

# Urteil vom 17. Dezember 2014, II R 41/12

**Erlass von Grundsteuer in Sanierungsgebieten - Vertretung des Leerstands eines Gebäudes - Vorübergehender Leerstand eines Gebäudes wegen Umbau rechtfertigt keine Wertfortschreibung**

BFH II. Senat

GrStG § 33 Abs 1 S 1, BauGB §§ 136ff, BauGB § 136, GrStG § 33 Abs 5

vorgehend Finanzgericht Berlin-Brandenburg , 28. Juni 2011, Az: 3 K 3074/06 B

## Leitsätze

1. Beruht der (teilweise) Leerstand eines Gebäudes auf der Entscheidung des Steuerpflichtigen, die darin befindlichen Wohnungen zunächst nicht zur Vermietung anzubieten und vor einer Neuvermietung grundlegend zu renovieren oder zu sanieren, hat der Steuerpflichtige grundsätzlich den Leerstand zu vertreten .

2. Etwas anderes gilt, wenn der sanierungsbedingte Leerstand ein Gebäude betrifft, das in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet belegen ist. Der Steuerpflichtige kann sich dann der zweckmäßigen und zügigen Durchführung der zur Erfüllung des Sanierungszwecks erforderlichen Baumaßnahmen nicht entziehen und hat den durch die Sanierung entstehenden Leerstand auch dann nicht zu vertreten, wenn er die Entscheidung über den Zeitpunkt der Sanierung getroffen hat .

## Tatbestand

I.

- 1** Die Klägerin und Revisionsklägerin (Klägerin) ist Eigentümerin eines mit einem 1897 errichteten Mietshaus bebauten Grundstücks. Das Grundstück befindet sich innerhalb eines städtebaulichen Sanierungsgebietes. Das Gebäude wurde von der Klägerin im Jahr 2000 erworben und bis Ende 2004 grundlegend in Stand gesetzt und modernisiert.
- 2** Mit Einheitswertbescheid auf den 1. Januar 2001 vom 15. Februar 2001 wurde das Grundstück der Klägerin zugerechnet und der auf den 1. Januar 1935 festgestellte Einheitswert in Höhe von 125.700 DM nachrichtlich mitgeteilt. Die Grundsteuer für die Streitjahre 2003 und 2004 betrug jeweils 4.241,75 €.
- 3** Am 29. März 2004 beantragte die Klägerin aufgrund einer Minderung des Rohertrages infolge teilweisen Leerstands des Gebäudes während der Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 88,10 % den Erlass der Grundsteuer für 2003 gemäß § 33 des Grundsteuergesetzes in der in den Streitjahren gültigen Fassung (GrStG) in Höhe von 2.928,14 €. Am 17. März 2005 beantragte die Klägerin aufgrund einer Minderung des Rohertrages in Höhe von 83,61 % den Erlass der Grundsteuer für das Kalenderjahr 2004 in Höhe von 2.837,19 €. Der Beklagte und Revisionsbeklagte (das Finanzamt --FA--) lehnte die Anträge ab.
- 4** Die nach erfolglosem Einspruchsverfahren erhobene Klage wies das Finanzgericht (FG) als unbegründet ab. Nach seiner Ansicht habe die Klägerin den Leerstand zu vertreten. Dies stehe einem Erlass der Grundsteuer entgegen. Im Übrigen dürfte der Erlass auch deshalb nicht gerechtfertigt sein, weil eine Fortschreibung des Einheitswerts in Betracht gekommen wäre. Die Entscheidung ist in Entscheidungen der Finanzgerichte (EFG) 2013, 547 veröffentlicht.
- 5** Mit ihrer Revision rügt die Klägerin eine Verletzung von § 33 GrStG. Sie habe den Leerstand nicht zu vertreten. Die Sanierung des Gebäudes beruhe auf den städtebaulichen Verpflichtungen, denen sie sich nicht hätte entziehen können. Im Übrigen leide das Urteil des FG an einem Verfahrensfehler. Soweit das FG im Hinblick auf eine Fortschreibung des Einheitswerts davon ausgehe, dass sie das Objekt vollständig entmietet habe, beruhe dies auf einer mangelnden Aufklärung des Sachverhalts. Tatsächlich habe das Gebäude nur teilweise leer gestanden und sei

während der Sanierungsmaßnahmen zumindest teilweise nutzbar gewesen und auch tatsächlich genutzt worden. Dies ergebe sich schon aus ihren Anträgen auf teilweisen Grundsteuererlass. Infolgedessen habe sie nicht mit Erfolg die Fortschreibung des Einheitswerts beantragen können.

- 6 Die Klägerin beantragt, das FA unter Aufhebung der Vorentscheidung, des Ablehnungsbescheids vom 7. Juli 2005 und der Einspruchsentscheidung vom 8. März 2006 zu verpflichten, die Grundsteuer für 2003 in Höhe von 2.928,14 € und die Grundsteuer für 2004 in Höhe von 2.837,19 € zu erlassen.
- 7 Das FA beantragt, die Revision zurückzuweisen.

## Entscheidungsgründe

II.

- 8 Die Revision ist begründet. Sie führt zur Aufhebung der Vorentscheidung und zur Zurückverweisung der Sache an das FG zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung (§ 126 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 der Finanzgerichtsordnung --FGO--). Das FG hat zu Unrecht angenommen, dass die Klägerin die Ertragsminderung in den Streitjahren 2003 und 2004 allein deshalb zu vertreten habe, weil der Leerstand des Gebäudes infolge der Sanierungsmaßnahmen auf ihrem eigenen willentlichen Entschluss beruht habe.
- 9 1. Ist bei bebauten Grundstücken der normale Rohertrag um mehr als 20 % gemindert und hat der Steuerschuldner die Minderung des Rohertrags nicht zu vertreten, so wird die Grundsteuer gemäß § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG in Höhe des Prozentsatzes erlassen, der vier Fünfteln des Prozentsatzes der Minderung entspricht.
- 10 a) Die etwaige Ertragsminderung ist für tatsächlich vermietete Räume im Regelfall anhand der vereinbarten Jahresrohmiete und für bereits zu Beginn des Erlasszeitraums leer stehende Räume anhand der üblichen Miete zu bemessen (Urteil des Bundesfinanzhofs --BFH-- vom 24. Oktober 2007 II R 6/05, BFH/NV 2008, 407, m.w.N.). Die übliche Miete zu Beginn des Erlasszeitraums ist eine in Anlehnung an die Miete für Räume gleicher Art, Lage und Ausstattung zu schätzende Miete (BFH-Urteil in BFH/NV 2008, 407). Dieser geschätzten Miete ist der tatsächlich erzielte Rohertrag gegenüberzustellen (BFH-Urteil in BFH/NV 2008, 407, m.w.N.). Unterschreitet der Rohertrag die Bezugsgröße um mehr als 20 %, hat der Steuerschuldner einen Anspruch auf Grundsteuererlass in der in § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG vorgesehenen Höhe, sofern weder der Steuerschuldner die Ertragsminderung zu vertreten hat noch der Ausnahmetatbestand des § 33 Abs. 5 GrStG erfüllt ist (BFH-Urteil in BFH/NV 2008, 407).
- 11 b) Der BFH und das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) haben entschieden, dass 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, für den Erlass der Grundsteuer nach § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG hinfällig sind (BFH-Urteile vom 24. Oktober 2007 II R 5/05, BFHE 218, 396, BStBl II 2008, 384, und in BFH/NV 2008, 407; BVerwG-Beschluss vom 24. April 2007 GmS-OGB 1/07, Zeitschrift für Kommunalfinanzen 2007, 211). Maßgeblich ist folglich allein, ob der Steuerpflichtige die Minderung des Rohertrags zu vertreten hat oder nicht.
- 12 c) Ein Steuerpflichtiger hat eine Ertragsminderung dann nicht zu vertreten, wenn sie auf Umständen beruht, die außerhalb seines Einflussbereiches liegen, d.h. wenn er die Ertragsminderung weder durch ein ihm zurechenbares Verhalten herbeigeführt hat noch ihren Eintritt durch geeignete und ihm zumutbare Maßnahmen hat verhindern können (BVerwG-Urteil vom 25. Juni 2008 9 C 8.07, Deutsches Verwaltungsblatt 2008, 1313; BVerwG-Beschluss vom 22. Januar 2014 9 B 56.13, online unter "www.bverwg.de", Leitsätze in BFH/NV 2014, 1008).
- 13 Beruft sich der Steuerpflichtige auf eine i.S. von § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG wesentliche Ertragsminderung, so kann von einer die Grenze der Zumutbarkeit überschreitenden Belastung keine Rede sein, wenn der Steuerpflichtige selbst durch ein ihm zurechenbares Verhalten die Ursache für die Ertragsminderung herbeigeführt oder es unterlassen hat, den Eintritt der Ertragsminderung durch solche geeigneten Maßnahmen zu verhindern, die von ihm erwartet werden konnten (BVerwG-Beschluss vom 22. Januar 2014 9 B 56.13, online unter "www.bverwg.de", Leitsätze in BFH/NV 2014, 1008). Ist die Ertragsminderung durch einen Leerstand des Objekts bedingt, so hat der Steuerpflichtige die Ertragsminderung dann nicht zu vertreten, wenn er sich nachhaltig um eine Vermietung der Räumlichkeiten zu einem marktgerechten Mietzins bemüht hat (BFH-Urteil in BFHE 218, 396, BStBl II 2008, 384).
- 14 d) Beruht der (teilweise) Leerstand eines Gebäudes auf der Entscheidung des Steuerpflichtigen, die darin

befindlichen Wohnungen zunächst nicht zur Vermietung anzubieten und vor einer Neuvermietung grundlegend zu renovieren oder zu sanieren, hat der Steuerpflichtige grundsätzlich den Leerstand zu vertreten. In diesem Fall beruht der (teilweise) Leerstand nicht auf Umständen, die außerhalb des Einflussbereiches des Steuerpflichtigen liegen, sondern ist gerade Ausfluss der Entscheidungsbefugnis des Steuerpflichtigen.

- 15 e) Etwas anderes gilt jedoch, wenn der sanierungsbedingte Leerstand ein Gebäude betrifft, das in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet belegen ist.
- 16 Das städtebauliche Sanierungsrecht bildet ein sachlich, räumlich und zeitlich befristetes Sonderrecht für besonders schwerwiegende städtebauliche Problemstellungen (Mitschang in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 12. Aufl., Vorb §§ 136 bis 164b Rz 1, und Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Vorb §§ 136 bis 164b Rz 25). Nach § 136 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) betrifft dieses Sonderrecht städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt. Zwar ist die Durchführung der Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet nach § 148 Abs. 1 Satz 1 BauGB den Eigentümern überlassen. Das gilt jedoch nicht, wenn eine zügige und zweckmäßige Durchführung durch sie nicht gewährleistet ist. In diesem Fall obliegt es der Gemeinde, für eine zügige und zweckmäßige Durchführung zu sorgen (§ 148 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 2. Fall BauGB). Dabei kann sie die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen durch den Eigentümer auch hoheitlich durchsetzen, z.B. durch ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgesetz nach § 177 BauGB (Mitschang in Battis/Krautzberger/Löhr, a.a.O., § 177 Rz 21, und Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 148 Rz 14).
- 17 Der Steuerpflichtige, dessen Wohngebäude in einem Sanierungsgebiet belegen ist, kann sich der zweckmäßigen und zügigen Durchführung der zur Erfüllung des Sanierungszwecks erforderlichen Baumaßnahmen letztlich nicht entziehen. Den durch die Sanierung entstehenden Leerstand hat er folglich auch nicht zu vertreten (gl.A. Troll/Eisele, Grundsteuergesetz, Kommentar, 11. Aufl., § 33 Rz 15), selbst dann nicht, wenn er die Entscheidung über den Zeitpunkt der Sanierung getroffen hat.
- 18 Der besondere Situation in städtebaulichen Sanierungsgebieten trug bis zur Aufhebung und Einführung der Regelungen des Städtebauförderungsgesetzes (StBauFG) in das BauGB durch das BauGB 1987 vom 8. Dezember 1986 (BGBl I 1986, 2253) § 78 StBauFG Rechnung. Nach dieser Vorschrift war auf Antrag die Grundsteuer bei bebauten Grundstücken bis zu 80 % zu erlassen. § 78 StBauFG war im Verhältnis zu § 33 GrStG die speziellere Norm (vgl. Abschn. 42 Abs. 4 der Grundsteuerrichtlinien 1978) und wurde aufgrund der Erfahrung, dass in Sanierungsgebieten die Grundstückserträge zurückgehen, im seinerzeitigen Gesetzgebungsverfahren nachträglich eingefügt (BTDrucks VI/2204, S. 28). Diese Grundsätze haben auch nach Inkrafttreten der §§ 136 ff. BauGB Bestand, auch wenn eine mit § 78 StBauFG vergleichbare Vorschrift in das BauGB nicht aufgenommen wurde. Mit der Zuordnung eines Grundstücks zu einem städtebaulichen Sanierungsgebiet geht die Verpflichtung des Eigentümers zur zweckmäßigen und zügigen Sanierung einher. Dies führt üblicherweise zu Ertragsausfällen, die den Eigentümer zwangsläufig treffen.
- 19 2. Da das FG eine andere Auffassung vertreten hat, war die Vorentscheidung aufzuheben. Die Sache ist nicht spruchreif.
- 20 a) Der Rohertrag des Wohngebäudes der Klägerin war zwar in den Streitjahren 2003 und 2004 aufgrund teilweisen Leerstands um 88,10 % bzw. 83,61 % gemindert. Nach den Feststellungen des FG lag das Gebäude auch innerhalb eines städtebaulichen Sanierungsgebietes. Das FG hat jedoch von seinem Rechtsstandpunkt aus zutreffend keine Feststellungen dazu getroffen, ob der Leerstand in den Streitjahren auch tatsächlich auf den Sanierungsmaßnahmen beruhte oder aus anderen Gründen von der Klägerin nicht zu vertreten war.
- 21 b) Sollte der Leerstand tatsächlich auf den Sanierungsmaßnahmen beruhen und die Klägerin demzufolge die auf dem Leerstand beruhende Ertragsminderung nicht zu vertreten haben, wird das FG Feststellungen dazu treffen müssen, ob der Erlass im Streitfall nach § 33 Abs. 5 GrStG ausgeschlossen ist.
- 22 Nach § 33 Abs. 5 GrStG ist eine Ertragsminderung dann kein Erlassgrund, wenn sie für den Erlasszeitraum durch Fortschreibung des Einheitswerts berücksichtigt werden kann oder bei einem rechtzeitigen Antrag auf Fortschreibung hätte berücksichtigt werden können. Der vorübergehende Leerstand eines Gebäudes oder Gebäudeteils wegen Umbau- und Renovierungsarbeiten rechtfertigt jedoch keine Wertfortschreibung nach unten (BFH-Urteil vom 14. Dezember 1994 II R 104/91, BFHE 176, 439, BStBl II 1995, 360) und begründet nicht die Anwendung des § 33 Abs. 5 GrStG.

Quelle: [www.bundesfinanzhof.de](http://www.bundesfinanzhof.de)