



Braunschweig, 26. März 2025

Sehr geehrter Herr Finanzminister Heere,

aufgrund der Grundsteuerreform zum 01.01.2025 kommt es zu einer erheblichen Belastung der Realverbände nach dem Niedersächsischen Realverbandsgesetz. Diese Belastung ist eine Benachteiligung der Landwirte, die durch Gründung eines Realverbandes in der Gemarkung Verantwortung übernommen haben. Sie ist zudem unsystematisch, fachlich nicht zutreffend und kann auch nicht gewollt sein.

Realverbände sind Körperschaften öffentlichen Rechts. Mitglieder sind die Eigentümer land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen im Bereich des jeweiligen Realverbandes.

Die Realverbände sind Eigentümer von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken. Sie dienen insbesondere der Bereitstellung und Unterhaltung von Wirtschaftswegen zum Erreichen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen ihrer Mitglieder, sowie Gräben (z.B. Vorfluter) zur Entwässerung dieser Grundstücke.

Da die Grundstücke der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung ihrer Mitglieder dienen, werden sie unstreitig dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen i.S. § 232 BewG zugerechnet.

Es stellt sich als Erstes die Frage, wie diese Grundstücke zu bewerten sind. Nach praktizierter Rechtsauffassung der Finanzverwaltung werden die Wirtschaftswege und Gräben der Nutzungsart „Hofstelle“ i.S. § 234 Abs. 1 Nr. 2 d) BewG zugerechnet. Gem. Abschn. 237.24 Abs. 1 S. 3 AEBewGrSt sind „Wirtschaftswege, Hecken, Gräben, Grenzraine und dergleichen in die Hof- und Wirtschaftsgebäudefläche einzubeziehen, wenn sie nicht vorrangig einer Nutzung zuzuordnen sind.“ Demnach wären Wirtschaftswege, die zum Erreichen von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen diesen sowie Gräben zur Entwässerung dieser Grundstücke diesen Nutzungen zuzurechnen. Eine Erfassung eines Weges als Hofstelle könnte nur erfolgen, wenn auch tatsächlich Hofstellen oder Wirtschaftsgebäude mit diesem Weg erreicht werden sollen. Will man die Grundstücke ohne Bezug zu den Grundstücken

der Mitglieder bewerten, bliebe u.E. nur die Erfassung als Grundstücke ohne Ertrag, z.B. als Unland i.S. § 234 Abs. 5 BewG.

Selbst wenn den Grundstücken ein Grundsteuerwert beizumessen ist, entsteht keine Grundsteuerbelastung, da die Flächen von der Grundsteuer zu befreien sind. Auf land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist gem. § 6 GrStG die Befreiung des

§ 4 Nr. 1 – 4 GrStG anwendbar. Gem. § 4 Nr. 3 Buchst. a GrStG sind Straßen und Wege befreit, wenn sie dem öffentlichen Verkehr dienen. Nach älterer Auffassung liegt ein „dem öffentlichen Verkehr dienen“ nur vor, wenn die Straßen und Wege unwiderruflich als öffentliche Sache gewidmet sind. Das ist nach dem Urteil des BFH vom 25.04.2001 II R 19/98 jedoch nicht mehr erforderlich, entscheidend ist die tatsächliche Nutzung.

Die Wege der Realverbände können aufgrund des Betretungsrechtes der freien Landschaft gem. § 23 NWaldLG von jedermann genutzt werden. Betreten meint gem. § 23 Abs. 3 NWaldLG i.V.m. § 25 Abs. 1 NWaldLG das Begehen, Reiten und Befahren mit Fahrrädern.

Darüber hinaus ist die Nutzung der Wege für jegliche Fahrzeuge offen, wenn die Fahrten die durch die Wege erschlossenen Grundstücke betreffen. Das ist vergleichbar mit im öffentlichen Eigentum stehenden Wegen und Straßen, die beschildert sind mit den Verkehrszeichen „Durchfahrt verboten – landwirtschaftlicher Verkehr frei“. Auch dort ist die Nutzung beschränkt auf Fahrten zu Zwecken der anliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke, ohne dass eine öffentliche Nutzung angezweifelt wird.

Realverbände dienen als Körperschaft des öffentlichen Rechts mit dem Bereitstellen und der Unterhaltung der Wege einem öffentlichen Zweck, nämlich dem Schaffen und Entwickeln der Infrastruktur für die landwirtschaftliche Nutzung. Oftmals haben sie die Wege von den Kommunen zu diesem Zweck übertragen bekommen. Sie sind daher nicht vergleichbar mit dem Teileigentum an Privatwegen wie im Fall des Finanzgericht Münster vom 9.01.2025 3 K 1444/24 Ew, wo eine Steuerbefreiung verneint wurde (siehe aber Finanzgericht Berlin Brandenburg vom 12.02.2025 3 K 3107/24, dass eine Befreiung selbst in diesem Fall gewährt hat).

Hinzuweisen ist auch auf die Befreiung gem. § 4 Nr. 4 GrStG für Wege der Wasser- und Bodenverbände. Ebenso wie die Wasser- und Bodenverbände dienen die Realverbände dem übergeordneten Zweck Förderung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung über die einzelnen, im Privateigentum befindlichen Grundstücke hinaus. Wenn die auf landesrechtlicher Grundlage beruhenden Realverbände gegenüber den auf bundesrechtlicher Grundlage beruhenden Wasser- und Bodenverbänden im Grundsteuergesetz nicht explizit erwähnt sind, ist daraus aber abzuleiten, dass die Grundsteuerbefreiung der Wege und Gräben von Realverbänden dem Sinn der Befreiungsvorschriften entspricht.

Die Frage der Grundsteuer ist für die Realverbände durch die Grundsteuerreform ab dem 01.01.2025 erstmals aufgeworfen worden. Es kann u.E. nicht angenommen werden, dass damit gewollt war, eine Belastung erstmals vorzunehmen. Wir halten es daher für geboten, das aktuelle Recht in diesem Sinne auszulegen und sich der Befreiung nicht entgegenzustellen.

Vielen Dank für Ihre persönliche Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.

Konrad Westphale

Gez.

Karl-Friedrich Wolff von der Sahl

**Ansprechpartner Vereinigung niedersächsischer Realverbände und  
Vorsitzender Landvolk Hildesheim**

Vorsitzender Konrad Westphale: 05121/7067-0  
konrad.westphale@gmx.de

---

**Ansprechpartner Vereinigung niedersächsischer Realverbände und  
verantwortlich für Realverbandsrecht beim Landvolk-Landesbauernverband**

Geschäftsführerin Sandra Glitza 0511/36704-42  
sandra.glitza@landvolk.org

---

**Ansprechpartner Landvolk Niedersachsen – Landesbauernverband e.V. und  
verantwortlich für Steuerrecht und -politik**

Cord Kiene: 0511/36704-23  
cord.kiene@landvolk.org

---

**Ansprechpartner Landvolk Braunschweiger Land e. V.**

Vorsitzender Karl-Friedrich Wolff von der Sahl: 0531/28770-0  
karl-friedrich.wolffvondersahl@landvolk-braunschweig.de

stellv. Vorsitzender Christian Wohlenberg 0531/28770-0  
christian.wohlenberg@landvolk-braunschweig.de

---