Beschluss vom 01. Oktober 2020, II B 29/20

Bewertungsabschlag bei Abrissverpflichtung

ECLI:DE:BFH:2020:B.011020.IIB29.20.0

BFH II. Senat

BewG § 94 Abs 3 S 3 Halbs 2, FGO § 96, FGO § 115 Abs 2, FGO § 118 Abs 2, BewG § 94 Abs 1, BewG § 76

vorgehend Finanzgericht Berlin-Brandenburg , 18. Februar 2020, Az: 3 K 3097/14

Leitsätze

1. NV: Es ist geklärt, dass eine vertragliche Abbruchverpflichtung, die einen Bewertungsabschlag nach § 94 Abs. 3 Satz 3 BewG begründen soll, eindeutig und unbedingt sein muss.

2. NV: Es ist eindeutig und deshalb nicht klärungsbedürftig, dass die Motive der Vertragsparteien, eine Abrissklausel aufzunehmen, Einfluss auf die Vorhersehbarkeit des Nichtabbruchs haben können.

Tenor

Die Beschwerde der Klägerin wegen Nichtzulassung der Revision gegen das Urteil des Finanzgerichts Berlin-Brandenburg vom 19.02.2020 - 3 K 3097/14 wird als unbegründet zurückgewiesen.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens hat die Klägerin zu tragen.

Tatbestand

I.

1 Die Sache befindet sich im zweiten Rechtsgang.

2 Um 1930 entstand eine Siedlung als Kleingartenkolonie. Ab 1945 waren Behelfsheime zugelassen, die sich in der Folgezeit zu einer Wohnnutzung verfestigten, meist über Schwarzbauten. Über die insgesamt 48 Parzellen wurden zwischen den Grundeigentümern und den Nutzern Pachtverträge abgeschlossen, in denen Lauben bzw. Häuser als Gebäude auf fremdem Grund und Boden zugelassen waren. Seit 2005 betrieb die zuständige Behörde die bauplanungsrechtliche Legalisierung der tatsächlichen Verhältnisse. Im Rahmen der parallel stattfindenden Verhandlungen über die Pachtverhältnisse stellten die Verpächter auch Kündigungen in den Raum, um ihren Vorstellungen Nachdruck zu verleihen. Im Ergebnis wurden mit allen Pächtern neue Pachtverträge auf 20 Jahre ab Inkrafttreten des Bebauungsplans abgeschlossen. Die Verträge enthielten weiterhin die Verpflichtung, auf Verlangen der Verpächter bei Beendigung des Vertrages die Gebäude zu entfernen. Dieses Verlangen wurde nie gestellt. Es ist zu Abbrüchen gekommen, wenn einem neuen Pächter das bisherige Haus nicht gefiel. Die vertragliche Abbruchverpflichtung beruhte darauf, dass die Verpächter im Falle einer behördlichen Abrissverfügung dafür nicht aufkommen wollten.

3 Mit Vertrag vom 08.10.2004 pachtete die Klägerin und Beschwerdeführerin (Klägerin) gemeinsam mit ihrem damaligen Ehemann für den Zeitraum 01.12.2004 bis 31.03.2018 eine Parzelle an. Das vor 1980 von den Vorvorpächtern errichtete Gebäude hatte der Ehemann der Klägerin von der Vorpächterin gekauft und die Klägerin im Jahr 2011 übernommen.

4 Vor 2011 war das Gebäude nicht für Zwecke der Grundsteuer erfasst. Einer Aufforderung des Beklagten und Beschwerdegegners (Finanzamt --FA--) vom 09.12.2011 zur Abgabe einer Erklärung zur Feststellung des Einheitswerts auf den 01.01.2007 kam die Klägerin nicht nach. Mit Bescheid vom 27.04.2012 stellte das FA den

Einheitswert für die wirtschaftliche Einheit "Gebäude auf fremdem Grund und Boden" auf den 01.01.2007 im Ertragswertverfahren auf 80.600 DM (41.210 €) fest. Die Besteuerungsgrundlagen wurden geschätzt. Nach Eingang der Feststellungserklärung im Einspruchsverfahren stellte das FA am 03.04.2014 den Einheitswert auf 68.500 DM (35.023 €) fest. Den beantragten Abschlag nach § 94 Abs. 3 Satz 3 des Bewertungsgesetzes (BewG) in Höhe von 55 % (Herabsetzung des Einheitswerts auf 30.800 DM = 15.747 €) gewährte es nicht.

5 Das Finanzgericht (FG) wies mit Urteil vom 23.09.2015 - 3 K 3097/14 die Klage ab. Der Bundesfinanzhof (BFH) verwies die Sache mit Urteil vom 16.01.2019 - II R 19/16 (BFHE 264, 40) zurück. Die tatsächlichen Feststellungen trügen nicht die Annahme, es sei zum Feststellungszeitpunkt vorauszusehen gewesen, dass das Gebäude trotz der Verpflichtung nicht abgebrochen werde.

6 Nachdem der Berichterstatter des FG mehrere Zeugen vernommen hatte (die Verpächter, deren anwaltlichen Vertreter, die Vorpächterin, den früheren Vorsitzenden des Siedlervereins, in dem die Pächter zusammengeschlossen waren, sowie einen Angehörigen der Stadtplanungsbehörde), hat das FG die Klage erneut abgewiesen. Es sei nach den Umständen vorauszusehen gewesen, dass die Verpächter keinen Abbruch verlangen würden. Ob Gebäude aus anderen Gründen abgebrochen würden, etwa wegen des Wunsches der Pächter nach einem neuen Haus oder infolge behördlicher Anordnung, sei aus Rechtsgründen unerheblich.

7 Mit ihrer Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision macht die Klägerin alle Zulassungsgründe des § 115 Abs. 2 der Finanzgerichtsordnung (FGO) geltend.

8 Von grundsätzlicher Bedeutung i.S. des § 115 Abs. 2 Nr. 1 FGO seien folgende Fragen:

- Kommt es für die Frage, ob ein Abschlag gemäß § 94 Abs. 3 BewG zu gewähren ist, darauf an, aus welchen Gründen bzw. mit welchem Motiv die Parteien in einem zeitlich befristeten Pachtvertrag eine vertragliche Abrissklausel aufgenommen haben?

- Ist eine eindeutige vertragliche Abrissverpflichtung i.S. von § 94 Abs. 3 BewG gleichwohl unbeachtlich, wenn die Abbruchklausel der Absicherung der Verpächterseite dient, insbesondere, wenn der Verpächter sich vor einer etwaigen späteren Inanspruchnahme im Rahmen einer behördlichen Abbruchverfügung bei Ende des Pachtverhältnisses schützen möchte?

- Ist für die Prognoseentscheidung nach § 94 Abs. 3 BewG maßgeblich, ob in der Vergangenheit Gebäudeabbrüche aufgrund eigener Entscheidung der Gebäudeinhaber bzw. aufgrund öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen stattgefunden haben?

9 Unter denselben Aspekten sei die Revisionszulassung auch zur Fortbildung des Rechts nach § 115 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 1 FGO erforderlich, zumal das FG in dem zunächst erlassenen Gerichtsbescheid die Revision selbst zugelassen habe, und zwar im Hinblick auf die Frage, ob für die Prognoseentscheidung nach § 94 Abs. 3 Satz 3 BewG nur die zivilrechtlichen Verpflichtungen oder auch etwaige Abbrüche aufgrund eigener Entscheidung oder öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen zu berücksichtigen seien.

10 Das FG weiche außerdem i.S. des § 115 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 2 FGO von der Rechtsprechung des BFH ab, indem es einen Abschlag trotz bestehender Abbruchverpflichtung wegen der Motive und Beweggründe der Parteien und der vermeintlichen Unbeachtlichkeit der zivilrechtlichen Abwälzung versage. Jedenfalls sei auch eine derart fehlerhafte Anwendung der Rechtsprechungsgrundsätze objektiv willkürlich und geeignet, das Vertrauen in die Rechtsprechung zu beschädigen.

11 Schließlich beruhe das Urteil des FG auf Verfahrensfehlern i.S. des § 115 Abs. 2 Nr. 3 FGO in Gestalt eines Verstoßes gegen die Verpflichtung aus § 96 Abs. 1 Satz 1 FGO, seine Überzeugung aus dem Gesamtergebnis des Verfahrens zu schöpfen.

12 Zunächst habe das FG im Hinblick auf die Voraussetzungen des Bewertungsabschlags noch nicht einmal festgestellt, dass eine vertragliche Abbruchverpflichtung gegeben ist.

13 In dem Bestreben, Umstände gegen einen Bewertungsabschlag zu finden, habe das FG Verschiedenes unberücksichtigt gelassen. Die Verpächter hätten ausdrücklich erklärt, es sei ihnen wichtig gewesen, den Abbruch vertraglich durchsetzen zu können, während es nicht haltbar sei, wie das FG die Vertragsklausel wegen der Motivlage der Verpächter (zivilrechtliche Abwälzung öffentlich-rechtlicher Verpflichtung) für unbeachtlich zu

halten. Auch das Alter des Hauses deute auf den Abbruch hin; die Verpächter hätten bezeichnenderweise von "Bruchbuden" gesprochen. Dass die Verpächter nie den Abriss verlangt hätten, sei rein zufällig, weil sich nämlich stets ein Interessent auch für abbruchreife Häuser gefunden habe. Die Verpächter hätten selbst eingeräumt, dass sie die Abrissverpflichtung als Druckmittel gegenüber den Pächtern genutzt hätten, um ihnen genehme Pachtbedingungen durchzusetzen. Schließlich habe das FG unberücksichtigt gelassen, dass es zu verschiedenen Gebäudeabrissen gekommen sei, ohne die näheren Umstände aufzuklären, obwohl der BFH bereits ausgeführt habe, dass gegen die Voraussehbarkeit des Nichtabbruchs spreche, wenn ein anderer Pächter bereits ein Gebäude habe abbrechen müssen (BFH-Urteil in BFHE 264, 40, Rz 29). Durch diese Fehler habe das FG verkannt, dass die Voraussehbarkeit des Nichtabbruchs nicht erweislich gewesen sei, was zu Lasten des FA gehe und zur Stattgabe der Klage hätte führen müssen.

14 Das FA hält die Beschwerde für teils unzulässig, teils unbegründet.

Entscheidungsgründe

II.

15 Die Beschwerde ist, soweit sie die Darlegungsanforderungen des § 116 Abs. 3 Satz 3 FGO erfüllt, unbegründet. Gründe für die Zulassung der Revision nach § 115 Abs. 2 FGO liegen nicht vor.

16 1. Grundsätzliche Bedeutung kommt einer Rechtssache nach ständiger Rechtsprechung des BFH zu, wenn die für die Beurteilung des Streitfalls maßgebliche Rechtsfrage das (abstrakte) Interesse der Allgemeinheit an der einheitlichen Entwicklung und Handhabung des Rechts berührt. Außerdem muss die Rechtsfrage klärungsbedürftig und in einem künftigen Revisionsverfahren klärungsfähig sein. Ist die Rechtslage eindeutig, bedarf es keiner Klärung in einem Revisionsverfahren. Das gilt auch dann, wenn sie bereits durch den BFH geklärt ist und keine neuen Gesichtspunkte erkennbar sind, die eine erneute Prüfung und Entscheidung dieser Frage durch den BFH geboten erscheinen lassen (vgl. BFH-Beschluss vom 22.11.2018 - II B 51/18, BFH/NV 2019, 205, Rz 11, m.w.N.).

17 Nach diesen Maßstäben kommt keiner der drei aufgeworfenen Rechtsfragen grundsätzliche Bedeutung zu.

18 a) Die Frage, ob die Beweggründe für eine pachtvertragliche Abrissklausel für den Abschlag nach § 94 Abs. 3 Satz 3 BewG eine Rolle spielen, ist teils nicht klärungsbedürftig, teils eine des Einzelfalls. § 94 Abs. 3 Satz 3 BewG sieht eine zweistufige Prüfung vor. Für die Frage, welche Bedeutung die Motivlage der Vertragsparteien hat, kann folglich zu differenzieren sein.

19 aa) Auf der ersten Stufe ist nach § 94 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 1 BewG zu prüfen, ob vereinbart ist, dass das Gebäude nach Ablauf der Miet- oder Pachtzeit abzubrechen ist. Es ist im Grundsatz geklärt und daher nicht mehr klärungsbedürftig, dass die Abbruchverpflichtung eindeutig und unbedingt sein muss (vgl. im Einzelnen BFH-Urteil in BFHE 264, 40, Rz 11 bis 13). Das bedeutet umgekehrt, dass es auf die Motive der Parteien, eine solche Verpflichtung zu vereinbaren, grundsätzlich nicht ankommt. Ob Besonderheiten in Ansehung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen bestehen, ist Gegenstand der seitens der Klägerin an zweiter Stelle formulierten Grundsatzfrage (dazu unter b).

20 bb) Auf der zweiten Stufe ist nach § 94 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 2 BewG zu prüfen, ob vorauszusehen ist, dass das Gebäude trotz der Verpflichtung nicht abgebrochen werden wird (vgl. im Einzelnen BFH-Urteil in BFHE 264, 40, Rz 14 bis 20). An dieser Stelle ist es denklogisch zwingend, deshalb eindeutig und ebenfalls nicht klärungsbedürftig, dass die Motive der Parteien eine Rolle spielen können. Von ihnen kann die Voraussehbarkeit des Nichtabbruchs abhängen. Hat ein Verpächter sich lediglich für eine nach allseitiger Auffassung sehr unwahrscheinliche Entwicklung der Dinge höchst vorsorglich den Anspruch auf Abbruch einräumen lassen, an dem ihm eigentlich nicht gelegen ist, ist der Nichtabbruch jedenfalls weniger vorhersehbar als in einer Konstellation, in der nach allseitiger Auffassung diejenigen Umstände, die den Verpächter auf einer Abbruchverpflichtung haben bestehen lassen, mit recht großer Wahrscheinlichkeit eintreten.

21 b) Für die weitere Frage, ob eine vertragliche Abrissverpflichtung unbeachtlich ist, wenn sich der Verpächter damit gegenüber behördlichen Verfügungen freizeichnen möchte, ist im Grundsatz ebenfalls zwischen den beiden Beurteilungsstufen zu differenzieren.

22 aa) Nicht klärungsfähig in einem künftigen Revisionsverfahren wäre die Frage für die erste Stufe, für die sie ausdrücklich formuliert ist.

23 aaa) An dieser Stelle lautet die aufgeworfene Grundsatzfrage sinngemäß, ob vertragliche Verpflichtungen, die nur dazu dienen, öffentlich-rechtliche Verpflichtungen auf den Gebäudeeigentümer abzuwälzen, keine vertragliche Abbruchverpflichtung i.S. des § 94 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 1 BewG sind. Es dürfte zwar eindeutig und nicht klärungsbedürftig sein, dass öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die nur den Grundstückseigentümer treffen, keine Ausnahme rechtfertigen können, denn die Abwälzung solcher Belastungen ist von anderen vertraglichen Abbruchverpflichtungen nicht zu unterscheiden. Ist auch der Gebäudeeigentümer öffentlich-rechtlich verpflichtet und hält sich die Behörde allein im Rahmen einer Störerauswahl an den Grundstückseigentümer, könnte sich Klärungsbedarf stellen.

24 bbb) Der Klärungsfähigkeit der Frage steht nicht entgegen, dass auch das FG eine derartige teleologische Reduktion des § 94 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 1 FGO nicht vorgenommen hat. Das gilt auch für den missverständlichen Absatz unter I.2.c der Entscheidungsgründe (S. 13 unten), den die Klägerin wohl anders liest. Die Einleitungsformel über I. (S. 10) stellt klar, dass das FG die vertragliche Abbruchverpflichtung auf der ersten Stufe nicht in Abrede stellt und seiner Entscheidung zu Gunsten der Klägerin stillschweigend als selbstverständlich zugrunde gelegt hat (nach Schreibfehlerkorrektur: "[...] trotz der vertraglichen Verpflichtung [...]"). Alle weiteren Ausführungen beziehen sich auf die zweite Stufe.

25 ccc) Die Rechtsfrage wäre aber im Revisionsverfahren nur entscheidungserheblich und damit klärungsfähig, wenn der Bewertungsabschlag nicht spätestens auf der zweiten Stufe zu versagen wäre, weil vorauszusehen ist, dass das Gebäude trotz einer etwa relevanten vertraglichen Verpflichtung nicht abgebrochen werden wird. Da das FG dies im Streitfall bejaht hat, wäre die Relevanz abgewälzter öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen folglich nur klärungsfähig, wenn dem FG in Ansehung der zweiten Stufe ein revisibler Fehler unterlaufen wäre. Dann wäre der Senat im Revisionsverfahren nicht mehr an die festgestellte Voraussehbarkeit des Nichtabbruchs gebunden, so dass es auf die Frage ankäme, ob überhaupt eine vertragliche Abbruchverpflichtung i.S. des § 94 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 1 BewG vorliegt. Ein solcher Fehler ist jedoch nicht zu verzeichnen. Hierzu ist im Rahmen der Verfahrensrügen, die sich sämtlich auf die tatsächlichen Feststellungen des FG beziehen, näher auszuführen.

26 bb) Auf der zweiten Stufe hingegen (Vorhersehbarkeit des Nichtabbruchs) kann aus den unter II.1.a bb ausgeführten Gründen mit den sich hieraus ergebenden Maßstäben die Motivationslage der Vertragsparteien eine Rolle spielen. Es hängt also von den Beweggründen der Parteien zur Aufnahme einer Abrissverpflichtung ab, wie wahrscheinlich es ist, dass es tatsächlich zum Abriss kommt. Das ist nicht klärungsbedürftig. Es ist auch nicht ersichtlich, dass das FG dies anders beurteilt hätte.

27 Die Klägerin beanstandet, dass das FG zur Beantwortung der Frage, ob der Nichtabbruch bei ihr voraussehbar war, die Gründe tatsächlich durchgeführter Abbrüche bei anderen Pächtern für erheblich gehalten und solche auf eigenen Wunsch des Pächters oder zur Erfüllung bauordnungs- oder bauplanungsrechtlicher Verpflichtungen nicht in seine Würdigung einbezogen hat. Bei diesen Überlegungen geht es jedoch nicht um das Motiv der vertraglichen Abrissverpflichtung, sondern um die Indizwirkung der Abbrüche anderer Pächter für die bei der Klägerin zu treffende Prognoseentscheidung (BFH-Urteil in BFHE 264, 40, Rz 29 am Ende). Dies betrifft die dritte seitens der Klägerin aufgeworfene Grundsatzfrage.

28 c) Hinsichtlich dieser dritten Frage ist die Rechtslage jedoch eindeutig und so zu beurteilen, wie das FG es getan hat. Es kann deshalb offen bleiben, ob die Frage, welche Kriterien nach welchen Maßstäben in die einer Prognoseentscheidung zugrundeliegende Gesamtwürdigung eingehen können, überhaupt grundsätzliche Bedeutung aufweisen kann.

29 aa) Der BFH hat bereits im ersten Rechtsgang entschieden, dass es gegen die Voraussehbarkeit des Nichtabbruchs i.S. des § 94 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 2 BewG spricht, wenn andere Pächter Gebäude abbrechen mussten (vgl. BFH-Urteil in BFHE 264, 40, Rz 29 am Ende). Es versteht sich und wurde vorausgesetzt, dass der Rückschluss von den Verhältnissen anderer Pächter auf das zu beurteilende Pachtverhältnis nur unter im Übrigen ähnlichen vertraglichen und tatsächlichen Rahmenbedingungen gilt, wie es vorliegend der Fall ist.

30 bb) Es spricht aber nicht gegen die Voraussehbarkeit des Nichtabbruchs, wenn andere Pächter nicht aufgrund eines Abbruchverlangens des Verpächters, sondern aufgrund eigenen Entschlusses oder aufgrund öffentlich-rechtlicher Verpflichtung Gebäude abgebrochen haben. Soweit es Abrisse aufgrund eigenen Entschlusses betrifft, ist dies bereits in der genannten Aussage im ersten Rechtsgang angelegt. Diese Pächter "mussten" nicht abbrechen. Aber

auch Abrisse aufgrund öffentlich-rechtlicher Verpflichtung finden gerade nicht in Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung statt, die den Grund für den Bewertungsabschlag bildet, sondern in Erfüllung dieser öffentlich-rechtlichen Pflicht.

31 Der Abschlag dem Grunde nach knüpft gemäß § 94 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 1 BewG eindeutig an eine vertragliche Abbruchverpflichtung an. § 94 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 2 BewG knüpft folgerichtig an einen vorhersehbaren Nichtabbruch trotz dieser Abbruchverpflichtung an, erfasst also eine Unterbrechung des mit der vertraglichen Abbruchverpflichtung in Gang gesetzten Kausalverlaufs. Manifestiert sich die vertragliche Abbruchverpflichtung voraussehbar nicht in einem tatsächlichen Abbruch, fehlt die Rechtfertigung für den Abschlag.

32 Der Blick auf den Verlauf anderer Pachtverhältnisse dient der Feststellung, ob die vertragliche Abbruchverpflichtung im vorliegenden Pachtverhältnis tatsächlich zu einem Abbruch führen wird. Haben in anderen Pachtverhältnissen keine Abbrüche stattgefunden, wurde der Kausalverlauf unterbrochen. Haben zwar Abbrüche stattgefunden, die aber nicht in einem Kausalzusammenhang mit der vertraglichen Abbruchverpflichtung stehen, ändert sich an der Unterbrechung dieses Kausalverlaufs nichts. Der in Gang gesetzte Kausalverlauf wurde nicht programmgemäß in einem Abbruch fortgesetzt. Wenn diese Abläufe eine gewisse Regelmäßigkeit aufwiesen, rechtfertigen sie einen Schluss auf das vorliegende Pachtverhältnis.

33 Diese Zusammenhänge werden bereits aus der gesetzlichen Formulierung "trotz der Verpflichtung" deutlich. Wenn die Klägerin allein auf tatsächliche Abbrüche in anderen Pachtverhältnissen unabhängig davon abstellt, worauf diese beruhen, verkürzt sie den Wortlaut der Vorschrift, verkennt aber auch den Umstand, dass der Blick auf andere Pachtverhältnisse lediglich indizielle Bedeutung für die Beurteilung ihres Pachtverhältnisses hat.

34 Das FG hat nach alledem zu Recht Gebäudeabbrüche aus eigener Initiative oder aufgrund öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen, die mithin nicht auf der Befolgung der vertraglichen Abrissverpflichtung beruhten, nicht in die Prüfung der Frage einbezogen, ob der Nichtabbruch voraussehbar ist.

35 2. Die Rechtsfortbildungsrevision nach § 115 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 1 FGO ist ein Spezialfall der Grundsatzrevision, so dass die Voraussetzungen einander entsprechen (vgl. BFH-Beschluss in BFH/NV 2019, 205, Rz 12, m.w.N.). Die Revisionszulassung aus diesem Grunde kommt daher ebenfalls nicht in Betracht. Allein der Umstand, dass das FG im Rahmen eines zuvor erlassenen Gerichtsbescheids aufgrund seiner Einschätzung die Revision zugelassen und bis zum Ergehen des vorliegend angefochtenen Urteils seine Auffassung hierzu geändert hatte, rechtfertigt keine andere Beurteilung.

36 3. Der Zulassungsgrund des § 115 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 2 FGO liegt nicht vor.

37 a) Soweit es die Divergenzrüge betrifft, hat die Klägerin entgegen § 116 Abs. 3 Satz 3 FGO schon nicht dargestellt, von welchem konkreten Rechtssatz welcher BFH-Entscheidung das FG mit welchem konkreten Rechtssatz abgewichen sein soll, so dass die Beschwerde insoweit unzulässig ist. Eine Abweichung ist auch nicht von sich aus erkennbar. Soweit es die Bedeutung der Motive der Vertragsparteien betrifft, wird auf die Ausführungen zur grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache Bezug genommen. Hierin liegt keine Abweichung von der vorliegenden Rechtsprechung, sondern lediglich eine Präzisierung.

38 b) Aus dem Vorstehenden ergibt sich, dass ein qualifizierter Rechtsfehler ebenfalls nicht gegeben ist.

39 4. Dem FG fällt schließlich auch keiner der gerügten Verfahrensfehler zur Last.

40 a) In dem Vorhalt, es fehle die Feststellung der vertraglichen Abbruchverpflichtung, ist weniger die Rüge einer Verletzung des § 96 Abs. 1 Satz 1 FGO als vielmehr die Rüge unzureichender Begründung nach § 119 Nr. 6 FGO zu sehen. Er trifft jedoch nicht zu, denn das FG hat direkt über I. (S. 10 des Urteils oben, s. bereits unter II.1.b aa bbb) mit der lediglich unter einem Wortdreher leidenden Formulierung "[...] trotz vertraglichen der Verpflichtung [...]" die vermeintlich fehlende Feststellung getroffen. Die Kürze ist insoweit unschädlich, zumal die vertragliche Abbruchverpflichtung zwischen den Beteiligten unstreitig war und ist.

41 b) Die weiteren Einwände der Klägerin betreffen die Sachverhaltswürdigung des FG zu der Frage "Voraussehbarkeit des Nichtabbruchs" im konkreten Streitfall. Die vermeintlichen Fehler der Sachverhaltswürdigung stellen keine Verfahrensfehler dar. Sie stellen auch keine revisiblen Fehler des materiellen Rechts mit der Folge dar, dass der BFH in einem Revisionsverfahren an die Würdigung des FG nicht mehr nach § 118 Abs. 2 FGO gebunden wäre. Solche Fehler bildeten zwar für sich genommen nach § 115 Abs. 2 FGO keinen Grund für die Zulassung der Revision, könnten aber aus den Gründen unter II.1.b aa ccc zur Klärungsfähigkeit der Frage führen, ob eine allein mit

Rücksicht auf etwaige öffentlich-rechtliche Verpflichtungen installierte vertragliche Abbruchklausel aus dem Anwendungsbereich des § 94 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 1 BewG ausscheidet. In der Sache beanstandet die Klägerin die Sachverhaltswürdigung des FG nur in der Weise, dass sie ihre eigene Würdigung an die Stelle derjenigen des FG setzt. Damit kann weder die Zulassung der Revision erreicht werden noch wäre die Würdigung in einem Revisionsverfahren angreifbar.

42 aa) Wenn die Klägerin rügt, dass das FG allein wegen der Motivlage der Verpächter (zivilrechtliche Abwälzung öffentlich-rechtlicher Verpflichtung) die vertragliche Abbruchverpflichtung für unerheblich gehalten habe, missversteht sie das FG-Urteil. Hier liegt schon im Ausgangspunkt kein Fehler, erst recht kein revisibler oder zur Zulassung der Revision führender Fehler vor. Wie bereits unter II.1.b aa bbb sowie oben unter II.4.a ausgeführt, hat das FG die vertragliche Abbruchverpflichtung und damit die Voraussetzungen des § 94 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 1 BewG bejaht. Es hat die Klage nur deshalb abgewiesen, weil es außerdem die Voraussetzungen des § 94 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 2 BewG bejaht hat.

43 bb) Welche Schlussfolgerungen aus dem Alter des Hauses zu ziehen sind, gehört zum Kern der Sachverhaltswürdigung und ist der revisionsgerichtlichen Kontrolle weitgehend entzogen. Das FG ist im Rahmen der Entscheidungsgründe auf diesen Punkt nicht näher eingegangen, hat jedoch im Tatbestand sowohl allgemein das Alter und die Baufälligkeit einiger Häuser der Siedlung (S. 5, Abs. 4) als auch den Vortrag der Klägerin zu dem Alter ihres Hauses (S. 8, Abs. 2) erwähnt. Es ist daher davon auszugehen, dass es das Alter des Hauses wahrgenommen hat. Der Umstand, dass es hieraus nichts für die Klägerin hergeleitet hat, ist nicht zu beanstanden. Allein aus dem Alter lässt sich nicht schließen, ob die Nichterfüllung der Abbruchverpflichtung vorhersehbar ist.

44 cc) Soweit die Klägerin den Aspekt, dass die Verpächter nie den Abriss verlangt haben, als reine Zufälligkeit außer Betracht lassen möchte, sucht sie die Prognoseentscheidung, die § 94 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 2 BewG verlangt, durch die Gewissheit des Nichtabbruchs zu ersetzen. Das ist nicht der korrekte Maßstab. Bei bestehender Abbruchverpflichtung kann es diese Gewissheit nie geben und wäre der Nichtabbruch nie vorhersehbar. In der Sache ist es jedenfalls nicht zu beanstanden, wenn das FG Schlussfolgerungen daraus gezogen hat, dass tatsächlich die Verpächter noch nie den Abbruch verlangt haben. Wenn dies nur darauf beruhte, dass sich stets ein Interessent auch für abbruchreife Häuser gefunden habe, spricht viel dafür, dass sich auch weiterhin Interessenten auch für abbruchreife Häuser finden lassen.

45 dd) Ebenso wenig stichhaltig ist der Einwand, dass nach den Einlassungen der Verpächter selbst die Abrissverpflichtung als Druckmittel gegenüber den Pächtern zur Durchsetzung der gewünschten Pachtbedingungen gedient hat. Auch und gerade unter solchen Bedingungen kann es vorhersehbar sein, dass ein Gebäude nicht abgebrochen wird. Ist damit zu rechnen, dass die Pächter dem Druck nachgeben, ist entsprechend damit zu rechnen, dass das Gebäude nicht abgebrochen wird. Die Bewertungsvorschriften schützen weder die allgemeine Dispositionsfreiheit der Gebäudeeigentümer noch vor Verschlechterung der Pachtbedingungen.

46 ee) Der Vorhalt der Klägerin, das FG habe die tatsächlich stattgefundenen Gebäudeabrisse unberücksichtigt gelassen, ist nicht schlüssig, nachdem die Klägerin dem FG vorgeworfen hat, es habe Gebäudeabrisse aus nicht in den jeweiligen Pachtverträgen liegenden Gründen für unbeachtlich gehalten. Das FG hat sich demnach mit den tatsächlichen Abrissen auseinandergesetzt und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass diese aus Rechtsgründen unerheblich sind. Wie unter II.1. dargestellt, sind die zugrunde liegenden materiell-rechtlichen Erwägungen korrekt.

47 ff) Mit ihrem Einwand, die Voraussehbarkeit des Nichtabbruchs sei nicht erweislich gewesen, so dass das FG zum Nachteil des FA hätte entscheiden müssen, rügt die Klägerin schließlich sinngemäß die fehlerhafte Beurteilung der Grundsätze über die Feststellungslast. Diese Rüge geht ins Leere. Das FG hat tatsächlich keine Entscheidung nach der Feststellungslast getroffen, sondern die Voraussehbarkeit des Nichtabbruchs festgestellt. Die Klägerin setzt an dieser Stelle erneut ihre abweichende Gesamtwürdigung dergestalt, dass der Nichtabbruch nicht voraussehbar gewesen sei, an die Stelle der Würdigung des FG. Damit kann die Zulassung der Revision nicht erreicht werden. Damit könnte auch --dies im Hinblick auf II.1.b aa ccc-- der Erfolg der Revision nicht erreicht werden.

48 5. Die Kostenentscheidung beruht auf § 135 Abs. 2 FGO.

49 6. Von einer weiteren Begründung sieht der Senat nach § 116 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 2 FGO ab.

Quelle: www.bundesfinanzhof.de