

## Wichtige Veröffentlichungen aus der Finanzverwaltung

- .
- .
- .

### **OFD Münster vom 09.02.2009** **(Kurzinfor GrEst 1/2009)**

#### *Unentgeltliche Übertragung von Grundstücken ohne Erschließungsanlagen auf Gebietskörperschaften*

Bezug:

Erlasses des FM NRW vom 13.05.1998 S 4520 (3 - V A 2 - GrEst-Kartei NRW, Karte 12 zu § 9 GrEstG); Kurzinformation Nr. 1/2005 vom 09.12.2005

Es geht um die Frage, unter welchen Voraussetzungen man davon ausgehen kann, dass Grundstücke ohne Erschließungsanlagen unentgeltlich auf Gebietskörperschaften übertragen werden und somit ein Grundbesitzwert anzufordern ist.

Mit dem Erlass vom 13.05.1998 (S 4520 - 3 - VA 2 und der Kurzinformation Nr. 1/2005 vom 09.12.2005) wurde im Wesentlichen zum Ausdruck gebracht, dass in den Fällen, in denen Grundstücke **mit** Erschließungsanlagen unentgeltlich auf Gebietskörperschaften übertragen werden, von der Anforderung eines Grundbesitzwertes Abstand genommen werden kann, da grundsätzlich von einem Wert von 0 Euro auszugehen ist.

Eine anderweitige Auffassung ist dagegen zu vertreten, wenn auf die Gebietskörperschaften unentgeltlich Grundstücke ohne Erschließungsanlagen übertragen werden, unabhängig davon, dass die Grundstücke in einem Bebauungsplan als für den öffentlichen Bedarf bestimmt ausgewiesen werden. In diesen Fällen wäre die Annahme einer Wertlosigkeit nicht sachgerecht. Diese Rechtsauffassung wurde durch das rechtskräftige Urteil des **Finanzgericht Münster vom 18.10.2007 -rkr- (3 K 805/05 - EFG 2008 S. 280 – 282)** bestätigt, wobei Grundlage des Urteils ein Grundstück war, bei dem Maßnahmen zum Bau von Erschließungsanlagen im Zeitpunkt des Übertragungsvertrages noch nicht ergriffen worden waren.

In diesem Zusammenhang stellt sich nunmehr die Frage, ob von dem Vorhandensein von Erschließungsanlagen dann ausgegangen werden kann, wenn mit deren Herstellung im Zeitpunkt der Grundstücksübertragung bereits begonnen wurde. Hierfür sprechen die Regelung aus § 133 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Gemäß § 133 Abs. 3 Satz 1 BauGB können für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag bis zur Höhe des voraussichtlichen endgültigen Erschließungsbeitrags verlangt werden, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt (sog. Genehmigungsalternative) oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage (sog. Herstellungsalternative) begonnen wurde (vgl. Urteil des VG München vom 11.12.2007, M 2 K 05.4136).

Unter Herstellung ist hierbei der sichtbare technische Bau der Erschließungsanlagen zu verstehen, d.h. es muss mindestens mit den wesentlichen Aushubarbeiten begonnen worden sein; ein symbolischer Spatenstich ist nicht ausreichend. Nach § 4 der BauO NRW dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn gesichert ist, dass bis zum Beginn ihrer Benutzung

- das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt,
- die erforderlichen Anlagen zur Versorgung mit Trink- und Löschwasser vorhanden und benutzbar sind und
- die erforderlichen Abwasseranlagen vorhanden und benutzbar sind und die Abwasserbeseitigung nach wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet ist.

Kann die Gebietskörperschaft zum Zeitpunkt der unentgeltlichen Übertragung dieser Grundstücksflächen eine Vorausleistung nach § 133 Abs. 3 Satz 1 BauGB verlangen, weil entweder ein Bauvorhaben auf den Grundstücken genehmigt oder mit der Herstellung begonnen wurde, so sind diese Flächen für Zwecke der Grunderwerbsteuer als mit vorhandenen Erschließungsanlagen und demnach i.S.d. Erlasses des FM NRW vom 13.05.1998 (S 4520 - 3 - V A 2) zu behandeln und mit 0 € zu berücksichtigen. In allen anderen Fällen ist der Grundbesitzwert anzufordern.

Die Gebietskörperschaft ist hierzu rechtsverbindlich um Auskunft zu bitten, ob im Zeitpunkt der unentgeltlichen Übertragung mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen oder ein Bauvorhaben auf den Grundstücken genehmigt worden ist, bzw. ob die Voraussetzungen des § 133 Abs. 3 Satz 1 BauGB vom Grundsatz her vorgelegen haben.

Zur Höhe der Bewertung von Verkehrs- und Gemeindebedarfsflächen wird auf die Anweisung vom 21.02.2008 für den Bereich Grundbesitzbewertung hingewiesen.

## Übersicht

Ist eine Erschließungsanlage im Zeitpunkt der unentgeltlichen Übertragung auf die Gebietskörperschaft bereits vorhanden oder sind die Voraussetzungen des § 133 Abs. 3 Satz 1 BauGB gegeben?

