



┌ Städte- und Gemeindebund Brandenburg, Stephensonstr. 4, 14482 Potsdam

Oberbürgermeisterin und Oberbürgermeister
Bürgermeisterinnen und Bürgermeister
Amtsdirektorinnen und Amtsdirektoren
der Mitglieder im Städte- und Gemeindebund Brandenburg

per eMail

└

└

Der Geschäftsführer

Stephensonstraße 4
14482 Potsdam
Telefon: 03 31 / 7 43 51-0
Telefax: 03 31 / 7 43 51-33
eMail: mail@stgb-brandenburg.de
Internet: <http://www.stgb-brandenburg.de>
Datum: 2007-07-11
Aktenzeichen: 911-01
Auskunft erteilt: Joachim Grugel

Grundsatzfragen zur Grundsteuer

Sehr geehrte Damen und Herren,

in den letzten Wochen erreichten uns erneut etliche Anfragen zur Frage der Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuer und zur Frage der Voraussetzungen eines Grundsteuererlasses beim so genannten strukturellen Leerstand und bei behaupteten Wertminderungen aufgrund von Einwirkungen auf ein Grundstück (beispielsweise infolge Flughafenbau). Hintergrund dieser Anfragen waren die in einigen Gemeinden und Städten eingegangenen Anträge und/oder Widersprüche, die diesmal überwiegend mit behaupteten Wertminderungen aufgrund des Flughafenneubaus oder mit pauschalem Verweis auf die Fortentwicklung der Rechtsprechung begründet wurden. Nach Auffassung der Antragsteller und/oder Widerspruchsführer soll die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes unter bestimmten Voraussetzungen nun doch zum Erlass von Grundsteuern führen. Für den so genannten strukturellen Leerstand zeichnet sich der Anspruch auf Erlass der Grundsteuer tatsächlich ab, wengleich hierzu eine abschließende Beurteilung noch nicht möglich ist.

Vor diesem Hintergrund informieren wir Sie für die Bearbeitung von Erlasanträgen und Widersprüchen im Folgenden über die Entwicklung der Rechtsprechung und über die Allgemeinverfügung der obersten Finanzverwaltung und beantworten damit gleichzeitig die hier eingegangenen Anfragen. Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir mit diesem Rundschreiben aufgrund des zweistufigen Verfahrens verbindliche Verfahrenshinweise für Einzelfälle nicht geben können und regen insoweit, falls noch Bedarf besteht, gegebenenfalls auch eine Verfahrensabstimmung mit der Finanzverwaltung an.

Vorbemerkung zu den Widerspruchsverfahren wegen der Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuer für selbst genutzte Grundstücke:

Die Frage der Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuer aufgrund der Beschwerden im Zusammenhang mit selbst genutztem Grundeigentum ist nicht Gegenstand dieses Rundschreibens. Insoweit verweisen wir auf unsere Rundschreiben vom 19.12.2005 und 27.02.2006 und den Ihnen übermittelten Beschluss vom 21.06.2006 (1 BvR 1644/05), mit dem die anhängigen Ver-

fassungsbeschwerden vom Bundesverfassungsgericht nicht zur Entscheidung angenommen wurden. Die ausgesetzten Widerspruchsverfahren müssten nach Einschätzung der Geschäftsstelle infolge dieser Entscheidung zu Lasten der Widerspruchsführer mittlerweile abgeschlossen sein.

Ergänzender Hinweis zu den Einspruchsverfahren wegen der Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuer innerhalb der Finanzverwaltung:

Die mit der Behauptung der Verfassungswidrigkeit der Grundsteuer isoliert oder parallel bei der Finanzverwaltung gestellten Anträge auf Aufhebung oder Änderung der Ausgangsbescheide (Feststellung Einheitswert, Festsetzung Grundsteuermessbetrag) und die gegen ablehnende Bescheide eingelegten Einsprüche sind mit Allgemeinverfügung der obersten Finanzbehörden der Länder vom 30.03.2007 zurückgewiesen worden. Dabei hat die Finanzverwaltung nicht nur den in oben genannter Vorbemerkung aufgeführten Beschluss des Bundesverfassungsgerichts, sondern auch weitere, zur Frage der Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuer gefasste Entscheidungen gewürdigt, die wir an dieser Stelle zu Ihrer Information der Vollständigkeit halber aufzuführen, wenngleich diese zu den uns vorliegenden Anfragen keinen unmittelbaren, sondern nur einen allgemeinen Bezug haben:

- Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 03.03.2006 (1 BvR 311/06) zur Frage, ob grundsätzliche verfassungsrechtliche Bedenken gegen die Erhebung der Grundsteuer bestehen,
- Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 02.06.2006 (1 BvR 2351/05) zur Frage, ob Verfassungsrecht der Erfassung des persönlichen Gebrauchsvermögens bei der Grundsteuer entgegensteht, und
- Urteil des Bundesfinanzhofs vom 19.07.2006 (II R 81/05) zur Frage, ob der Gesetzgeber verfassungsrechtlich gehalten ist, das selbst genutzte Einfamilienhaus von der Grundsteuer auszunehmen.

Zur Frage, ob ein Grundsteuererlass (§ 33 Abs. 1 GrStG) nur bei atypischen und vorübergehenden oder auch bei strukturell bedingten Ertragsminderungen von nicht nur vorübergehender Natur in Betracht kommen kann:

Auffassung des Bundesfinanzhofes:

Der Bundesfinanzhof hat mit Beschluss vom 13.09.2006 (II R 5/05) festgestellt, dass ein Erlass der Grundsteuer bei strukturell bedingten Ertragsminderungen nicht nur vorübergehender Natur in Frage kommt und gleichzeitig das Bundesministerium der Finanzen aufgefordert, dem insoweit anhängigen Verfahren beizutreten. Der abschließend noch nicht entschiedene Streitfall betrifft die Frage, ob ein Grundsteuererlass (§ 33 Abs. 1 GrStG) nur bei atypischen und vorübergehenden Ertragsminderungen oder auch bei strukturell bedingten Ertragsminderungen von nicht nur vorübergehender Natur in Betracht kommen kann. Mit diesem Beschluss zeichnete sich ab, dass der Bundesfinanzhof von der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgericht aus dem Jahre 2001 (siehe nachfolgende Ausführungen) abweichen will. Der Beschluss zeigte gleichzeitig eine Divergenz zwischen der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und der Auffassung des Bundesfinanzhofes, die infolge eine Vorlage an den Gemeinsamen Senat der obersten Gerichtshöfe des Bundes erforderlich machte. In diesem Verfahren hat das Bundesverwaltungsgericht nunmehr seine bisherige Auffassung aufgegeben:

Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts:

Noch zuletzt im Jahre 2001 hatte das Bundesverwaltungsgericht seine langjährige Rechtsprechung zum Grundsteuererlass fortgeführt und entschieden, dass ein Grundsteuererlass wegen einer Ertragsminderung (im streitigen Fall für Mietobjekte) nicht in Betracht kommt, wenn die Ertragsminderung auf die allgemeine Wirtschaftslage, den so genannten strukturellen Leerstand, zurückzuführen ist. Denn von einer solchen Situation seien alle Grundstückseigentümer gleichermaßen betroffen, womit ein auf den Einzelfall bezogener Steuererlass nicht in Betracht kommen kann. Der in einer Unvermietbarkeit zum Ausdruck kommende geringere Wert eines Mietobjektes könne nur durch eine Neufestsetzung des Einheitswertes berücksichtigt werden. Ein Grundsteuererlass sei nur in Fällen atypischer und vorübergehender Ertragsminderung zu gewähren.

Von den Städten und Gemeinden waren entsprechende Erlassanträge abzulehnen und die gegen ablehnende Entscheidungen gerichteten Widersprüche waren zurückzuweisen. Den Eigentümern blieb es unbenommen, ihr Begehren im Wege von Änderungs- oder Aufhebungsanträgen der Ausgangsbescheide gegenüber der Finanzverwaltung zu verfolgen.

Aufgrund der oben genannten Entscheidung des Bundesfinanzhofes hat das Bundesverwaltungsgericht im Verfahren vor dem Gemeinsamen Senat der obersten Gerichtshöfe seine bisherige Auffassung nunmehr allerdings aufgegeben und sich der Auffassung des Bundesfinanzhofes angeschlossen, nach der ein Grundsteuererlass auch bei strukturell bedingten Ertragsminderungen von nicht nur vorübergehender Natur in Betracht kommt (GmS-OGB 1/07). Der „nur“ im Verfahren vor dem Gemeinsamen Senat wirkende Beschluss ist nicht veröffentlicht. Das Verfahren vor dem Gemeinsamen Senat ist aufgrund dieses Beschlusses inzwischen eingestellt worden, so dass der Bundesfinanzhof nunmehr nach eigener Auffassung in der Hauptsache entscheidet (siehe dazu unter „Weiteres Verfahren“ am Ende dieses Rundschreibens).

Hinweis für Antrags- und/oder Widerspruchsverfahren:

Es ist zu erwarten, dass der Grundsteuererlass neben den Fällen atypischer und vorübergehender Ertragsminderungen künftig auch auf die Fälle ausgedehnt werden muss, die sich aus strukturell bedingten Ertragsminderungen von nicht nur vorübergehender Natur ergeben. Eine Verwaltungspraxis, die entsprechende Erlassanträge ablehnt oder diesbezügliche Widersprüche zurückweist, wird nicht mehr aufrecht zu halten sein. Deshalb empfehlen wir ein Aussetzen entsprechender Verfahren, bis der Bundesfinanzhof mit seiner noch ausstehenden Hauptsacheentscheidung die Voraussetzungen für den Erlass näher definiert hat.

Ergänzender Hinweis zur Frage der Wertminderung oder struktureller Ertragseinbußen wegen des sich im Bau befindlichen Flughafens BBI:

Auch bezüglich der Frage, inwieweit die Auswirkungen des künftigen Flughafens BBI Wertminderungen oder strukturell bedingte Ertragsminderungen darstellen können, bleibt für eine nähere Betrachtung die Entscheidung des Bundesfinanzhofes abzuwarten. Allerdings bezweifelt die Geschäftsstelle, dass aus dem Flughafenneubau Erlassgründe hergeleitet werden können. Denn Wertminderungen oder strukturelle Ertragseinbußen würden in diesem Fall geplant sein und somit einen enteignungsgleichen Eingriff darstellen. Aufgrund des rechtskräftig abgeschlossenen Planfeststellungsverfahrens dürfte es hierfür grundsätzlich keine rechtserheblichen Anhaltspunkte geben. Es gibt nach Einschätzung der Geschäftsstelle vielmehr auch Anzeichen für Wert- und Strukturveränderungen, die gleichermaßen Rückschlüsse auf Wert- und Ertrags-

steigerungen zulassen dürften. Inwieweit die betroffenen Gemeinden entsprechende Erlassanträge und Widersprüche bis zur Entscheidung des Bundesfinanzhofes ruhen lassen wollen, muss der Entscheidung der Gemeinde überlassen bleiben.

Hinweis zur Reform der Grundsteuer:

Weiterhin gibt es keinen Gesetzentwurf zur Grundsteuerreform. Alle bisherigen Bemühungen zur Reform des Grundsteuergesetzes haben keine Mehrheit für einen Gesetzentwurf oder für eine Bundesratsinitiative aufgezeigt.

Der Bundesgesetzgeber ist allerdings aufgrund des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts vom 07.11.2006 (1 BvL 10/02) aufgefordert, die Bewertungsregeln im Erbschaftssteuergesetz bis zum 31.12.2008 verfassungskonform auszugestalten. Es ist zu erwarten, dass sich die bevorstehenden Neuregelungen auch auf das Grundsteuerrecht auswirken werden, wobei Einzelheiten bisher noch unbekannt sind. Festzustellen ist aber, dass die Bundesregierung eine Reform der Grundsteuer noch für diese Legislaturperiode angekündigt hat und terminlich nun auch durch die vom Bundesverfassungsgericht aufgegebene Frist (31.12.2008) zusätzlich gebunden ist. Inwieweit diese Entwicklung auch die Erlassverfahren berühren wird, lässt sich zurzeit noch nicht einschätzen.

Quellenhinweis:

Von einer Übersendung der zitierten Entscheidungen wird aufgrund des Umfangs abgesehen. Bei Bedarf finden Sie Einzelheiten zur Allgemeinverfügung der obersten Finanzbehörden unter www.bundesfinanzministerium.de und die genannten Beschlüsse und Urteile, mit Ausnahme des nicht veröffentlichten Beschlusses des Bundesverwaltungsgerichts im Verfahren vor dem Gemeinsamen Senat, unter der Homepage des jeweiligen Gerichts.

Weiteres Verfahren:

Der Bundesfinanzhof hat uns auf unsere Anfrage am 10.07.2007 darüber informiert, dass eine Entscheidung durch Gerichtsbescheid bereits getroffen ist, zu der allerdings die am Verfahren Beteiligten noch einen Monat Stellungnahmezeit haben. Zum Beschlussinhalt wird vom Bundesfinanzhof derzeit nichts bekannt gegeben. Sobald uns die Entscheidung des Bundesfinanzhofes vorliegt, werden wir Sie sogleich unaufgefordert erneut informieren. Dabei werden wir dann auch näher auf die Verfahren eingehen können, die als Erlassgrund die Auswirkungen des Flughafenneubaus benennen.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Gordes