfügige wirtschaftliche Tätigkeiten durchgeführt werden.

Dies gilt auch für kirchliche juristische Personen des öffentlichen Rechts, für deren Betriebe gewerblicher Art A 3.9 Abs. 4 Nr. 2 Erlass-E in einem Klammerzusatz auf A 3.3 Abs. 4 Erlass-E verweist.

Daneben regelt A 3.3 Abs. 4 S. 6, dass auch dann zur Grundsteuer veranlagt werden soll, wenn (nur) keine Gewinnerzielungsabsicht vorliegt. Wir bitten daher für den Fall, dass der vorstehenden Anregung nicht gefolgt wird, zu prüfen, A 3.3 Abs. 4 Erlass-E so zu fassen, dass zumindest in den Fällen, in denen sowohl die in KStR 4.1 Abs. 5 enthaltene Nichtaufgriffsgrenze unterschritten wird, als auch keine Gewinnerzielungsabsicht vorliegt, der körperschaftsteuerlichen Betrachtung auch bei der Grundsteuer gefolgt wird.

## **2. Anmerkung zu A 3.4 Abs. 3 S. 1 Erlass-E**

A 3.4 Abs. 3 Erlass-E erläutert, dass Behördenkantinen für Zwecke eines Hoheitsbetriebs genutzt werden, wenn sie so eng mit der Erfüllung der hoheitlichen Tätigkeit der Behörde zusammenhängen, dass sie als ein unentbehrliches Hilfsmittel zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben anzusehen sind. Er übernimmt den Wortlaut der bisher geltenden GrStR 9 Abs. 3 S. 1, ergänzt diesen aber mit dem Klammerzusatz *z. B. bei Benutzungszwang*.

Wir bitten um Prüfung, ob dieses neu eingefügte Beispiel nicht ungewollt zu einer engeren Auslegung

führt, ob Behördenkantinen für Zwecke eines Hoheitsbetriebs genutzt werden. Wird der Benutzungszwang als Regelbeispiel Maßstab der Auslegung könnte streitig werden, ob Behördenkantinen staatlicher Behörden oder kirchlicher Verwaltungszentren von der Grundsteuer befreit sind.

Wir regen an, auf den Klammerzusatz zu verzichten.

## **3. Anmerkung zu A 3.10 Abs. 2 und Abs. 4 Erlass-E**

Wir weisen darauf hin, dass die Übernahme der Formulierungen der GrStR 15 Abs. 2 und 4 von 1978 in A 3.10 Abs. 2 und Abs. 4 Erlass-E die weitergehende bisherige Auffassung der Finanzverwaltungen der Länder vom 9. November 2001 (vgl. exemplarisch FM Schleswig-Holstein VI 316 – G 1105a – 002) nicht beachtet. Die Vertreter der Obersten Finanzbehörden des Bundes und der Länder vertreten aktuell demnach die Auffassung, „dass eine Grundsteuerbefreiung nach § 3 Abs. 1 Nr. 5 GrStG auch zu gewähren ist, wenn

- die Wohnung im Pfarrhaus der Kirchengemeinde
- zur Wahrnehmung seelsorgerischer Aufgaben von einem/er Pastoral- und Gemeindeferenten/-in bezogen wird und
- eine Anrechnung des Mietwerts dieser Wohnung auf die Vergütung im Rahmen des Dienstverhältnisses erfolgt.

Pastoral- und Gemeindeferenten sind insoweit dem Kirchendiener im Sinne der Befreiungsvorschrift gleichzusetzen.“

Die zitierte Auffassung der Obersten Finanzbehörden des Bundes und der Länder bildet sich in A 3.10 Abs. 2 und Abs. 4 Erlass-E nicht ab.

Wir bitten daher um eine Ergänzung der Regelungen.

## **4. Anmerkung zu A 3.11 Abs. 2 S. 3 Erlass-E**

Gemäß A 3.11 Abs. 2 S. 3 Erlass-E ist ein nach dem 1. Januar 1987 erworbener Grundbesitz nicht von der Grundsteuer befreit, es sei denn, es handelt sich dabei um die Zuteilung von Flächen bei Flurbereinigungsverfahren.

Gemäß OFD Verfügung Hannover vom 10. März 1994 (Tz. 1.4) ist neben der Landabfindung im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens auch die Zuteilung von Grundstücken aus der Verteilungsmasse in gesetzlichen Umlegungsverfahren unschädlich, weil die neue Grundstücksfläche unter Fortsetzung des Eigentums als Surrogat an die Stelle der hingegebenen Fläche tritt (BFH BStBl. 1971, 785).

Wir regen daher eine Ergänzung in A 3.11 Abs. 2 S. 3 an, die zudem den privatrechtlichen Tausch, der einem Zwangsverfahren zuvorkommt, als unschädliches Surrogat anerkennen sollte:

*Nach dem 1. Januar 1987 erworbener Grundbesitz ist nicht von der Grundsteuer befreit, es sei denn es handelt sich dabei um die Zuteilung von Flächen im Rahmen eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens oder der Landabfindung im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens, oder eines einem Zwangsverfahren zuvorkommenden privat-rechtlichen Tausches oder anderweitigen Rechtsträgerwechsels unter Erwerb eines Ersatzgrundstückes.*

#### **5. Anmerkung zu A 3.11 Abs. 2 S. 7 Erlass-E**

A 3.11 Abs. 2 S. 7 Erlass-E bestimmt, dass der Hinzuerwerb von Flächen für die Feststellung der Identität des Grundstücks unschädlich ist, wenn der Zukauf weniger als 50 Prozent der Fläche des ursprünglichen Grundstücks Stand 1. Januar 1987 ausmacht.

Unklar ist uns, ob bei Zuerwerben, die 50 Prozent der ursprünglichen Grundstücksfläche übersteigen, das Grundstück insgesamt nicht mehr als grundsteuerbefreit gelten soll, auch wenn ein räumlich abgegrenzter Teil des Grundstücks für steuerbegünstigte Zwecke (§ 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 GrStG) benutzt wird und somit § 8 Abs. 1 GrStG zur Anwendung kommen könnte.

Wir regen daher an A 3.11 Abs. 2 S. 7 Erlass-E wie folgt zu ergänzen:

*„bei einem Zukauf über 50 Prozent ist § 8 Abs. 1 GrStG anzuwenden.“*

#### **6. Anmerkung zu A 5.4 Abs. 3 Erlass-E**

A 5.4 Abs. 3 S. 1 Erlass-E regelt, dass Wohnräume zur Unterbringung von Personen, die zur Verfolgung eines bestimmten begünstigten Zwecks zusammenkommen, z. B. als Teilnehmer an einem Lehrgang für Erwachsene in einer Ausbildungsstätte nicht von der Grundsteuer befreit sind.

Nach bisheriger Auffassung der Finanzverwaltung vom 29. Mai 1980 (vgl. exemplarisch FM Nordrhein-Westfalen G 1105 – 10 – V A 4) ist für die kirchlichen Bildungseinrichtungen, z. B. in evangelischen Akademien und römisch-katholischen Exerzitienheimen, Steuerbefreiung zu gewähren:

„1.

**Nach § 68 Nr. 8 AO 1977 sind mit Wirkung vom 1. 1. 1980 an (Zweites Kapitel, Artikel 1 Nr. 2 und Drittes Kapitel, Artikel 16 des Gesetzes zur Neufassung des Umsatzsteuergesetzes und zur Änderung anderer Gesetze vom 26. 11. 1979, BGBl. I S. 1953, BStBl. I S. 654) Volkshochschulen und „andere Einrichtungen, soweit sie selbst Vorträge, Kurse und andere Veranstaltungen**

wissenschaftlicher oder beherrschender Art durchführen“, **auch mit den Einrichtungen zur Beherbergung und Beköstigung der Teilnehmer als Zweckbetrieb anzusehen.** Diese neue Betrachtungsweise des Gesetzgebers hat Auswirkung auf die Auslegung des § 5 Abs. 1 Nr. 3 GrStG. Vom 1. 1. 1980 an sind dementsprechend die Wohnräume zur Unterbringung der Teilnehmer der unter § 3 Abs. 1 Nr. 1, 3 oder 4 GrStG fallenden Träger von Einrichtungen der Erwachsenenbildung **ab 1. 1. 1980 von der Grundsteuer freizustellen.**

**Abschn. 27 Abs. 3 GrStR** sowie der Erlaß FM Nordrhein-Westfalen vom 7. 1. 1977 G 1102 – 9 – V A 4 und Tz. 2.121 Satz 2 der Richtlinien betr. die Abgrenzung des grundsteuerpflichtigen Grundbesitzes und dessen Bewertung bei Mutterhäusern der Diakonieverbände und Verbände der freien Wohlfahrtspflege, bei Klöstern usw. (übersandt mit Erlaß FM Nordrhein-Westfalen vom 31. 8. 1979 S 3199 – 19 – V A 4; G 1102 – 10 – V A 4) sind damit **überholt.**

Vom 1. 1. 1980 an sind deshalb auch die Wohnräume in kirchlichen Bildungseinrichtungen (z. B. in evangelischen Akademien und römisch-katholischen Exerzitenheimen) von der Grundsteuer befreit. Dasselbe gilt für die Heimvolkshochschulen, es sei denn, daß deren Wohnräume als „Ausbildungsheim“ i. S. des § 5 Abs. 1 Nr. 2 GrStG i. V. m. Abschn. 26 Abs. 4 GrStR bereits vor dem 1. 1. 1980 von der Grundsteuer freizustellen waren.

2.

Auch bei beruflichen Bildungseinrichtungen ist vom 1. 1. 1980 an stets anzunehmen, daß die Unterbringung von Erwachsenen in einem Ausbildungsheim (§ 5 Abs. 1 Nr. 2 GrStG) für die Zwecke der Ausbildung oder des Unterrichts erforderlich ist. Dem steuerbegünstigten Zweck „Unterricht“ sind dabei auch Bildungseinrichtungen zuzurechnen, die der beruflichen Fortbildung dienen (Abschn. 22 Abs. 3 Satz 3 GrStR); Heime, die der Unterbringung von – ggf. erwachsenen – Besuchern einer solchen Bildungseinrichtung dienen, sind deshalb den „Ausbildungsheimen“ (§ 5 Abs. 1 Nr. 2 GrStG und Abschn. 26 Abs. 4 GrStR) zuzuordnen.“

Wir regen daher an, diese Auffassung in die neuen Grundsteuerrichtlinien aufzunehmen und nach A 5.4 Abs. 3 S. 3 Erlass-E folgende Sätze zu ergänzen:

„Nach § 68 Nr. 8 AO 1977 sind mit Wirkung vom 1. 1. 1980 an Volkshochschulen und „andere Einrichtungen, soweit sie selbst Vorträge, Kurse und andere Veranstaltungen wissenschaftlicher oder beherrschender Art durchführen“, auch mit den Einrichtungen zur Beherbergung und Beköstigung der Teilnehmer als Zweckbetrieb anzusehen. Diese Betrachtungsweise des Gesetzgebers hat Auswirkung auf die Auslegung des § 5 Abs. 1 Nr. 3 GrStG. Es sind deshalb auch die Wohnräume in kirchlichen Bildungseinrichtungen (z. B. in evangelischen Akademien und römisch-katholischen Exerzitenheimen) von der Grundsteuer befreit. Dasselbe gilt für die Heimvolkshochschulen. Auch bei beruflichen Bildungseinrichtungen ist stets anzunehmen, dass die Unterbringung von Erwachsenen in einem Ausbildungsheim (§ 5 Abs. 1 Nr. 2 GrStG) für die Zwecke der Ausbildung oder des Unterrichts erforderlich ist. Dem steuerbegünstigten Zweck „Unterricht“ sind dabei auch Bildungseinrichtungen zuzurechnen, die der beruflichen Fortbildung dienen; Heime, die der Unterbringung von – ggf. erwachsenen – Besuchern einer solchen Bildungseinrichtung dienen, sind deshalb den „Ausbildungsheimen“ (§ 5 Abs. 1 Nr. 2 GrStG) zuzuordnen.“