

IBR-Beitrag: Urteilsbesprechung

Grundsteuererlass wegen Modernisierung und/oder Sanierungsmaßnahmen

1. Mit Anerkennung des strukturell bedingten Leerstandes als berücksichtigungsfähig für einen Grundsteuererlass gem. § 33 Abs. 1 GrStG durch das Bundesverwaltungsgericht ist kein genereller Verzicht auf das Merkmal der „Atypizität“ eines Leerstandes im Übrigen verbunden.
2. Erforderlich gewordene Modernisierungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen bei älteren Objekten bedingen in der Regel noch keine „Atypizität“ eines damit verbundenen Leerstandes.

OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 16.01.2008 – 14 A 461/07

BewG § 21; GrStG § 33 Abs. 1

DWW 2008, 108; WuM 2008, 241

Problem/Sachverhalt

Die Klägerin begehrt für mehrere Objekte einen Grundsteuererlass. Zur Begründung beruft sie sich darauf, es seien wesentliche Ertragsminderungen aufgrund von Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen und der damit verbundenen Nichtvermietungen festzustellen. Die Klage wurde abgewiesen, weil Modernisierungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen bei einem alten Wohnungsbestand nicht die erforderliche Atypizität für einen Grundsteuererlass berücksichtigungsfähigen Leerstand begründen würden. Klage und Berufung blieben erfolglos.

Entscheidung

Die Voraussetzung eines Grundsteuererlasses wegen Minderung des normalen Rohertrages sein nur dann erfüllt, wenn der geringere Ertrag eines Grundstückes auf vorübergehende vorliegende Umstände zurückgeht, die im Vergleich zu dem vom Gesetz erfassten Regelfällen atypisch seien. Dieser Grundsatz sei auch nicht dadurch in Zweifel zu ziehen, weil zwischenzeitlich das BVerwG auch strukturell bedingte Ertragsminderungen als Erlassgrund anerkennen würde. Dass das BVerwG eine Änderung seiner Rechtsprechung auch hinsichtlich anderer Fallkonstruktionen habe vornehmen wollen, könne daraus nicht gefolgert werden. Da somit weiterhin von dem Grundsatz der Atypizität des Leerstandes als Voraussetzung für den hier in Rede stehenden Erlasse der Grundsteuer auszugehen sei, lasse sich ein durch die Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahme bedingter atypischer Leerstand hier nicht feststellen. Eine

Modernisierung/Sanierung und der daraus folgende zeitweise Leerstand falle nicht aus dem Rahmen einer üblichen Wohnungsbewirtschaftung heraus. Derartige Erfordernisse seien zwangsläufig mit dem Vermieten älterer Objekte verbunden. Solche Maßnahmen würden typischerweise in den Risikobereich des jeweiligen Eigentümers fallen. Die Revision wurde nicht zugelassen, weil die Voraussetzungen dafür nicht vorliegen würden.

Praxishinweis

Der Beschluss ist deshalb bedauerlich, weil bereits unter dem 24.10.2007 der BFH insgesamt in drei Entscheidungen zum Grundsteuererlass Stellung genommen hat (BFH/NV 2008, 210; 405 und 407). In diesen Entscheidungen hat der BFH neue Grundsätze aufgestellt, die insbesondere lauten, dass es nur auf die unverschuldete Ertragsminderung ankommen würde und dass ein Grundsteuererlass unabhängig davon zu gewähren wären, ob die Ertragsminderung typisch oder atypisch, strukturell oder nicht strukturell, vorübergehend oder nicht vorübergehend bedingt sei. Selbst bei neuen Objekten hindern auch Anlaufschwierigkeiten bei der Vermietung einem Grundsteuererlass nicht (BFH/NV 2008, 407). Aufgrund dieser Entscheidungen des BFH ist wahrscheinlich das vorliegende OVG Urteil nicht zu halten. Es kommt gerade nicht auf die Umstände an, die das OVG mit einer Atypizität betitelt. Dies hat gerade der BFH, sogar im Leitsatz des einen Urteils, abgelehnt. Zumindest die Revision hätte zugelassen werden müssen.

RA/StB/vBP Dr. Marcel M. Sauren, Aachen