

**EVANGELISCHER OBERKIRCHENRAT**

**70012 STUTTGART, 2024-03-27**

**POSTFACH 10 13 42**

Telefon 0711 2149-0

Sachbearbeiter – Durchwahl

Jan Sebastian Hermann - 0711 2149-593

E-Mail: jansebastian.hermann@elk-wue.de

GZ: 78.3-1354-03-V20/8

An die  
Ev. Pfarrämter und Kirchenpflegen  
über die Ev. Dekanatämter  
- Dekaninnen und Dekane sowie  
Schuldekaninnen und Schuldekane -  
Große Kirchenpflegen  
Evangelische Regionalverwaltungen

---

**Zuteilung aus dem Ausgleichstock für hilfsbedürftige Kirchengemeinden  
hier: Änderung der Erstattungspraxis des Ausgleichstocks**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Ausschuss für den Ausgleichstock hat sich in seinen Sitzungen am 4. Juli 2022 und am 11. Dezember 2023 mit der der Geltendmachung von Erstattungsansprüchen befasst.

In der Sitzung am 4. Juli 2022 wurde beschlossen, dass bei der Veräußerung einer Immobilie, für die ein Nachfolgeobjekt erstellt wird (z. B. ein altes Gemeindehaus wird verkauft, ein neues wird gebaut), zukünftig in der Regel von der Verrechnung des Verkaufserlöses bei der Bemessung der Förderung aus dem Ausgleichstock für das Nachfolgeobjekt abgesehen wird. Die Geltendmachung von Erstattungsansprüchen für die veräußerte Immobilie und die Entscheidung über eine mögliche Förderung des Nachfolgeobjekts werden entkoppelt und separat voneinander abgewickelt.

Bei der Entscheidung darüber, ob für ein Bauvorhaben, dem die Veräußerung eines anderen Gebäudes gleicher Nutzungsart (auch anteilig) vorangeht oder die spätere Aufgabe nach sich zieht, eine Förderzusage gegeben werden kann, wird für den Ausschuss die Frage der Hilfsbedürftigkeit auch weiterhin ausschlaggebend sein. Dies kann bedeuten, dass es im konkreten Einzelfall nach wie vor zu einer Anrechnung kommen kann.

Die Kirchengemeinde muss in jedem Fall beim Verkauf einer Immobilie darlegen, ob zu irgendeinem Zeitpunkt künftig an die Beschaffung eines Ersatzobjektes gedacht ist.

Zudem wurden in der Sitzung am 11. Dezember 2023 grundsätzliche Änderungen der Erstattungspraxis beschlossen. Anlass dafür waren für den Ausschuss die sinkenden Gemeindegliederzahlen, rückläufige Kirchensteuereinnahmen und die aufgrund des kirchlichen Klimaschutzgesetzes bestehende Notwendigkeit zur Reduzierung des Gebäudebestands der Kirchengemeinden und -bezirke sowie kirchlichen Verbände. Ziel der Änderungen ist es, die Entscheidung der Kirchengemeinden und -bezirke über die Entwicklung des Immobilienbestands zu erleichtern. Zudem soll die Vereinfachung der Erstattungsregelungen zu einer Beschleunigung der Aktenrecherche und zu mehr Transparenz führen.

## **Die nachstehenden Grundsatzentscheidungen gelten zukünftig für die Erstattung von Ausgleichstockmitteln:**

### Vorbemerkung:

Die neuen Erstattungsregelungen gelten bei der Veräußerung von Grundstücken und Immobilien in Kirchenbezirken, die ein beschlossenes Gebäude- und Klimacockpit nachweisen. Darüber hinaus gelten sie auch dann, wenn der Kirchenbezirk im Einzelfall beschließt, dass für ein Gebäude keine Kirchensteuermittel mehr zugewiesen werden. Spätestens ab dem 1. Januar 2026 werden die neuen Regelungen für alle Erstattungsfälle im Zusammenhang mit der Veräußerung von Grundstücken und Immobilien angewandt. Maßgebend ist das Datum des beurkundeten Kaufvertrags. Eine rückwirkende Umsetzung ist ausgeschlossen.

### **Erstattung von Ausgleichstockmitteln:**

1. Bei der Veräußerung von Grundeigentum (Grundstücke, Immobilien und Eigentumswohnungen) oder grundstücksgleichen Rechten, dessen Erwerb früher durch den Ausgleichstock gefördert wurde, macht der Ausschuss auch weiterhin einen Erstattungsanspruch geltend. Es wird der seinerzeit gewährte Zuschussbetrag, ggf. einschließlich übernommenem Architektenhonorar, zurückgefordert. DM-Beträge werden in Euro umgerechnet. Der errechnete Betrag wird auf volle Tausend Euro abgerundet.
2. Dies gilt nicht für Mittel aus dem Ausgleichstock, die vor dem 1. Januar 1970 zugewiesen wurden („Altfallregelung“). Bei Zuschüssen zum Erwerb von Grundstücken, die nie bebaut wurden, ist bei der Veräußerung jedoch weiterhin in jedem Fall eine Erstattung zu leisten.
3. Ein sich ergebender Erstattungsbetrag wird auf max. 40 % des Veräußerungserlöses begrenzt („Härtefallregelung“).

Bei Veräußerungserlösen über 1 Mio. € sind 30 % des 1 Mio. € übersteigenden Betrags zu erstatten, sofern ansonsten kein Erstattungsanspruch gegeben wäre (z. B. aufgrund der sog. „Altfallregelung“).

Maßstab für die Berechnung des Erstattungsanspruchs ist dabei der volle Veräußerungserlös. Nebenkosten, wie z. B. Abbruch-, Notar-, Maklerkosten, werden nicht Erlösmindernd angerechnet.

4. Weiterhin hat der Ausschuss beschlossen, dass dann, wenn bei einem Elementarschaden mit Totalverlust eines früher durch den Ausgleichstock geförderten Gebäudes Versicherungersatz geleistet wird und kein Neuaufbau erfolgt, prinzipiell auch ein Rückforderungsanspruch des Ausgleichstocks besteht.
5. Sofern der Erwerb oder Bau eines Gebäudes nicht oder vor 1970 gefördert wurde, jedoch für spätere Baumaßnahmen am Gebäude Zuschüsse gewährt wurden, sind die nicht abgeschriebenen Baukostenzuschüsse zu erstatten. Hierbei werden Zuschüsse (einschließlich übernommener Honorare) für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (Renovierungen, Umbauten, kleinere Erweiterungen usw.) mit jährlich 5 % abgeschrieben. Bei einem Verkauf des Gebäudes ist dann der nicht abgeschriebene Teil des Zuschusses zu erstatten.
6. Wenn ein Grundstück, dessen Erwerb mit Mitteln des Ausgleichstocks gefördert wurde, im Erbbaurecht einem Dritten überlassen wird, wird keine Rückforderung geltend gemacht. Dies käme erst dann in Betracht, wenn das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück veräußert würde.

Bei einem bebauten Grundstück, das im Wege des Erbbaurechts einem Dritten überlassen wird, unterliegt der für das Gebäude anfallende Kaufpreis jedoch dem Rückforderungsanspruch des Ausgleichstocks.

7. Bei der Erstattung von Baukostenzuschüssen für Kindergärten durch Kommunen wird der Prozentsatz vom erstatteten Betrag zurückgefordert, der früher beim Zuschuss bewilligt wurde.
8. Eine Rückforderung von Ausgleichstockmitteln (z. B. aufgrund von Kostenreduzierungen; günstigerer Finanzierung; Verkauf eines Grundstücks, dessen Erwerb aus Mitteln des Ausgleichstocks gefördert wurde) wird nur dann geltend gemacht, wenn der Rückforderungsbetrag, nachdem die Abrundung auf volle Tausend Euro erfolgt ist, mindestens bei 3.000 € liegt.
9. Die Abwicklung von Erstattungsfällen hat der Ausschuss dem Oberkirchenrat übertragen. Dies erfolgt im Rahmen der laufenden Verwaltung. Der Ausschuss hat sich die Entscheidung im Einzelfall aus besonderen Gründen jedoch vorbehalten.

Im Downloadbereich von Referat 8.1 wird künftig ein Formular zur Verfügung gestellt, mit dem selbständig der zu erwartende Erstattungsbetrag unverbindlich ermittelt werden kann. Die verbindliche Festlegung des Erstattungsbetrags erfolgt im Zusammenhang mit der aufsichtsrechtlichen Genehmigung der Veräußerung durch den Oberkirchenrat.

Rückfragen senden Sie bitte ggf. an [OKR@elk-wue.de](mailto:OKR@elk-wue.de).

Mit freundlichen Grüßen

Christian Schuler  
Oberkirchenrat