

Nr. 450

Regierungsvorlage

Entwurf

Landesgesetz

über Grunderwerbsteuerbefreiung bei Durchführung des Bundesbaugesetzes

Vom 1962

Der Landtag von Rheinland-Pfalz hat das folgende Gesetz beschlossen, das hiermit verkündet wird:

§ 1

Von der Besteuerung nach dem Grunderwerbsteuergesetz vom 29. März 1940 (RGBl. I S. 585) in der Fassung des Landesgesetzes vom 4. April 1951 (GVBl. S. 92) werden auf Antrag die folgenden Rechtsvorgänge aus dem Bereich des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) ausgenommen:

1. Der Erwerb eines Grundstücks durch eine Gemeinde in Ausübung eines allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 2 des Bundesbaugesetzes;
2. der Erwerb eines Grundstücks durch eine Gemeinde in Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke nach § 25 Abs. 1 und 3 des Bundesbaugesetzes. Der Grundstückserwerb unterliegt mit dem Ablauf von fünf Jahren der Steuer, soweit das Grundstück nicht vorher an einen Bauwilligen im Sinne des § 25 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes oder an den Käufer veräußert wird, in dessen Rechte die Gemeinde in Ausübung ihres Vorkaufsrechts eingetreten ist (§ 25 Abs. 5 Satz 3 des Bundesbaugesetzes), oder soweit das Grundstück nicht vorher als Austauschland oder zur Entschädigung im Land verwendet wird;
3. der Erwerb eines Grundstücks in Sanierungsgebieten durch eine Gemeinde in Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts nach § 26 des Bundesbaugesetzes;
4. der Zwischenerwerb eines Grundstücks durch eine Gemeinde in Ausübung eines Vorkaufsrechts nach § 27 des Bundesbaugesetzes zugunsten anderer;
5. der Erwerb eines Grundstücks durch eine Gemeinde nach § 41 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes auf Verlangen des Eigentümers;
6. der Erwerb eines Grundstücks im Umlegungsverfahren nach den §§ 45 bis 79 des Bundesbaugesetzes oder durch Rechtsgeschäft zur Vermeidung einer Umlegung und der Erwerb eines Grundstücks durch einen Bedarfs- oder Erschließungsträger zur Bereitstellung als Ersatzland im Sinne des § 55 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes sowie der Erwerb eines Grundstücks durch eine Gemeinde zur Abfindung eines Grundeigentümers nach § 59 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes;
7. der Erwerb eines Grundstücksteils durch eine Grenzregelung nach den §§ 80 bis 84 des Bundesbaugesetzes oder durch Rechtsgeschäft zur Vermeidung einer Grenzregelung;

8. der Erwerb eines Grundstücks durch Enteignung oder durch Rechtsgeschäft zur Vermeidung einer Enteignung, wenn eine Gemeinde das Grundstück erwirbt, um es für die bauliche Nutzung vorzubereiten (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes) oder um es der baulichen Nutzung zuzuführen (§ 85 Abs. 1 Nr. 2 des Bundesbaugesetzes). Der Grundstückserwerb unterliegt der Steuer, soweit das Grundstück nicht innerhalb von fünf Jahren seit dem Erwerb an die in § 89 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Nutzungswilligen veräußert wird;
9. der Erwerb eines Grundstücks durch einen früheren Eigentümer in den Fällen des § 89 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes;
10. der Rückerwerb des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks nach § 89 Abs. 3 Satz 2 des Bundesbaugesetzes;
11. der Erwerb eines Grundstücks durch eine Gemeinde nach § 100 Abs. 1 Nr. 2 und 3, Abs. 2 und Abs. 3 des Bundesbaugesetzes zur Entschädigung in Land und der Erwerb eines Grundstücks durch einen Entschädigungsberechtigten als Entschädigung in Land nach § 100 des Bundesbaugesetzes;
12. der Erwerb eines Grundstücks durch eine Rückenteignung nach § 102 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes.

§ 2

Unterliegen Rechtsvorgänge, die nach § 4 Abs. 1 des Grunderwerbsteuergesetzes oder nach § 1 des Landesgesetzes über Grunderwerbsteuerbefreiung beim Wohnungsbau in der Fassung vom 25. Mai 1961 (GVBl. S. 145) von der Besteuerung ausgenommen sind, nachträglich der Grunderwerbsteuer, weil das Grundstück nicht innerhalb einer bestimmten Frist zu einem begünstigten Zweck verwendet worden ist, und fällt in diesen Zeitraum eine Veränderungssperre nach § 14 Abs. 1 oder eine Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 51 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes oder wird die Entscheidung über die Zulässigkeit baulicher Anlagen nach § 15 des Bundesbaugesetzes zurückgestellt, so beginnt die Frist mit Wegfall dieser Hinderungsgründe von neuem zu laufen.

§ 3

Die in § 4 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 des Grunderwerbsteuergesetzes und in § 1 des Landesgesetzes über Grunderwerbsteuerbefreiung beim Wohnungsbau bezeichneten Erwerbsvorgänge unterliegen auch dann nicht der Steuer, wenn der begünstigte Zweck wegen der in einem Bebauungsplan enthaltenen rechtsverbindlichen Festsetzungen (§ 9 des Bundesbaugesetzes) aufgegeben werden muß.

§ 4

Dieses Gesetz tritt am in Kraft.

Mainz, den 1962

Der Ministerpräsident

Begründung

I. Allgemeines

Das Landesgesetz über den Aufbau in den Gemeinden (Aufbaugesetz) vom 1. August 1949 (GVBl. S. 317) ist außer Kraft getreten (§ 186 i. Vbd. mit § 189 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 - BGBl. I S. 341). Damit bedarf es eines Ersatzes der Vorschrift des § 74 des Aufbaugesetzes insoweit, als nach dieser Vorschrift rechtsgeschäftliche Erklärungen und Rechtshandlungen zur Durchführung des Aufbaues von der Grunderwerbsteuer befreit sind.

Die sehr allgemein gehaltene Umschreibung der steuerbefreiten Rechtsgeschäfte in § 74 des Aufbaugesetzes hatte eine ins einzelne gehende Auslegung durch Verwaltungsanordnungen erforderlich gemacht. Demgegenüber gibt § 1 des Gesetzentwurfes in enger Anlehnung an die im Bundesbaugesetz zur Bodenordnung vorgesehenen Maßnahmen einen Katalog der Befreiungstatbestände. Diese Tatbestände entsprechen jedoch weitgehend den früheren Anordnungen zur Auslegung des § 74 des Aufbaugesetzes.

Das Bundesbaugesetz will die bauliche Entwicklung der Gemeinden nach den Grundsätzen eines neuzeitlichen Städtebaues lenken und die Beschaffung von Bauland und von Grundstücken für den Gemeinbedarf erleichtern. Die Hauptlast dieser Aufgaben fällt den Gemeinden zu. Eine Steuerlast haben sie insofern zu tragen, als sie in Vollzug des Bundesbaugesetzes vielfach selbst Liegenschaften erwerben müssen.

Der Gesetzentwurf schafft keine allgemeine Befreiungsvorschrift zugunsten der Gemeinden für alle mit dem Vollzug eines Bebauungsplanes zusammenhängenden Grundstücksgeschäfte. Eine derart weite Ausnahme wäre unvereinbar mit dem Charakter der Grunderwerbsteuer als einer den Rechtsverkehr belastenden Steuer, die die Steuerpflicht grundsätzlich nicht auf die Person der Beteiligten und auf den Inhalt und Zweck des Grundstücksgeschäfts abstellt. Der Gesetzentwurf beschränkt sich deshalb auf eine Steuerbefreiung der Grundstücksgeschäfte, mit denen die Gemeinde nur eine zum Vollzug des Bundesbaugesetzes unerlässliche Hilfe leistet. Es werden die Grundstücks-Zwischenerwerbe der Gemeinden von der Steuer freigestellt (§ 1 Nr. 1, 2, 4, 6, 8 und 11). Grundstückserwerbe zum Verbleib im Liegenschaftsbestand der Gemeinden sollen nur im Ausnahmefall begünstigt sein (§ 1 Nr. 3, 5 und 6).

Die allgemeinen Befreiungsvorschriften nach § 4 Abs. 1 Nr. 4 des Grunderwerbsteuergesetzes, wonach u. a. der Erwerb von Grundstücken zur Schaffung und Erweiterung von öffentlichen Straßen, öffentlichen Plätzen und öffentlichen Erholungs-, Wald- und sonstigen Grünanlagen von der Besteuerung ausgenommen ist, werden durch den Gesetzentwurf nicht berührt.

Unabhängig von der Person des Grundstückserwerbers hilft der Entwurf in einzelnen Fällen durch eine Steuerausnahme besonderen Härten ab (§ 1 Nr. 6, 7, 9 bis 12).

II. Die Vorschriften im einzelnen

1. Zu § 1 Nr. 1

Der Erwerb eines Grundstücks in Ausübung eines Vorkaufsrechts ist grundsätzlich steuerpflichtig. Dies gilt auch für das Vorkaufsrecht nach dem Bundesbaugesetz. Ausgenommen werden soll die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 2 des Bundesbaugesetzes, weil sich dieses Vorkaufsrecht nur auf Grundstücke bezieht, die in ein Verfahren zur Bodenordnung, d. h. in eine Umlegung oder Grenzregelung einbezogen sind. In der Regel tritt hier die Gemeinde nur als Zwischenerwerberin auf, um das Umlegungsverfahren schneller und leichter abzuwickeln.

2. Zu § 1 Nr. 2

Die Ausübung des Vorkaufsrechts durch eine Gemeinde nach § 25 Abs. 1 und 3 des Bundesbaugesetzes zieht die Pflicht der Gemeinde zur Weiterveräußerung nach sich, soweit die erworbenen Grundstücke im Bebauungsplan nicht als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind oder zur Entschädigung in Land benötigt werden (§ 25 Abs. 5). Von der Steuer soll der Zwischenerwerb der Gemeinde ausgenommen werden, wobei auch ein Erwerb als Austauschland oder zur Entschädigung eines enteigneten Grundstückseigentümers in Land als Zwischenerwerb angesehen wird.

Der Grundstückserwerb wird nachträglich versteuert, wenn die Gemeinde die Grundstücke nicht innerhalb von fünf Jahren zu den begünstigten Zwecken verwendet hat.

3. Zu § 1 Nr. 3

Als Sanierungsgebiete werden in § 5 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes die Gebiete bezeichnet, in denen zur Beseitigung städtebaulicher Mißstände besonders umfangreiche, der Stadterneuerung dienende Maßnahmen erforderlich sind. Im Hinblick auf die den Gemeinden durch eine städtebauliche Sanierung erwachsenden sehr kostspieligen und schwierigen Aufgaben soll der Grundstückserwerb in Sanierungsgebieten durch die Gemeinde in Ausübung eines Vorkaufsrechts nach den §§ 25 und 26 des Bundesbaugesetzes auch dann steuerfrei bleiben, wenn es sich nicht um einen Zwischenerwerb handelt.

4. Zu § 1 Nr. 4

Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines anderen tritt die Gemeinde in der Regel nicht selbst als Erwerberin auf. Die ausdrückliche Befreiung eines Zwischenerwerbs der Gemeinde in diesem Zusammenhang soll einer Vertragsgestaltung Rechnung tragen, die den unmittelbaren Rechtserwerb dessen, zu dessen Gunsten die Gemeinde das Vorkaufsrecht ausübt, nicht hinreichend klar zum Ausdruck bringt.

5. Zu § 1 Nr. 5

Im Entschädigungsverfahren nach § 41 des Bundesbaugesetzes kann der Grundstückseigentümer, dessen Grundstücke nach dem Bebauungsplan von der Bebauung freizuhalten sind, unter gewissen Voraussetzungen verlangen, daß der durch die Baubeschränkung Begünstigte Entschädigung durch Übernahme des Grundstücks leistet. Wenn der Begünstigte die Gemeinde selbst ist, so soll die Übernahme des Grundstücks im Hinblick auf die sehr eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten von der Steuer ausgenommen werden.

6. Zu § 1 Nr. 6

Unter dieser Nummer sind drei Befreiungstatbestände zusammengefaßt:

a) Grundstückserwerbe in Durchführung oder zur Vermeidung einer Umlegung

Erwerbsvorgänge in Durchführung einer Umlegung sind die unmittelbar im Zuge des Umlegungsverfahrens eintretenden Änderungen der Rechtsverhältnisse. Unter Grundstückserwerben „zur Vermeidung einer Umlegung“ soll eine Mehrzahl von zusammenhängenden Rechtsgeschäften verstanden werden, mit denen Eigentümer von Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes i. S. von § 30 des Bundesbaugesetzes nach einheitlichem Plan zu einer Neuordnung der Eigentumsverhältnisse nach Umlegungsgrundsätzen gelangen.

b) Einbringen von Ersatzland in die Verteilungsmasse

Nach § 55 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes können aus der Verteilungsmasse Flächen, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist, ausgeschieden und dem Bedarfs- oder Erschließungsträger zugeteilt werden, wenn dieser geeignetes Ersatzland in die Verteilungsmasse einbringt. Der Grundstückserwerb durch Ausscheidung gemäß § 55 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes vollzieht sich noch im Umlegungsverfahren (oben a). Der Erwerb von Ersatzland innerhalb und außerhalb des Umlegungsgebietes soll grunderwerbsteuerlich ebenfalls begünstigt werden, da der Bedarfs- oder Erschließungsträger lediglich als Zwischenerwerber in Erfüllung der ihm durch das Bundesbaugesetz auferlegten Aufgaben tätig wird.

c) Erwerb von Grundstücken außerhalb des Umlegungsgebietes

Im Umlegungsverfahren können Grundeigentümer nach § 59 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes unter bestimmten Voraussetzungen mit außerhalb des Umlegungsgebietes liegenden Grundstücken abgefunden werden. Soweit die Gemeinde diese Grundstücke zur Durchführung der Umlegung erwerben muß, ist sie nur Zwischenerwerberin. Auch dieser Erwerb soll steuerfrei bleiben.

7. Zu § 1 Nr. 7

Erwerbe eines Grundstücksteils in Durchführung oder zur Vermeidung einer Grenzregelung sind schon weitgehend von der Grunderwerbsteuer befreit (vgl. § 4 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. b des Grunderwerbsteuergesetzes in der Fassung des Landesgesetzes vom 4. April 1951 - GVBl. S. 92 -).

8. Zu § 1 Nr. 8

Der Grundstückserwerb im Wege der Enteignung ist nach dem Grunderwerbsteuergesetz dem rechtsgeschäftlichen Erwerb gleichgestellt. An diesem Grundsatz hält der Entwurf fest. Die Gemeinde soll jedoch von der Steuer befreit werden, wenn sie ein durch Enteignung erworbenes Grundstück weiter veräußert.

- a) Nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 und 2 in Verbindung mit § 87 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes können Grundstücke zugunsten einer Gemeinde enteignet werden, um sie für eine Nutzung vorzubereiten oder einer baulichen Nutzung zuzuführen. Die Gemeinde ist nach § 69 des Bundesbaugesetzes verpflichtet, diese Grundstücke, soweit sie nicht als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen benötigt werden, anderen Nutzungswilligen zu übereignen.
- b) Die Gemeinden sollen nicht einer Steuerersparnis halber auf die Durchführung eines förmlichen Enteignungsverfahrens verwiesen werden. Deshalb wird auch der rechtsgeschäftliche Erwerb eines Grundstücks durch die Gemeinde, wenn damit eine Enteignung vermieden wird, von der Steuer freigestellt.
- c) Eine Nachversteuerung ist für den Fall vorgesehen, daß die Gemeinde ihrer Verpflichtung zur Weiterveräußerung des enteigneten oder zur Vermeidung einer Enteignung freihändig erworbenen Grundstücks nicht nachkommt.

9. Zu § 1 Nr. 9

Der Grundstücksrückerwerb durch den früheren Eigentümer soll steuerfrei sein, da im wirtschaftlichen Ergebnis nur der vor der Enteignung bestehende Zustand wiederhergestellt wird. Die Steuerbefreiung setzt die Identität des vormals enteigneten mit dem wieder erworbenen Grundstück nicht voraus.

10. Zu § 1 Nr. 10

Die Gemeinde kann nach § 89 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes an Stelle der Übereignung des Grundstücks an den Nutzungswilligen nur ein Erbbaurecht zu dessen Gunsten bestellen, wenn dieser es beantragt und seine wirtschaftlichen Verhältnisse es erfordern. Die Gemeinde hat sodann dem früheren Eigentümer das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück zu angemessenen Bedingungen zum Rückerwerb anzubieten. Dieser Rückerberwerb soll von der Grunderwerbsteuer freigestellt werden, da mit der Rückübertragung des Eigentums nur der frühere Rechtszustand teilweise wiederhergestellt wird.

11. Zu § 1 Nr. 11

- a) Der frühere (enteignete) Eigentümer ist nach § 100 Abs. 1 Nr. 2 und 3, Abs. 2 und Abs. 3 des Bundesbaugesetzes unter bestimmten Voraussetzungen in Land zu entschädigen. Verfügt der Enteignungsbegünstigte über solches Ersatzland nicht, so muß er sich dieses freiwillig oder notfalls wiederum im Wege der Enteignung beschaffen. Der Erwerb solchen Ersatzlandes soll steuerfrei bleiben, wenn eine Gemeinde Enteignungsbegünstigte und Zwischenerwerberin der Ersatzgrundstücke ist.
- b) Der frühere Eigentümer wird beim Erwerb von Ersatzland von der Steuer freigestellt, vorausgesetzt, daß die Enteignungsbehörde gemäß § 100 des Bundesbaugesetzes eine Entschädigung in Land festgesetzt hat.

12. Zu § 1 Nr. 12

Nach § 102 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes kann der frühere Eigentümer unter bestimmten Voraussetzungen die Rückübereignung verlangen. Da lediglich der frühere Zustand wieder eintritt, wird von der Versteuerung des Rückerberwerbs abgesehen.

13. Zu § 2

Ein Teil der Erwerbsvorgänge nach § 4 Abs. 1 des Grunderwerbsteuergesetzes oder nach § 1 des Landesgesetzes über Grunderwerbsteuerbefreiung beim Wohnungsbau unterliegt der Grunderwerbsteuer, wenn der steuerbegünstigte Zweck nicht innerhalb einer Frist von fünf Jahren erreicht worden ist. Die Nacherhebung der Steuer ist zwingend vorgeschrieben, unabhängig davon, weshalb diese Frist nicht eingehalten wer-

den konnte. Die Steuer wäre mithin auch dann nachzufordern, wenn die Frist wegen einer Veränderungssperre nach § 14 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes, wegen einer Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 aaO oder wegen einer Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 51 aaO nicht eingehalten werden konnte. Diesem Ergebnis soll die Bestimmung abhelfen, daß nach Wegfall der Sperrmaßnahmen, die einer steuerbegünstigten Zweckverwendung des Grundstücks im Wege gestanden haben, die eingangs genannten Fristen wieder von neuem zu laufen beginnen.

14. Zu § 3

Die in § 4 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 des Grunderwerbsteuergesetzes und in § 1 Nr. 1 bis 5 a des Landesgesetzes über Grunderwerbsteuerbefreiung beim Wohnungsbau bezeichneten Erwerbsvorgänge sollen ausnahmsweise dann nicht nachträglich zur Steuer herangezogen werden, wenn der steuerbegünstigte Zweck wegen der in einem Bebauungsplan enthaltenen rechtsverbindlichen Festsetzung eines anderen Verwendungszweckes (§ 9 des Bundesbaugesetzes) aufgegeben werden mußte.