



Die Flächensicherungsinstrumente von Land Trusts in den USA

Netzwerk Naturerbe – Ein National Trust für Deutschland?
Oktober 2012

Stefan Nagel, Esq., Of Counsel
Law Office of Stephen J. Small, Esq., PC,
Newton, Massachusetts USA (bei Boston, Massachusetts)
Tel. 001-617-357-4012/snagel@stevesmall.com

(Mit Dank an die Land Trust Alliance, die einige der Folien und Bilder bereitstellte.)

Flächensicherungsinstrumente

- ✦ vollständige Schenkung
- ✦ Eigentumsübertragung mit Nießbrauch
- ✦ Testamentarische Eigentumsübertragung
- ✦ Verkauf des Grundstücks zum Marktpreis oder unter Wert
- ✦ beschränkte persönliche „Schutzdienstbarkeiten“



Steuervorteile von Schenkungen und Verkäufen unter Wert

- ✦ Wert des Grundstücks x Einkommensteuerklasse = nachsteuerlicher Wert der Spende
- ✦ \$1.000.000 x 35% Einkommensteuerklasse = \$350.000 Steuererleichterung
- ✦ Verkauf unter Wert resultiert in Steuererleichterung für die Spende und Kapitalertragssteuer für den "Verkaufsteil"



3

Eigentumsübertragungen per Testament oder mit Nießbrauch

- ✦ Wert des Grundstücks nicht mehr in der Erbmasse
- ✦ \$1.000.000 Spende x 50% Erbschaftssteuerklasse = \$500.000 Erbschaftssteuervorteil
- ✦ Bedeutet häufig, dass das Grundstück nicht verkauft werden muss, um die Erbschaftssteuer zu zahlen.

4

Was ist eine „Schutzdienstbarkeit“?

- ✦ freiwillig
- ✦ rechtlich verbindlich
- ✦ unbefristet
- ✦ schränkt in der Regel Bebauung ein



5

Warum eine Schutzdienstbarkeit einräumen?

- ✦ Lässt Grundstück in privatem Eigentum
- ✦ Einkommen-, Erbschafts- und Grundsteuervorteile
- ✦ flexibel
- ✦ dauerhaft



6

Wer kann eine Schutzdienstbarkeit einräumen?

- ✦ jeder Grundeigentümer
- ✦ Eine Schutzdienstbarkeit kann gespendet oder verkauft werden.



7

Wem kann sie eingeräumt werden?

privaten, gemeinnützigen Land Trusts

- ◆ national
- ◆ bundesstaatlich
- ◆ regional
- ◆ lokal

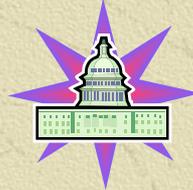


8

Wem kann sie eingeräumt werden?

Behörden

- ◆ Bundesebene
- ◆ Bundesstaatenebene
- ◆ kommunale Ebene
- ◆ jede politische Unterteilung



Welche Art von Grundstück kann mit einer Schutzdienstbarkeit geschützt werden?



Jedes Grundstück von Wert aus
Naturschutz- oder
Denkmalschutzsicht

Schutzgründe aus Sicht des Bundesfinanzamtes

- ✦ Naherholung oder Umweltbildung für die Allgemeinheit
- ✦ relativ natürliches Habitat für Tier- und Pflanzenwelt und ähnliche Ökosysteme
- ✦ Freiflächen (einschließlich Land- und Forstwirtschaftsflächen)
 - ◆ landschaftlicher Reiz ODER behördliche Vorgaben
 - ◆ UND signifikanter öffentlicher Nutzen
- ✦ historisch bedeutsames Gebiet oder amtlich anerkanntes Denkmal

11

Wie restriktiv ist eine Schutzdienstbarkeit?



- ✦ keine industriellen oder kommerziellen Aktivitäten
- ✦ generell keine Parzellierung
- ✦ generell keine Baukörper oder Erschließungen
- ✦ kein Aushub, Aufschüttung oder Störung des Bodens
- ✦ keine Außenwerbung
- ✦ kein Bergbau
- ✦ keine Deponien
- ✦ keine kommerziellen Freizeitaktivitäten
- ✦ weitere Einschränkungen

12

Welche Nutzungen sind erlaubt?

- ✦ Landwirtschaft
- ✦ Forstwirtschaft
- ✦ nicht-kommerzielle Freizeitaktivitäten
- ✦ andere Nutzungsrechte



13

Muss eine Schutzdienstbarkeit öffentlichen Zugang erlauben?

- ✦ Grundeigentümer können generell ihre eigenen Entscheidungen treffen.
- ✦ Manche Typen von Dienstbarkeiten können öffentlichen Zugang verlangen
 - ◆ Einkommensteuererleichterung
 - ◆ öffentliche Förderung



14

Wie lange gilt eine Schutzdienstbarkeit?

- ✦ ewig
- ✦ Schutzdienstbarkeiten sind an das belastete Grundstück gebunden



15

Welche Verpflichtungen hat der Begünstigte?

- ✦ Vollzug der Beschränkungen
- ✦ Monitoring des Grundstücks



16

Argumente für Grundeigentum

- ✦ Grundstück enthält hochsensible Schutzgüter, die sorgfältiges Management verlangen
- ✦ Öffentliche Nutzung ist ein wichtiges Schutzziel



17

Argumente für Grundeigentum

- ✦ Die Schutzgüter benötigen ein intensives Management oder Wiederherstellung
- ✦ Umgebendes Land ist im Eigentum eines land trust oder der öffentlichen Hand



18

Argumente für Schutzdienstbarkeiten

- ✦ Schutzziele beinhalten produktive Nutzungen
- ✦ Privates Eigentum ist kompatibel mit den Schutzzielen



19

Argumente für Schutzdienstbarkeiten

- ✦ Der Begünstigte der Dienstbarkeit hat die nötigen Ressourcen für Vollzug und Monitoring.
- ✦ Beschränkungen, die die Schutzgüter schützen, können verhandelt und angemessen umgesetzt und überwacht werden.



20