

Verwaltungsverordnung zur Finanzierung von Grundstücksankäufen und von Erschließungskostenbeiträgen nach BauGB und Abgaben nach KAG sowie zur Verwendung und Erstattung von Erlösen aus Grundstücksverkäufen¹

Verwaltungsverordnung vom 2. Mai 2024

KA 2024, Nr. 72

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 Verkaufsfälle 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

¹ Im Rahmen der am 01.07.2022 in Kraft gesetzten Immobilienstrategie sind die Kath. Kirchengemeinden dazu angehalten, sich von bisher betriebsnotwendigen Immobilien zu trennen bzw. den Fokus der pastoralen Arbeit auf weniger Gebäudeflächen zu konzentrieren (vgl. KA 2022, Nr. 77.).

Die Einbringung von Bodenwerterlösen aus der Veräußerung von bebauten Grundstücksflächen in Baumaßnahmen der Kirchengemeinde kann unter bestimmten Voraussetzungen möglich sein (Sonderregelung zu Teil B).

1. Der Verkauf muss in sachlich und zeitlich engem Zusammenhang mit der Immobilienstrategie stehen. Ausgeschlossen sind demnach grundsätzlich Verkaufserlöse aus früheren oder weit zukünftigen Veräußerungen ohne Bezug zur Immobilienstrategie. Hier gilt weiterhin eine Einzelfallentscheidung im Rahmen der Richtlinien.
2. Der Verkauf muss zu einer Reduzierung der betriebsnotwendigen Fläche im Sinne der Immobilienstrategie führen. Demnach können die daraus erzielten Erlöse nur in verbleibende betriebsnotwendige Gebäude der Förderstufen 2a, 2b oder 3a eingebracht werden.
3. Sollte es sich bei dem Eigentümer des Verkaufsgrundstücks um die Kirchengemeinde selbst handeln, so ist eine Einbringung von Verkaufserlösen in alle notwendigen Baumaßnahmen der Kirchengemeinde möglich.
4. Das Fabrikfondsvermögen einer Kirche oder Kapelle kann für andere als die bisherigen Zwecke verwendet werden, wenn und soweit im erzbischöflichen Dekret zur Profanierung der Kirche oder Kapelle eine Aufhebung oder Umwidmung des Fondsvermögens bestimmt ist.
5. Im Falle der Veräußerung einer zu großen Immobilie und Errichtung eines Ersatzbaus (an anderer Stelle) sollte der Verkaufserlös vorrangig für die Finanzierung des Ersatzbaus eingesetzt werden.
6. Verkaufserlöse können nur in Eigenanteile förderfähiger Kosten eingebracht werden.
7. Diese Sonderregelung gilt unabhängig von den finanziellen Möglichkeiten der Kirchengemeinden und ist somit nicht nur als reine Fehlbetragsfinanzierung zu verstehen.
8. Über Ausnahmen der Verwendung im Einzelfall entscheidet das Erzbischöfliche Generalvikariat bzw. das zuständige diözesane Gremium.
9. Im Übrigen gelten die Regelungen gemäß Teil B dieser Verwaltungsverordnung.

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 der Betriebsnotwendigkeit – Zuschüsse aus Kirchensteuermitteln gewährt worden.

1. Der Erwerb von Grundstücken wie 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 Gesamtläche.
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, offener 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 Vermögensanlagen (z. B. Anteilscheine an einem Immobilienfonds) nach Maßgabe der Anlagerichtlinien für Substanzvermögen (siehe KA 2021, Stück 3, Nr. 41.).

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 einschl. 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.

2. Bebaute Grundstücke

- 2.1 Es ist zu unterscheiden zwischen dem Erlös aus dem Gebäude und dem Erlös des Grundstücks. 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 verwendet 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 zehn 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 2021, Stück 3, Nr. 41. 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).

C

Im Rahmen der am 01.07.2022 in Kraft gesetzten Immobilienstrategie sind die Kath. Kirchengemeinden dazu angehalten, sich von bisher betriebsnotwendigen Immobilien zu trennen bzw. den Fokus der pastoralen Arbeit auf weniger Gebäudeflächen zu konzentrieren (vgl. KA 2022, Nr. 77.).

Die Einbringung von Bodenwerterlösen aus der Veräußerung von *bebauten* Grundstücksflächen in Baumaßnahmen der Kirchengemeinde kann unter bestimmten Voraussetzungen möglich sein (Sonderregelung zu Teil B).

1. Der Verkauf muss in sachlich und zeitlich engem Zusammenhang mit der Immobilienstrategie stehen. Ausgeschlossen sind demnach grundsätzlich Verkaufserlöse aus früheren oder weit zukünftigen Veräußerungen ohne Bezug zur Immobilienstrategie. Hier gilt weiterhin eine Einzelfallentscheidung im Rahmen der Richtlinien.
2. Der Verkauf muss zu einer Reduzierung der betriebsnotwendigen Fläche im Sinne der Immobilienstrategie führen. Demnach können die daraus erzielten Erlöse nur in verbleibende betriebsnotwendige Gebäude der Förderstufen 2a, 2b oder 3a eingebracht werden.
3. Sollte es sich bei dem Eigentümer des Verkaufsgrundstücks um die Kirchengemeinde selbst handeln, so ist eine Einbringung von Verkaufserlösen in alle notwendigen Baumaßnahmen an betriebsnotwendigen Gebäuden der Kirchengemeinde möglich.

4. Das Fabrikfondsvermögen einer Kirche oder Kapelle kann für andere als die bisherigen Zwecke verwendet werden, wenn und soweit im erzbischöflichen Dekret zur Profanierung der Kirche oder Kapelle eine Aufhebung oder Umwidmung des Fondsvermögens bestimmt ist.
5. Im Falle der Veräußerung einer zu großen Immobilie und Errichtung eines Ersatzbaus (an anderer Stelle) sollte der Verkaufserlös vorrangig für die Finanzierung des Ersatzbaus eingesetzt werden.
6. Verkaufserlöse können nur in Eigenanteile förderfähiger Kosten eingebracht werden.
7. Diese Sonderregelung gilt unabhängig von den finanziellen Möglichkeiten der Kirchengemeinden und ist somit nicht nur als reine Fehlbetragsfinanzierung zu verstehen.
8. Über Ausnahmen der Verwendung im Einzelfall entscheidet das Erzbischöfliche Generalvikariat bzw. das zuständige diözesane Gremium.
9. Im Übrigen gelten die Regelungen gemäß Teil B dieser Verwaltungsverordnung.

Diese Verwaltungsverordnung tritt rückwirkend zum 01.01.2024 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. Weiter rückwirkende Anpassungen sind ausgeschlossen.

Mit Inkrafttreten dieser Verwaltungsverordnung tritt die Verwaltungsverordnung vom 05.02.2021, GZ: 6.103/ 2319/4/18-2020 (KA 2021, Stück 3, Nr. 42.) außer Kraft.