



# HESSISCHER LANDTAG

03. 07. 2013

## **Kleine Anfrage**

**des Abg. Frank-Peter Kaufmann (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)  
vom 07.05.2013**

**betreffend Berücksichtigung der von Fluglärm verursachten  
Wertverluste von Grundstücken in Lärmschutzzonen bei der  
Grundsteuerfestsetzung**

**und  
Antwort**

**des Ministers der Finanzen**

### **Vorbemerkung des Fragestellers:**

Von Grundstückseigentümern insbesondere in Flörsheim wird vorgetragen, dass ihre Anträge auf Neufeststellung (Minderung) des Einheitswerts bislang nicht beschieden wurden. Eine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse im Sinne des § 22 Abs. 4 Nr. 1 des Bewertungsgesetzes sei mit Inkrafttreten der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt/Main vom 10. September 2011 eingetreten, zumindest sofern die Grundstücke innerhalb der Tag-Schutzzone I belegen sind.

Der Entwurf des BMU für eine dritte Verordnung der Bundesregierung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Fluglärm-Außenwohnbereichsentschädigungs-Verordnung - 3. FlugLSV) unterstreicht eindrucksvoll den Verlust an Nutzwert und damit auch die wirtschaftliche Wertveränderung der betroffenen Grundstücke.

### **Vorbemerkung des Ministers der Finanzen:**

Nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) vom 31. Oktober 2007 (Bundesgesetzblatt Teil I 2007 S. 2550) sind in der Umgebung von Flugplätzen Lärmschutzbereiche einzurichten, die das Gebiet der Schutzzonen außerhalb des Flugplatzgeländes umfassen. Diese Lärmschutzbereiche werden durch Rechtsverordnung der jeweiligen Landesregierung festgesetzt (§ 4 Abs. 2 FluLärmG).

Mit Verordnung vom 30. September 2011 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen Teil I 2011 S. 438) hat die hessische Landesregierung den Lärmschutzbereich für den Verkehrsflughafen Frankfurt am Main neu festgesetzt. Er besteht aus den Tag-Schutzzonen 1 und 2 sowie einer Nacht-Schutzzone. Die Rechtsverordnung ist am 1. Oktober 2011 in Kraft getreten. Die Festsetzung auf die ausgewiesenen Lärmschutzzonen wurde aufgrund umfangreicher sehr detaillierter Gutachten vorgenommen. Dabei wurde von den Gutachtern u.a. auch die räumliche Distanz zu dem Flughafen intensiv geprüft und berücksichtigt.

Die Übersichtskarten und Detailkarten über die maßgeblichen Schutzzonen können auf der Internetseite des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (<http://www.wirtschaft.hessen.de/>) eingesehen und bei Bedarf heruntergeladen werden.

Zum Ansatz der Abschläge wegen Fluglärm wurden nach Abstimmung mit den anderen Bundesländern und dem Bundesministerium der Finanzen seitens der Oberfinanzdirektion Frankfurt am Main die bundeseinheitlichen Regelungen entsprechende Verfügung S 3138 A - 1 - St 115 vom 24.01.2012 erlassen (siehe Anlage).

In dieser Verfügung ist geregelt, dass der für die Bemessung der Grundsteuer maßgebliche Einheitswert des Grundbesitzes gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 1 BewG um folgende Prozentsätze zu ermäßigen ist:

in Tag-Schutzzone 1 um bis zu 10 %,  
in Tag-Schutzzone 2 um bis zu 5 % und  
in Nacht-Schutzzone um bis zu 5 %.

Die Ermäßigungen für die einzelnen Schutzzone sind nicht kumulativ. Für (vollständig) außerhalb dieser Schutzzone liegende Grundstücke kommt nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes eine Ermäßigung des Grundstückswerts regelmäßig nicht in Betracht (BFH-Urteil vom 04.08.1983, Bundessteuerblatt Teil II, 1983 S. 708).

Diese Vorbemerkungen vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage im Einvernehmen mit dem Hessischen Minister für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung wie folgt:

Frage 1. Wie viele Anträge auf Minderung des Einheitswerts wegen Verlärmung wurden seit Inbetriebnahme der Landebahn Nordwest am Flughafen Frankfurt bei hessischen Finanzämtern gestellt?

Bis Mitte Mai 2013 wurden 469 Anträge gestellt.

Frage 2. Wie ist der Bearbeitungsstand dieser Anträge?

Bis Mitte Mai 2013 wurden 454 Anträge bearbeitet.

Frage 3. Auf welche Bearbeitungszeiten müssen sich die Antragsteller einrichten?

Die durchschnittliche Bearbeitungszeit der Anträge beträgt seit der Bekanntgabe der OFD-Verfügung vom 24. Januar 2012 zu der Thematik momentan in der Regel zwischen 2 und 4 Monaten.

Frage 4. Wie viele der Anträge wurden positiv im Sinne der Antragsteller beschieden?

In 375 Fällen wurde auf Antrag der Eigentümer ein Abschlag gewährt. Es handelt sich um die Anzahl der Fälle, für die ein Abschlag von 5 % oder 10 % nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 BewG zulässigerweise gewährt wurde. Teilweise wurden höhere Abschläge (20 % bis 30 %) beantragt, die aufgrund der Vorgaben jedoch nicht in Betracht kamen. Die Anzahl dieser Fälle ließe sich nur mit erheblichem Aufwand ermitteln.

Frage 5. Wie viele der Anträge wurden mit welcher Begründung abgelehnt?

Es wurden insgesamt 79 Anträge abgelehnt. Eine Statistik über die Gründe der Ablehnung im Einzelfall wird nicht geführt. Grundsätzlich sind jedoch zwei Begründungen einschlägig: Zum einen werden Anträge auf Wertminderung abgelehnt, wenn das Grundstück außerhalb der Lärmschutzzone belegen ist. Vor Ablehnung hat der Antragsteller jedoch immer die Gelegenheit, durch ein Gutachten die tatsächliche lärmbedingte Wertminderung aufzuzeigen.

Zum anderen kann der Grund der Ablehnung in der zu geringen Minderung des Einheitswertes. Die Einheitsbewertung des Grundbesitzes basiert noch auf den Wertverhältnisse zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964 (§ 27 BewG), es werden damalige weit geringere Mieten, Bodenrichtwerte und Baupreise zur Bemessung angesetzt. Somit richten sich auch die Ermäßigungen nach diesen damaligen Wertverhältnissen, nach denen Lärm durch Gewerbe und Verkehr als zeittypisch angesehen wurde und die Mieten und Kaufpreise in geringerem Umfang beeinflusste als heute. Demzufolge wurden auch weit geringere Abschläge für Lärmbelastung angesetzt. Aufgrund der Wertfortschreibungsgrenzen des § 22 Abs. 1 BewG nach unten von mindestens 10 % und mindestens 500 DM oder absolut mindestens 5.000 DM kommt es außerdem für einige Grundstückseigentümer nicht zu einer Minderung des Einheitswerts und somit nicht zu einer Ermäßigung der Grundsteuer.

Zudem ist anzumerken, dass mehrere Anträge, obwohl sie nicht abgelehnt wurden, wegen anderer bisher nicht berücksichtigter Veränderungen am Grundstück zu höheren Einheitswerten geführt haben, weil die Finanzämter in jedem Falle bei einer Wertfortschreibung die gesamte Bewertung zu prüfen haben, und Fehler der letzten Wertfeststellung oder Veränderungen am Grundstück in die Bewertung mit einbeziehen müssen. Aufgrund des langen Hauptfeststellungszeitraumes seit 1. Januar 1964 kommt dies mehr als nur gelegentlich vor.

Frage 6. Welche generellen Vorgaben seitens der OFD bzw. des Ministeriums gibt es ggf. für die Bearbeitung dieser Anträge?

Frage 7. Aufgrund welcher Tatsachen und Bewertungen wird seitens der Finanzverwaltung ein Wertverlust der betroffenen Grundstücke nicht berücksichtigt?

Aufgrund des Sachzusammenhangs werden die Fragen 6 und 7 gemeinsam beantwortet:

Grundlage für die Bearbeitung der Anträge bilden die in den Vorbemerkungen angeführten Rechtsgrundlagen. Hieraus ergeben sich demzufolge auch die Gründe für eine Bewilligung oder Ablehnung der Anträge.

Wiesbaden, 19. Juni 2013

**Dr. Thomas Schäfer**

**Anlagen**



Oberfinanzdirektion Frankfurt am Main, Postfach 11 14 31, 60049 Frankfurt am Main

Geschäftszeichen S 3138 A - 1 - St 115

Elektronische Post  
Finanzämter

Bearbeiter/in	Herr Hoffmann
Durchwahl	069 58303-1275
E-Mail	Jan.Hoffmann@ofd.hessen.de
Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht	

ausgenommen:

Datum 24.01.2012

Frankfurt am Main I  
Frankfurt am Main II  
Frankfurt am Main IV  
Offenbach I  
Wiesbaden II

Verteiler:  
HA, FAV, SGL Bew, SB Bew, MA Bew

**Einheitsbewertung;**

**Minderung des Einheitswerts von Grundstücken, die durch Fluglärm beeinträchtigt sind**  
Verfügungen vom 30.11.2011 und 17.11.1977 – Az.: w.o.

Nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) vom 31. Oktober 2007 (BGBl I 2007 S. 2550) sind in der Umgebung von Flugplätzen Lärmschutzbereiche einzurichten, die das Gebiet der Schutzzonen außerhalb des Flugplatzgeländes umfassen. Diese Lärmschutzbereiche werden durch Rechtsverordnung der jeweiligen Landesregierung festgesetzt (§ 4 Abs. 2 FluLärmG). Gegenüber der bisherigen Rechtslage (vgl. hierzu FluLärmG vom 30. März 1971) wurden die Grenzwerte für den durch Fluglärm hervorgerufenen äquivalenten Dauerschallpegel für die Schutzzonen 1 und 2 deutlich abgesenkt. Außerdem schreibt die Neuregelung die Einrichtung einer Nacht-Schutzzone vor.

Eine ungewöhnlich starke Beeinträchtigung durch Lärm ist in der Einheitsbewertung durch einen Abschlag vom Grundstückswert zu berücksichtigen, wenn sich der wertmindernde Umstand noch nicht auf die maßgeblichen Berechnungsparameter ausgewirkt hat (§ 82 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BewG). Bei der Gewährung dieser Abschläge ist Folgendes zu beachten:

Bei Fortschreibungen der Einheitswerte des Grundbesitzes sind die **Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964** (§ 27 BewG) und die **tatsächlichen Verhältnisse im Fortschreibungszeitpunkt** (§ 22 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BewG) zugrunde zu legen. Eine Wertfortschreibung im laufenden Hauptfeststellungszeitraum kommt daher nur bei Änderung der tatsächlichen Verhältnisse in Betracht. Demzufolge hat die Herabsetzung der Grenzwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel und die damit verbundene Ausweitung oder Veränderung der Lärmschutzzonen auf die Höhe des Einheitswertes keine Auswirkung. Diese Umstände betreffen nur die Wertverhältnisse, nicht jedoch auch die tatsächlichen Verhältnisse. Für Grundstücke, auf die bereits die Regelungen in der Bezugsverfügung vom 17.11.1977 angewandt wurden und bei denen keine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse eingetreten ist, kommt eine Überprüfung des festgestellten Einheitswertes daher nicht in Betracht.

Gleitende Arbeitszeit: Bitte Besuche und Anrufe möglichst montags bis donnerstags von 08:30 - 12:00 Uhr und 13:30 - 15:30 Uhr und freitags von 08:30 - 12:00 Uhr oder nach Vereinbarung.

☎ 1/2/8/9 Mühlberg, 3/4/5/6 Lokalbahnhof · ☎ 45 Deutschhermbrücke, 46 Wasserweg

📍 Zum Gottschalkhof 3 · 60594 Frankfurt am Main · Telefon: 069 58303-0 · Telefax: 069 58303-1090 ·  
E-Mail: Poststelle@ofd.hessen.de · Internet: www.oberfinanzdirektion-frankfurt.de  
Bankverbindung (HCC): Landesbank Hessen – Thüringen (Helaba), BLZ 500 500 00, Konto 1 000 520

**Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse** infolge struktureller Veränderungen (z. B. Änderung der Abflugschneisen, neue Start-/Landebahn) oder des Neubaus (Erhöhung der Kapazität) eines Flughafens sind dagegen zu berücksichtigen. Dabei sind im Rahmen der Prüfung einer Wertfortschreibung grundsätzlich die nach dem Gesetz zum Schutz vor Fluglärm vom 31. Oktober 2007 ausgewiesenen Lärmschutzbereiche für die Beurteilung des Tatbestandsmerkmals – ungewöhnlich starke Beeinträchtigung durch Lärm – heranzuziehen. Entsprechend ist auch bei der Nachfeststellung der Einheitswerte (§ 23 BewG) zu verfahren.

In Anlehnung an den Bezugsverlass bitte ich, den Wert von Grundstücken mit Belegenheit in der

- Tag-Schutzzone 1 um bis zu 10%,
- Tag-Schutzzone 2 um bis zu 5% und
- Nacht-Schutzzone um bis zu 5%

zu ermäßigen. Die Ermäßigungen für die einzelnen Schutzzonen sind nicht kumulativ. Für (vollständig) außerhalb dieser Schutzzonen belegene Grundstücke kommt eine Ermäßigung des Grundstückswerts regelmäßig nicht in Betracht (BFH vom 4.8.1983, BStBl II 1983 S. 708).

Der Abschlag ist grundsätzlich ab dem 1. Januar des Kalenderjahres zu gewähren, das auf den Tag des Inkrafttretens der Rechtsverordnung der Landesregierung zur Festsetzung der Lärmschutzzonen folgt. Sofern ein Abschlag bereits auf einen früheren Stichtag beantragt wird, bedarf es eines geeigneten einzelfallbezogenen Nachweises darüber, dass die ungewöhnlich starke Lärmbelastigung zu dem Stichtag bereits vorlag. Bei der Prüfung der Wertfortschreibung sind die Wertfortschreibungsgrenzen nach § 22 Abs. 1 BewG zu beachten.

Mit Verordnung vom 30. September 2011 (GVBl I 2011 S. 438) hat die hessische Landesregierung den Lärmschutzbereich für den Verkehrsflughafen Frankfurt am Main neu festgesetzt. Er besteht aus den Tag-Schutzonen 1 und 2 sowie einer Nacht-Schutzzone. Die Rechtsverordnung ist am 1. Oktober 2011 in Kraft getreten und auszugweise als Anlage beigefügt.

Die Übersichtskarten und Detailkarten über die Schutzzonen können auf der Internetseite des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (<http://www.wirtschaft.hessen.de/>) heruntergeladen werden.

Diese Verfügung ergeht nur in elektronischer Form und ist in Infobase/Steuerverwaltung/Fachinformationen/Bewertung/sonst. Verfügungen/OFD-Vfg. eingestellt.

Im Auftrag  
gez.  
Horn

Anlage

**Verordnung  
über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs  
für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main\*)**

**Vom 30. September 2011**

Aufgrund des § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm in der Fassung vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2550) verordnet die Landesregierung:

§ 1

Für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main wird außerhalb des Flughafengeländes der in § 2 bestimmte Lärmschutzbereich festgesetzt.

§ 2

Der Lärmschutzbereich bestehend aus den Tag-Schutzzonen 1 und 2 sowie der Nacht-Schutzzone nach § 2 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm wird durch die in Anlage 1 aufgeführten, ohne Glättungsverfahren verbundenen Kurvenpunkte bestimmt.

**Anlage 1**

§ 3

Der nach § 2 bestimmte Lärmschutzbereich ist in Übersichtskarten im Maßstab 1:50 000 und in Detailkarten im Maßstab 1:5 000 dargestellt. Die Übersichtskarten sind in verkleinerter Form als Anlage 2 dieser Verordnung beigelegt. Die Übersichtskarten und die Detailkarten sind beim Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstraße 1 - 3, 64283 Darmstadt, zu jedermanns Einsicht archivmäßig gesichert niedergelegt.

**Anlage 2**

§ 4

In den Detailkarten nach § 3 sind die für den Zeitpunkt der Entstehung von Ansprüchen nach § 9 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm maßgeblichen Isophonen und die für Schallschutzanforderungen an bauliche Anlagen maßgeblichen Isophonen-Bänder nach § 3 Abs. 1 Satz 1 der Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 8. September 2009 (BGBl. I S. 2992) nachrichtlich dargestellt.

§ 5

Liegt ein Grundstück zu einem Teil in der Tag-Schutzzone 1 oder der Nacht-Schutzzone, so gilt es als vollständig in dieser Schutzzone gelegen.

§ 6

Diese Verordnung ersetzt nach Art. 3 des Gesetzes zur Verbesserung des Schutzes vor Fluglärm in der Umgebung von Flugplätzen vom 1. Juni 2007 (BGBl. I S. 986) die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt/Main vom 5. August 1977 (BGBl. I S. 1532).

§ 7

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Wiesbaden, den 30. September 2011

Hessische Landesregierung

Der Ministerpräsident  
Bouffier

Der Minister  
für Wirtschaft, Verkehr  
und Landesentwicklung  
Posch

Anlage 2 (zu § 3)





