

35. Erlaß für Grundbesitz, dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt

(1) Die Grundsteuer ist für Grundbesitz zu erlassen, wenn seine Erhaltung wegen seiner Bedeutung für Kunst, Geschichte, Wissenschaft oder Naturschutz im öffentlichen Interesse liegt und wenn der Rohertrag in der Regel unter den jährlichen Kosten liegt. Ist zweifelhaft, ob die erste dieser beiden Voraussetzungen erfüllt ist, ist eine Bestätigung der zuständigen Landesbehörde vorzulegen. Liegen danach die Voraussetzungen für einen Erlaß bei einem bebauten Grundstück vor, so umfaßt der Erlaß auch die Grundsteuer, die auf den Grund und Boden entfällt.

(2) Zum Rohertrag gehören sämtliche Einnahmen und sonstigen Vorteile, die der Grundbesitz bietet. Zu den Einnahmen rechnen z.B. die Miet- und Pachteinnahmen und die Einnahmen aus Besichtigungen und Führungen. Zu den sonstigen Vorteilen gehört auch der Nutzungswert, den die eigene Benutzung für den Eigentümer hat. Er ist mit den bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung zu erzielenden ortsüblichen Miet- und Pachteinnahmen anzusetzen. Wegen des Rohertrags bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft vgl. Abschnitt. 39 Abs. 1. Zu den Kosten gehören alle im Zusammenhang mit dem Grundbesitz stehenden Verwaltungs- und Betriebsausgaben. Nicht dazu gehören die Tilgungsleistungen und die Verzinsung des Eigenkapitals. Bei Gebäuden können auch Abschreibungen und Rückstellungen für größere Reparaturen berücksichtigt werden. Zu den Kosten gehören auch die Aufwendungen, die sich aus Besichtigungen und Führungen ergeben. Der Grundbesitz darf nachhaltig keinen Reinertrag abwerfen. Das schließt nicht aus, daß ausnahmsweise in einem Jahr ein geringer Überschuß erwirtschaftet wird. Da erst rückblickend festgestellt werden kann, ob der Rohertrag in der Regel unter den jährlichen Kosten liegt, soll im Zweifelsfall die Gemeinde die Grundsteuer des laufenden Kalenderjahres und der beiden folgenden Kalenderjahre bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres mit dem Ziel des Erlasses stunden. Der Steuerpflichtige hat nach Ablauf der Stundungsfrist die Erlaßvoraussetzungen nachzuweisen. Wird der Nachweis nicht erbracht oder ist in mindestens zwei Jahren ein Überschuß erzielt worden, so ist die Grundsteuer rückwirkend für diese drei Jahre zu erheben. Werden die Erlaßvoraussetzungen nachgewiesen, ist die Grundsteuer für diese drei Jahre zu erlassen.

(3) Liegen die Voraussetzungen für den Erlaß der Grundsteuer vor, so kommt es nicht darauf an, ob der Grundbesitz der Öffentlichkeit zugänglich ist. Garten- und Parkanlagen müssen jedoch in einem billigerweise zu fordernden Umfang der Öffentlichkeit zugänglich sein. Es genügt, daß sie mindestens den interessierten Kreisen ohne weiteres zugänglich sind und dies auch allgemein erkennbar ist. Vgl. hierzu auch die Behandlung von Grünanlagen in Abschnitt 36.

(4) Liegt nur die Erhaltung eines Teils des Grundbesitzes im öffentlichen Interesse, sind für diesen Teil der Rohertrag und die jährlichen Kosten besonders zu ermitteln. Wenn für diesen Teil des Grundbesitzes der Rohertrag in der Regel unter den jährlichen Kosten liegt, ist von der Grundsteuer des gesamten Steuergegenstandes der hierauf entfallende Betrag zu erlassen.