

Finanzierung von Grundstücksankäufen und von Erschließungskostenbeiträgen nach BauGB und Abgaben nach KAG sowie zur Verwendung und Erstattung von Erlösen aus Grundstücksverkäufen

Verwaltungsverordnung vom 5. Februar 2021

in: KA 164 (2021) 58-60, Nr. 42

A

Sofern die Kath. Kirchengemeinden im Erzbistum Paderborn nicht über geeignete eigene Grundstücke für die Errichtung kirchlicher Gebäude wie z.B. Kirchen, Kindergärten, Pfarrheime oder Pfarrhäuser verfügen, wurde in der Vergangenheit grundsätzlich der Erwerb derartiger Grundstücke mit Kirchensteuermitteln finanziert. Im Verkaufsfalle hat das Erzbistum Paderborn im Regelfall Erstattungsansprüche nach Maßgabe der einschlägigen Richtlinien geltend gemacht (vgl. KA 2015, Stück 8, Nr. 108). Die Kirchengemeinden sind zwischenzeitlich in der Regel in ausreichendem Umfang mit eigenen Grundstücken ausgestattet. Ggf. stehen dadurch auch Tauschgrundstücke zur Verfügung. Die Phase der Expansion in diesem Sinne wird auch im Hinblick auf die rückläufige Entwicklung der Katholikenzahlen und der Kirchenbesucher sowie die Prozesse zur pastoralen Neuordnung als beendet bzw. rückläufig angesehen.

Zur Finanzierung von Erschließungskostenbeiträgen nach dem BauGB und Abgaben nach dem KAG sind in der Vergangenheit – in Abhängigkeit des Vermögensträgers und/oder Betriebsnotwendigkeit – Zuschüsse aus Kirchensteuermitteln gewährt worden.

1. Der Erwerb von Grundstücken als auch die Finanzierung von Erschließungskostenbeiträgen nach BauGB und Abgaben nach KAG können grundsätzlich nicht mehr aus Kirchensteuermitteln gefördert werden. Es gilt das Eigentümerprinzip. Ausnahmen sind nur noch in besonderen Einzelfällen in Abhängigkeit von der betrieblichen Nutzung dann möglich, wenn die pastorale Aufgabenstellung bzw. die strukturellen Planungen den Grunderwerb zwingend fordern und eine alternative Finanzierung nachweislich nicht gesichert ist. Ausnahmen bei der Finanzierung des durch öffentlich-rechtlichen Bescheid veranschlagten Aufwandes für einmalige Gebühren und Beiträge sind angesichts des dem Grundstückseigentümer zugehenden wirtschaftlichen Vorteils analog nur in Härtefällen möglich.
2. Im anerkannten Ausnahmefall beträgt der Zuschuss bei betrieblicher Nutzung 70% der als förderfähig anerkannten Kosten. Bei betrieblicher Nutzung unter 50% erfolgt eine anteilige Bezuschussung nach dem %-Satz der betrieblich genutzten Fläche im Verhältnis zur Gesamtfläche.

3. Zur Absicherung des Zuschusses kann im Grundbuch des Erwerbsgrundstücks bzw. Veranlagungsgrundstücks eine Grundschuld zugunsten des Erzbistums Paderborn an rangbereiter Stelle verlangt werden, soweit andere Instrumente nicht hinreichend geeignet sind für Zwecke der Rückverfolgbarkeit. Auf eine Zwangsvollstreckungsunterwerfung wird verzichtet. Ein Grundschuldbrief muss nicht gebildet werden. Bei Grundstückstausch ist die Grundschuld auf das zugehende Tauschgrundstück zu übertragen.
4. Im Verkaufsfall gelten die Regelungen unter Teil B dieser Verwaltungsverordnung. Bei Rückzahlungen an das Erzbistum ist das Geschäftszeichen anzugeben. Eine Löschungsbewilligung zur bestehenden Buchgrundschuld wird nach Ausgleich der Zahlungsverpflichtungen auf Antrag erteilt.
5. Kosten der grundbuchlichen Absicherung und der Löschung trägt die Kath. Kirchengemeinde bzw. der betroffene Grundstückseigentümer.
6. Die Finanzierung bzw. Eigenanteilsfinanzierung ist gebunden an den jeweiligen kirchlichen Vermögensträger (Erwerber bzw. Eigentümer), soweit nicht vertraglich an Dritte abgetreten. Ist bei Stellen- oder Fabrikvermögen keine ausreichende Liquidität gegeben, dürfen frei verfügbare Eigenmittel der Kirchengemeinde eingesetzt werden.
7. Über Ausnahmen im Einzelfall entscheidet das Erzbischöfliche Generalvikariat bzw. das zuständige diözesane Gremium.

B

Grund und Boden sind wertbeständige Vermögen, die unter diesem Gesichtspunkt auch verwaltet werden müssen. Es gilt das kanonische Veräußerungsverbot für Grundvermögen nach Maßgabe des kirchlichen Rechts. Ein Verkauf von Grundstücken ist nur ausnahmsweise dann möglich, wenn z.B. für den Verkauf ein gewichtiger Grund (z.B. dringende Notwendigkeit, offenbarer Nutzen) gegeben ist und die Veräußerung zum angemessenen Preis erfolgt (vgl. Verkauf von Grundstücken/Genehmigungspflicht – KA 124 [1981] 147, Nr. 200!). Es ist hierbei zu unterscheiden, ob die Grundstücke mit oder ohne Kirchensteuermittel finanziert worden sind.

1. Unbebaute Grundstücke

- 1.1 Bei dem Verkauf von Grundstücken ist der Grundstückserlös grundsätzlich wieder sicher und wertbeständig zugunsten des jeweiligen Eigentümers (z.B. Pastorat, Vikarie, Küsterei, Kirche, Kath. Kirchengemeinde etc.) anzulegen. Bei der Wiederanlage ist darauf zu achten, dass sie auf Dauer und Ertrag bringend erfolgt. Sie erfolgt deshalb in der Regel durch Wiedererwerb von Grundstücken oder durch

1 [Abgedruckt: E.3.16.]

Vermögensanlagen (z.B. Anteilscheine an einem Immobilienfonds) nach Maßgabe der Anlagerichtlinien für Substanzvermögen (siehe KA 2015, Stück 3, Nr. 57¹). Soweit der Erwerb oder der Aufwand für einmalige öffentlich-rechtliche Gebühren und Beiträge aus Kirchensteuermitteln finanziert worden sind, ist gemäß Punkt 1.3 zu verfahren.

- 1.2 Die Verwendung von Grundstücksverkaufserlösen von Stellenvermögen einschli. Benefizien für andere Zwecke als die Wiederanlage, wie z.B. für Baumaßnahmen, ist insbesondere aufgrund der strengen Zweckbindung nicht möglich. Dies gilt gleichermaßen für Fabrikvermögen (Gotteshausvermögen). Die Verwendung von Grundstücksverkaufserlösen von nicht betriebsnotwendigem Fabrikvermögen für z.B. Baumaßnahmen ist bei zwingendem Bedarf des Rechtsträgers entsprechend dem vorgeschriebenen Verwendungszweck möglich, wenn dadurch auf Dauer ein Wert abgesichert wird. Die Verwendung von Vermögen der Kath. Kirchengemeinde für andere Zwecke als zur Wiederanlage ist in der Regel nicht genehmigungsfähig.
- 1.3 Beim Grundstücksverkauf gilt betreffend die Zuordnung des Verkaufserlöses das Eigentümerprinzip. Bei dem Verkauf von Grundstücken, deren Erwerb oder sonstiger Kostenaufwand als Ausnahmefall nach Maßgabe des Geltungsbereichs dieser Verwaltungsverordnung (Stichtag 01.01.2021) aus Kirchensteuermitteln finanziert worden sind (Teil A), wird der ursprünglich aus Kirchensteuermitteln bereitgestellte und noch nicht zurückgezahlte Kapitalbetrag als Rückforderungsanspruch des Erzbistums geltend gemacht. Entsprechende vor Inkrafttreten dieser Verwaltungsverordnung gewährte Zuschüsse (sog. Altfälle) gelten aus Sicht des Erzbistums im Verkaufsfalle als verloren, soweit diese nicht im Einzelfall bereits durch Grundpfandrechte oder andere Instrumente dokumentiert worden sind und dann im Grundsatz (vorbehaltlich getroffener Sonderabreden) unter die Regelungen dieser Verwaltungsverordnung fallen. Bisher gewährte Vorschüsse in diesen Angelegenheiten werden in Zuschüsse umgewandelt und analog behandelt. Der Kirchengemeinde verbleibt ein Eigenanteil von mindestens 30% des tatsächlichen Verkaufserlöses (Garantiebetrag). Der der Kirchengemeinde verbleibende Anteil ist gemäß Punkt 1.1 wieder sicher und wertbeständig anzulegen.
- 1.4 Über Ausnahmen im Einzelfall entscheidet das Erzbischöfliche Generalvikariat bzw. das zuständige diözesane Gremium.

¹ [Geltende Fassung: E.2.24.]

2. Bebaute Grundstücke

- 2.1 Es ist zu unterscheiden zwischen dem Erlös aus dem Gebäude und dem Erlös des Grundstückes. Beim Grundstückserlös ist betreffend die Verwendung bzw. Erstattung wie unter Punkt 1. zu verfahren.
- 2.2 Der Gebäudeerlös kann im Bedarfsfall für andere, vorzugsweise bauliche Aufgaben der Kirchengemeinde verwandt werden. Ansonsten empfiehlt sich die Zuführung zu den Rücklagen der Kirchengemeinde.
- 2.3 Bei den mit Kirchensteuermitteln geförderten Gebäuden, die verkauft werden, wird bei der Ermittlung des Rückzahlungsbetrages bezüglich der gewährten Kirchensteuermittel eine lineare Abschreibung vorgenommen. Nur der nicht abgeschriebene Betrag wird ohne eine zusätzliche Verzinsung zurückgefordert. Der Abschreibungszeitraum wird auf 30 Jahre festgelegt, sodass eine Rückforderung eines entsprechenden Zuschusses nach Ablauf dieses Zeitraumes entfällt. Es ist für jeden gewährten Förderbetrag eine entsprechende Berechnung durchzuführen. Maßgeblich für den Anfang des Abschreibungszeitraumes ist die Genehmigung zum Baubeginn der Maßnahme, für die Kirchensteuermittel gewährt worden sind. Die Höhe des gesamten Rückzahlungsbetrages ist jedoch begrenzt auf den Erlösanteil am Gebäudewert, basierend auf der zuletzt angewandten Förderungsquote. Der der Kirchengemeinde verbleibende Anteil kann gemäß Punkt 2.2 verwendet werden.
- 2.4 Sind für Abrisskosten an einem Gebäude Kirchensteuermittel zur Verfügung gestellt worden, werden die gewährten Mittel bei Verkauf des Grundstücks analog zum Verfahren gemäß Punkt 2.3 zurückgefordert (lineare Abschreibung ab Genehmigung zum Beginn der Arbeiten, keine Verzinsung des Erstattungsbetrages). Der Abschreibungszeitraum wird hier auf 10 Jahre festgelegt. Für den Erstattungsanspruch aus Abbruchfinanzierung und Bodenwerterlös obliegt der Kirchengemeinde der Garantiebetrag von mindestens 30% des Grundstücksverkaufserlöses (vgl. Punkt 1.3).
- 2.5 Über Ausnahmen im Einzelfall entscheidet das Erzbischöfliche Generalvikariat bzw. das zuständige diözesane Gremium.

3. Anteile am Immobilienfonds

- 3.1 Die Regelungen für die Verwendung des Verkaufserlöses aus einem Grundstück sind ebenfalls auf den Verkauf von Anteilen an einem Immobilienfonds anzuwenden. Bei der Entscheidung ist auch der Verlust des Ausgabeaufschlages zu berücksichtigen.
- 3.2 Bei der Anlage von Substanzvermögen in Immobilienfonds sind die Anlagerichtlinien gemäß der Veröffentlichung im Kirchlichen Amtsblatt 2015, Stück 3, Nr. 57¹ zu beachten.

3.3 Wegen der gesetzlichen Änderung der Vertragsbedingungen bei offenen Immobilienfonds wird Bezug genommen auf die Veröffentlichungen im Kirchlichen Amtsblatt 2012, Stück 12, Nr. 171 und 2013, Stück 12, Nr. 185 (Beschränkung der Anteilsrückgabe).¹

Diese Verwaltungsverordnung tritt mit Wirkung vom 01.01.2021 in Kraft und gilt für den Bereich der Vermögensverwaltung der Kath. Kirchengemeinden im Erzbistum Paderborn und der Gemeindeverbände Kath. Kirchengemeinden im Erzbistum Paderborn. Maßgeblich ist das Datum des jeweiligen notariellen Vertrages bzw. des jeweiligen behördlichen Veranlagungsbescheides. Übergangsregelungen werden nicht vereinbart. Rückwirkende Anpassungen sind ausgeschlossen.

Mit Inkrafttreten dieser Verwaltungsverordnung treten die Verwaltungsverordnungen vom 31. Mai 1990, Az 6/A 12-10.01.2/122, vom 13. November 2007 (E.3.11 und E.3.12 Sammlung des Rechts im Erzbistum Paderborn) und vom 09.07.2015, Az 6/A 12-10.01.2/319 (KA 2015, Stück 8, Nr. 108) außer Kraft.

¹ [Geltende Fassung: E.2.24.]

¹ [Abgedruckt: E.3.12.]

