



Rechtsanwalts- und Steuerkanzlei

Rechtsanwälte Fachanwälte Steuerberater  
Knaackstraße 22/24 - 10405 Berlin  
[www.rkkm.de](http://www.rkkm.de)  
030 - 48 48 82- 0

---

## **Grundsteuererlass bei strukturellen Leerstand von Immobilien (auch Eigentumswohnungen)**

Die Grundsteuern stellt eine der wesentlichen Einnahmequellen der Gemeinden in der Bundesrepublik Deutschland dar. Bei der Bemessung dieser Steuer spielt der Wert des Grundstücks eine entscheidende Bedeutung. Der so genannte Einheitswert des Grundvermögens entscheidet darüber in welcher Höhe Eigentümer von Immobilien mit Grundsteuer belastet werden.

Da dieser Einheitswert des Grundvermögens in der Regel nach der erstmaligen Fertigstellung eines Gebäudes ermittelt wird und dabei aufgrund der besonderen Regelungen des Bewertungsgesetzes keinen den allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechender Wert zu Tage tritt, führt die Besteuerung von Immobilien durch die Grundsteuern nicht selten zu einer Unverhältnismäßigkeit zwischen Mietsituation und Steueraufwand.

Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn Wohnungen oder ganze Häuser leer stehen. Das Grundsteuergesetz (GrStG) kennt hierzu die besonderen Regelungen des § 33, der einen Grundsteueranlass dann vorsieht, wenn der normale Rohertrag um mehr als 20 von Hundert gemindert ist und der Steuerschuldner die Minderung des Rohertrages nicht zu vertreten hat.

Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu in den letzten Jahrzehnten diverse Urteile erlassen, die sich mit dem Begriff des "vertreten müssen" auseinander setzen. Der Eigentümer hatten danach eine Rohertragsminderung nur dann nicht zu vertreten, wenn er nachweist, dass trotz des Vermietungsangebots einer unter der üblichen Marktmiete liegende Miete, eine Vermietung nicht möglich war. Bei der als Objektsteuer ausgestalteten Grundsteuer obliegt ihm nämlich die Verpflichtung, auch den geringstmöglichen Ertrag aus dem Objekt zu erzielen, bevor ihm ein Grundsteuererlass nach § 33 GrStG zugute kommen kann.

Das Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 3.5.1991, Bundessteuerblatt 1992 II S. 580 und vom 4.4.2001, Bundessteuerblatt 2002 II S. 889) beschränkte den Grundsteuererlass somit nur auf atypische und nur vorübergehende Ertragsminderung. Andere Ertragsminderungen stellen eine

Wertveränderung dar, die bei der nächsten Hauptfeststellung zu einem geringeren Einheitswert führten und als Erlassgrund ausschieden.

Der Bundesfinanzhof folgte der eingeschränkten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgericht nicht, sondern gewährt auch in den Fällen strukturell bedingter Ertragsminderung von ungewisser Dauer einen Grundsteuererlass. Unter anderem gehe die Vertröstung der Grundstückseigentümer, deren Ertragsminderung durch strukturell bedingte Wertveränderung verursacht sein, auf die nächste Hauptfeststellung ins Leere.

Wegen dieser Rechtsprechungsdivergenz zwischen Bundesfinanzhof und Bundesverwaltungsgericht hatte der Bundesfinanzhof nach Beitritt des Bundesministeriums der Finanzen die Anrufung des gemeinsamen Senates der obersten Gerichtshöfe des Bundes beschlossen (Beschluss vom 13.9.2006, II R 5/05).

Das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig hat sich nunmehr am 24.4.2007 der Auffassung des Bundesfinanzhofes in München angeschlossen (GmS-OGB 1.07).

Es ist also abzusehen, dass in Kürze ein Grundsteuererlass bei strukturellen Leerstand durch die Gerichte anerkannt wird. Es empfiehlt sich daher anhängige Verfahren wegen beantragtem Anlass aufgrund strukturellem Leerstand weiterhin offen zuhalten.

Da der § 34 GrStG für den Erlass eine Antragsfrist bis zum 31. März des jeweiligen Folgejahres vorsieht, ist es in den Fällen, in den noch kein Anlassantrag für das Kalenderjahr 2006 gestellt wurde nicht nur möglich dies nachzuholen. Die weitere Entwicklung in dieser Rechtsfrage spielt jedoch eine wesentliche Rolle für das laufende Jahr 2007, für das eine Erlassantrag nach Ablauf des Kalenderjahres bis zum einem 30.3.2008 zu stellen ist.

Marko Krappatsch  
Steuerberater