

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrtes Verbandsmitglied, aus aktuellem Anlass möchten wir diese Gelegenheit nutzen, die Ersatzeinheitsbewertungen zu erläutern:



Deichpflicht

Die Eigentümer aller im Schutze der Deiche gelegenen Grundstücke (geschütztes Gebiet) sind zur gemeinschaftlichen Deicherhaltung verpflichtet (Deichpflicht). Dasselbe gilt für die Erbbauberechtigten. Zum geschützten Gebiet gehören auch die Bodenerhebungen innerhalb dieses Gebietes. (§6 Abs. 1 NDG)

Beitragsmaßstab – Verbandsbeiträge

Die Deichverbände schützen Hab und Gut und im Extremfall auch Leib und Leben vor den Sturmfluten. Es leuchtet ein, dass der Wert der geschützten Güter nicht allein in der Größe der geschützten Fläche sondern auch in den baulichen Anlagen und in den gesicherten Nutzungsmöglichkeiten besteht. Bei einer Überflutung würden Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Strom, Gas und schließlich Telefon gestört oder ausfallen und Straßen und Wege unpassierbar. Davon wären auch die natürlichen Erhebungen betroffen.

In den Satzungen der Deichverbände sind auch das Beitragsverhältnis und die Hebung der Verbandsbeiträge festgelegt. Ein geeigneter Maßstab für die angemessene Berücksichtigung des Vorteils, den die Deichverbände den Grundeigentümern bieten, ist der Einheitswert der Grundstücke. Ihn erhält der Deichverband als öffentlich-rechtliche Körperschaft mit Zustimmung des Finanzministeriums von der Oberfinanzdirektion. Auf dieser Grundlage berücksichtigen die Deichverbände das Maß Ihres Vorteils im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten.

Bei nicht vom Finanzamt bewerteten Grundstücken ermitteln die Deichverbände nach folgenden Veranlagungsregeln Ersatzeinheitswerte:

- a) Bei Grundstücken, für die ein Einheitswert noch nicht festgesetzt worden ist bzw. noch nicht vorliegt, werden die Durchschnittswerte der nach der Nutzungsart vergleichbaren Flächen im Verbandsgebiet multipliziert mit dem Flächeninhalt zugrunde gelegt.
- b) Bei Grundstücken, die nur teilweise im Verbandsgebiet liegen, werden die Ersatzeinheitswerte für die im Verbandsgebiet liegenden Teilflächen nach den unter a) bestimmten Grundsätzen ermittelt. Ist der so ermittelte Teileinheitswert größer als der vom Finanzamt festgelegte (Gesamt-) Einheitswert, wird dieser als Ersatzeinheitswert zugrunde gelegt.
- c) Bei der Ermittlung der Ersatzeinheitswerte für im öffentlichen Eigentum stehende nicht einheitsbewertete Gemeinbedarfsflächen (insbesondere Verkehrsflächen) wird der durchschnittliche Einheitswert pro m² aller einheitsbewerteten Flächen im Verbandsgebiet multipliziert mit der jeweiligen Gemeinbedarfsfläche zugrunde gelegt.
- d) Der vergleichbare Durchschnittseinheitswert wird in den Fällen der Buchstaben a) und b) getrennt für land- und forstwirtschaftliche Flächen und nicht land- und forstwirtschaftliche Flächen ermittelt.

Grundsätzlich sind die vom Finanzamt ermittelten Einheitswerte maßgeblich!

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.