

Grundsteuerreform: Wie sich Euer Verein von der Grundsteuerpflicht befreien lassen kann

Im Zuge der Grundsteuerreform mussten und müssen alle Eigentümer von Grundstücken, Immobilien und Erbbaurechten Feststellungserklärungen abgeben. Das galt und gilt auch für Modellflugvereine.

Aktuell sind viele Vereine von einer exorbitanten Erhöhung der Grundsteuer betroffen. Der DMFV hat daher seine Steuerberatungskanzlei um eine Handlungsempfehlung gebeten, wie mit Steuerbescheiden umzugehen ist und unter welchen Voraussetzungen eine Grundsteuerbefreiung beantragt werden kann.

1. Gemeinnützige Vereine

§ 52 Abs. 2 Nr. 23 AO erkennt den Modellflug ausdrücklich als gemeinnützigen Zweck an. Sofern Euer Verein die Gemeinnützigkeit beantragt hat und als gemeinnützige Körperschaft anerkannt wurde, ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. GrStG der Grundbesitz dieses Vereines von der Grundsteuer befreit, wenn das Gelände tatsächlich und unmittelbar für den genannten, gemeinnützigen Zweck verwendet wird.

Praktische Anwendung:

Grundstücke, die von Modellflugvereinen für den Modellflugbetrieb genutzt werden (Start- und Landebahnen, Clubhäuser, technische Einrichtungen etc.) sind von der Grundsteuer befreit, wenn sie sich im zivilrechtlichen Eigentum des Vereins befinden und der Verein als gemeinnützig anerkannt ist.

Ausnahmen:

Grundbesitz, der von einem privaten Eigentümer (z. B. Landwirt) zum Zwecke des Modellflugbetriebes an einen Modellflugverein vermietet oder verpachtet wurde, unterliegt der Grundsteuer, auch wenn es sich beim Pächter um einen gemeinnützigen Verein handelt (Anwendungserlass A 3.8 (3)). Da die Grundsteuer zu den umlagefähigen Betriebskosten nach § 556 Abs. 1 BGB gehört, kann der Verpächter diese über die Nebenkostenabrechnung an den Verein weitergeben.

Nur wenn es sich beim Verpächter um eine inländische, juristische Person des öffentlichen Rechts (Bund, Land, Gemeinden etc.) handelt, ist eine Grundsteuerbefreiung möglich.

2. Nicht-gemeinnützige Vereine

Wenn Euer Verein nicht als gemeinnützige Körperschaft anerkannt ist, ist eine Befreiung von der Grundsteuerpflicht nicht möglich, unabhängig davon, ob euer Modellflugplatz Eigentum eures Vereines ist oder ob es sich um ein gepachtetes Gelände handelt.

3. Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes

Wenn der festgestellte Grundsteuerwert den tatsächlichen Verkehrswert des Geländes um mindestens 40% übersteigt, ist ein Einspruchsverfahren nach § 220 Abs. 2 BewG möglich. Bei bereits bestandskräftigen Grundsteuerbescheiden kann eine fehlerbeseitigende Wertfortschreibung nach § 222 Abs. 3 BewG in Betracht gezogen werden.

Der Nachweis muss durch ein Verkehrswertgutachten oder durch einen zeitnahen Kaufpreis erbracht werden. Hierbei sollten die Gutachterkosten in einem vernünftigen Verhältnis zur Steuerersparnis stehen.

4. Grundsteuererlass für Kulturgut und Grünanlagen

Gemäß § 32 Abs. 1 Nr. 2 GrStG ist die Grundsteuer für Spiel- und Sportstätten zu erlassen, wenn die jährlichen Kosten den Rohertrag überschreiten. Diese Regelung kann allerdings nur in Betracht gezogen werden, wenn der Modellflugplatz öffentlich nutzbar ist und von der zuständigen Behörde eine „öffentlich-rechtliche Widmung“ erhalten hat (Anwendungserlass A32.2 (2)).

Verfahren der Steuerbefreiung

Grundlage für die Steuerbefreiung ist ein aktueller Freistellungsbescheid (Abschn. 12 Abs 2 GrStR). Über eine Steuerbefreiung entscheidet das zuständige Finanzamt im Rahmen des Grundsteuermessbetragsverfahrens.

Liegen die Befreiungsvoraussetzungen vor, sollten die Vereine unbedingt einen Befreiungsantrag beim Finanzamt stellen. Für den Antrag ist die Festsetzungsfrist des Grundsteuermessbetrages zu beachten.

Spielraum der Kommunen für die Erhebung der Grundsteuer

Sollte aufgrund des fehlenden Eigentums am Grundstück, auf dem sich das Modellfluggelände befindet, keiner der oben genannten Befreiungsgründe in Betracht kommen, solltet Ihr versuchen, gemeinsam mit Eurem Verpächter auf dem Verhandlungsweg mit der Gemeinde einen Erlass bzw. eine Reduzierung der Grundsteuer zu erreichen. Die Kommunen besitzen einen Spielraum für die Erhebung der Grundsteuer.

In den Verhandlungen sollten die für Euch sprechenden Gründe wie Gemeinnützigkeit und Spiel-/Sportstätte eingebracht werden. Zu letzterem sollte - mit Hilfe der Gastflugregeln Eurer Flugbetriebsordnung - auf die Nutzungsmöglichkeit für die Allgemeinheit verwiesen werden.

Dabei ist es sinnvoll, das Thema auch einmal mit Ratsmitgliedern zu besprechen, um politische Unterstützung zu erhalten. Insofern empfiehlt der DMFV, in Eigeninitiative den Kontakt zur Gemeinde und zur Kommunalpolitik zu suchen und gemeinsam eine erträgliche Lösung zu erarbeiten.