

Grundsteuererlass wegen
wesentlicher
Ertragsminderung
§ 33 GrStG

Rechtsentwicklung

- Grundsatzentscheidung des BVerwG v. 04.04.2001:
„Sind Wohnungen wegen des strukturell bedingten Überangebots in einer Gemeinde nicht vermietbar, rechtfertigen darauf beruhende Ertragsminderungen keinen Grundsteuererlass nach § 33 GrStG.“
- ▶ Grundsteuererlass war vorübergehenden Mietausfällen aufgrund außergewöhnlicher Umstände des Einzelfalls vorbehalten.

Rechtsentwicklung

- Beschluss des BFH vom 13.09.2006:
„Auch bei strukturell bedingten Ertragsminderungen von nicht nur vorübergehender Dauer kann ein Grundsteuererlass gewährt werden.“
- Vorlage der strittigen Rechtsfrage an den Gemeinsamen Senat der obersten Gerichtshöfe des Bundes
- BVerwG schließt sich Auffassung des BFH an (Beschluss vom 24.04.2007, GmS-OGB 1/07)
- BFH bestätigt in verschiedenen Verfahren seine Rechtsauffassung (Urteile v. 24.10.2007, II R 4/05, II R 5/05 und II R 6/05)

Rechtsentwicklung

- ▶ Lt. BFH sind alle Differenzierungen nach typischen oder atypischen, nach strukturell bedingten oder nicht strukturell bedingten, nach vorübergehenden oder nicht vorübergehenden Ertragsminderungen und nach den verschiedenen Möglichkeiten, diese Merkmale zu kombinieren, hinfällig.
- Aber lt. OVG Münster kann auf das weiterhin erforderliche Tatbestandsmerkmal des Atypischen nicht verzichtet werden (Urteil v. 16.01.2008 – 14 A 461/07)

Aktuelle Rechtslage

Voraussetzungen für einen Grundsteuererlass bei bebauten Grundstücken und bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft:

- Minderung des normalen Rohertrags um mehr als 20 %
- Steuerschuldner hat die Minderung nicht zu vertreten
- Bei eigengewerblicher Nutzung und bei Land- und Forstwirtschaftlichen Betrieben muss Erhebung der Grundsteuer unbillig sein
- Ertragsminderung darf nicht durch eine Fortschreibung der Einheitswerte nach § 33 Abs. 5 GrStG berücksichtigt werden können.
- Maßgebend für Entscheidung sind die Verhältnisse des Erlasszeitraums

Aktuelle Rechtslage

- Normaler Rohertrag nach § 33 Abs. 1 S. 3 GrStG:
 - ▶ bei Grundstücken, deren Wert im Ertragswertverfahren zu ermitteln ist, die **Jahresrohmiere**, die bei einer Hauptfeststellung auf den Beginn des Erlasszeitraums maßgebend wäre
 - ▶ bei Grundstücken, deren Wert im Sachwertverfahren zu ermitteln ist, die nach den Verhältnissen zu Beginn des Erlasszeitraums geschätzte **übliche Jahresrohmiere**
- Bei eigengewerblich genutzten bebauten Grundstücken gilt als Minderung des normalen Rohertrags die Minderung der Ausnutzung des Grundstücks.

Aktuelle Rechtslage

- Jahresrohmiete (§79 Abs. 1 BewG):
 - ▶ Gesamtentgelt für die Benutzung des Grundstücks auf Grund vertraglicher Vereinbarungen; d.h. Umlagen und alle sonstigen Leistungen des Mieters sind einzubeziehen. Nicht einzubeziehen sind insbesondere Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage.
 - ▶ Die übliche Miete, falls Grundstück oder Grundstücksteil eigengenutzt, ungenutzt oder zu einer um mehr als 20 % von der üblichen Miete abweichenden tatsächlichen Miete überlassen wurde. Sie ist in Anlehnung an die Jahresrohmiete zu schätzen, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

Aktuelle Rechtslage

Hinweise:

- Bei Ermittlung des normalen Rohertrags ist auf das jeweilige Bezugsobjekt abzustellen!
- Der Steuerpflichtige muss alle für die Berechnung der Jahresrohmiere notwendigen Unterlagen vorlegen (bei Vorauszahlungen auch spätere Endabrechnung)
- Die übliche Miete ist vom Steuerpflichtigen anzugeben. Die Gemeinde muss aber die Angaben prüfen (Mietspiegel, Finanzamt, Makler, Zeitung, Internet, Haus- und Grundbesitzervereinigungen)

Aktuelle Rechtslage

„Nichtvertretenmüssen“ durch den Steuerpflichtigen:

- Der Steuerpflichtige hat die Minderung des Rohertrags nicht zu vertreten, wenn die Umstände, die zu einer Minderung des Rohertrags führen zwingend von außen in die Ertragslage des bebauten Grundstücks eingegriffen haben und der Steuerschuldner auf ihren Eintritt oder Nichteintritt keinen Einfluss hat (Abschn. 38 GrStR)
- Der Steuerpflichtige darf Ertrags- bzw. Ausnutzungsminderung weder durch ein ihm zurechenbares Verhalten herbeigeführt haben noch ihren Eintritt durch geeignete Maßnahmen verhindert haben können.
- Maßgebend ist das Verhalten des Steuerpflichtigen im Erlasszeitraum

Aktuell Rechtslage

Hinweise/Beispiele

- Ausreichend ist, dass die Räumlichkeiten dem Markt zur Verfügung stehen und der Steuerpflichtige sich nachhaltig um die Vermietung zu einem marktgerechten Mietzins bemüht
- Ertragsminderung ist zu vertreten, wenn Stpfl. sich nicht bemüht den Verfall der Wohnung zu verhindern, um dadurch der Nichtvermietbarkeit entgegenzuwirken
- Stpfl. hat zu vertreten wenn Grundstück zeitweilig keine Erträge abwirft, da es wegen zuvor unterlassener Renovierungsarbeiten zunächst baulich hergerichtet werden muss
- Ertragsminderung ist zu vertreten, wenn Wohnung leer steht um einen besseren Verkaufspreis zu erzielen

Aktuelle Rechtslage

- Stpfl. hat Ertragsminderung zu vertreten, die während eines von ihm veranlassten Umbaus eintritt
- Mit Leerstand verbundene Ertragsminderung ist zu vertreten, wenn Mietforderung überhöht ist (aber Mietpreis am unteren Rand der Mietpreisspanne kann nicht verlangt werden)
- Zahlungsunfähigkeit des Mieters ist nicht zu vertreten (aber unzureichende oder fehlende Schadensbegrenzung)
- Auf „außergewöhnlichen“ Ereignissen beruhende Renovierungsarbeiten können Erlass rechtfertigen

Aktuelle Rechtslage

- ▶ Grds. ist zu prüfen, ob das Objekt tatsächlich vermietbar war. Stpfl. muss Angaben über Verfügbarkeit machen (auf Renovierungsarbeiten, Verkaufsabsichten, Angaben zum baulichen Zustand achten)
- ▶ Vermietungsbemühungen/-aktivitäten im Detail nachweisen lassen!
- ▶ Falls Nichtzahlung der Miete geltend gemacht wird sollten zum Nachweis der versuchten Schadensbegrenzung Mahnungen, Zahlungs- bzw. Räumungsklage oder Geltendmachung der Mietforderung beim Insolvenzverwalter verlangt werden.

Ausblick

- Rechtsprechung zum strukturellen Leerstand beruht auf der Gesetzesbegründung zu § 33 GrStG. Mit einer erneuten Änderung der Rechtsprechung ist damit nicht zu rechnen.
- Kommunale Spitzenverbände fordern Aufhebung des § 33 GrStG. Ob diese Forderung Erfolg hat bleibt abzuwarten.