



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

Oberbürgermeisterin und Oberbürgermeister  
Bürgermeisterinnen und Bürgermeister  
Amsdirektorinnen und Amsdirektoren  
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](mailto:mail@stgb-brandenburg.de)  
Internet: <http://www.stgb-brandenburg.de>  
Datum: 2008-02-28  
Aktenzeichen: 911-02  
Auskunft erteilt: Joachim Grugel

## **Grundsatzfragen zur Grundsteuer Umfrage des Ministeriums des Innern zu den Grundsteuerausfällen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ergänzend zu unseren Hinweisen zu den Grundsatzfragen des Grundsteuererlasses in unserem Rundschreiben vom 11.07.2007 informieren wir Sie im Folgenden über die Entscheidung des Bundesfinanzhofes (BFH) vom 24.10.2007 (II R 5/05) und deren Auswirkungen.

Dabei gehen wir auf die bisher prognostizierten Steuerausfälle (siehe I), auf die unmittelbaren Auswirkungen aus der Erlassentscheidung (siehe II) und auf die eventuelle Änderung oder Abschaffung des § 33 GrStG (siehe III) ein und bitten Sie an dieser Stelle ausdrücklich, sich an der seitens des Ministeriums des Innern durchgeführten Umfrage durch Rücksendung der erbetenen Daten fristgerecht zu beteiligen:

### **I - Zu den Steuerausfällen:**

Der BFH hat mit seiner oben genannten Revisionsentscheidung die Voraussetzungen für einen Grundsteuererlass neu definiert. Nunmehr besteht infolge dieser Rechtsprechung ein weit gehender Anspruch auf Steuererlass, der bundesweit und insbesondere in den ostdeutschen Städten zu erheblichen Grundsteuerausfällen führen wird. In der Vergangenheit ist das Grundsteueraufkommen nur in den westdeutschen Ländern und dort von 8.910 Mio. € in 2006 auf 9.150 Mio. € in 2007 um 2,7 % gestiegen. Nach einer weiteren Steigerung von nur noch 1,1 % werden die Grundsteuern in 2008 voraussichtlich 9.250 Mio. € betragen. In den ostdeutschen Ländern ist hingegen bereits jetzt ein Rückgang der Grundsteuereinnahmen um durchschnittlich 8,7% zu verzeichnen. Dieser Rückgang kann ursächlich den im vergangenen Jahr bereits beschiedenen Erlassanträgen zugerechnet werden. In Verbindung mit dem ansonsten als regulär einzuschätzenden Wachstum betragen die Einnahmen aus der Grundsteuer in 2007 in den ostdeutschen Ländern nach vorläufiger Einschätzung nur 1.100 Mio. € und somit 3,1 % weniger als noch in 2006. Für 2008 ist infolge der Rechtsprechung des BFH mit einem weiteren Absinken um durchschnittlich nochmals 4,5 % auf dann nur noch 1.050 Mio. € zu rechnen. Hauptsächlich betroffen sind Städte, in denen umfänglich gewerbliche Bauten

und Mietwohnungen unvermietet ganz oder teilweise leer stehen. Das Ministerium des Innern erfragt derzeit bei allen Städten und Gemeinden das konkrete Ausmaß der Steuerausfälle, um belastbare Zahlen für eine eventuelle Initiative zur Änderung des § 33 GrStG zu erhalten. Eine derartige Gesetzesinitiative wird von uns ausdrücklich begrüßt (Einzelheiten siehe III).

## **II - Zur Rechtsprechung:**

Der BFH hat mit seiner Entscheidung festgestellt, 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, hinfällig seien. Diese Differenzierungen hatte die Rechtsprechung in den letzten Jahrzehnten entwickelt und es gab dabei unterschiedliche Auffassungen zwischen der Rechtsprechung der Finanzgerichte und der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte.

Im jetzt entschiedenen Fall ging es um die Revision eines Urteils des Finanzgerichts Berlin vom 26.02.2003 (2 K 2331/00), das der BFH unter Zurückverweisung an das jetzt zuständige Finanzgericht Berlin-Brandenburg aufgehoben hat. Das Finanzgericht Berlin ging aufgrund der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts im Jahre 2003 davon aus, dass es bei der als Objektsteuer ausgestalteten Grundsteuer dem Grundstückseigentümer obliege, zur Vermeidung eines Leerstandes auch den geringstmöglichen Ertrag zu erzielen, mithin Mietzinsvorstellungen weitestgehend auch nach unten zu reduzieren. Im Verfahren vor dem BFH widersprach die Grundstückseigentümerin dieser Auffassung und wandte sich im Übrigen gleichzeitig gegen die Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte, nach der Struktur bedingte Mietausfälle lediglich für veränderte Wertverhältnisse sprechen würden, denen erst bei einer neuen Hauptfeststellung Rechnung getragen werden könne. Dieser Auffassung ist der BFH gefolgt, nachdem das Bundesverwaltungsgericht seine bisherige Auffassung mit Entscheidung vom 24.04.2007 (BVerwG GmS-OGB 1/07) aufgegeben hatte (Einzelheiten dazu siehe unter Rundschreiben „Grundsatzfragen zur Grundsteuer in unserer Homepage [www.stgb-brandenburg.de](http://www.stgb-brandenburg.de) ).

Mit Hinweisen auf § 33 Abs.1 GrStG und § 79 Abs. 1 und 2 BewG stellt der BFH heraus, dass es für die Bemessung von Ertragsminderungen zwei mögliche Bezugsgrößen gibt:

Zum einen die vereinbarte Jahresrohmiete und zum anderen die übliche Miete, und zwar jeweils vom Beginn des Erlasszeitraumes. In Fortsetzung seiner Rechtsprechung vom 15.10.1986 führt der BFH dazu aus, dass diese, durch § 79 Abs. 1 und 2 BewG vorgegebene Unterscheidung der Bezugsgrößen im Rahmen der Einheitsbewertung des Grundvermögens bei Fortschreibungen oder Nachfeststellungen keine Rolle mehr spielt und stattdessen durchgehend auf die übliche Miete zum Hauptfeststellungsverfahren abgestellt wird, in der Unmöglichkeit begründet sei, die tatsächlich erzielten Mieten vom Fortschreibungs- bzw. Nachfeststellungszeitpunkt auf die Mieten nach den Wertverhältnissen vom Hauptfeststellungszeitpunkt (01.01.1964) zurückzurechnen. Bei Anwendung des § 33 GrStG sei die Rückrechnung jedoch nicht notwendig, soweit in dessen Abs. 1 Satz 3 der Beginn des Erlasszeitraums als Hauptfeststellungszeitpunkt fingiert wird. Die unterschiedlich definierten Jahresrohmieten für tatsächlich vermietete Räume einerseits und leer stehende Räume andererseits führen deshalb zu unterschiedlichen Bezugsgrößen für die Berechnung der Ertragsminderung. Hierzu im Einzelnen:

Hat der Grundstückseigentümer zu Beginn des Erlasszeitraums die Miete aufgrund nur schwacher Nachfrage bereits gemindert und aufgrund dieser Mietminderung einen Teil seiner Räumlichkeiten vermieten können, ohne mehr als 20 % von der üblichen Miete abgewichen zu sein, bilden die tatsächlich vereinbarten Mieten für diese Räume die Bezugsgröße, so dass nur noch Veränderungen

der tatsächlich vereinbarten Mieten während des Erlasszeitraumes von Bedeutung sein können und die erforderliche mehr als 20 %ige Ertragsminderung an der ohnehin schon geminderten Bezugsgröße zu messen ist. Bei dieser Auslegung stützt sich der BFH auch auf Abschnitt 40 Abs. 4 der Grundsteuer-Richtlinien (GrStR) von 1978 und stellt damit inzident deren Fortbestand nicht infrage.

Sofern Ertragsminderungen leer stehender Räume zu Beginn des Erlasszeitraumes betroffen sind, bildet die übliche Miete die Bezugsgröße. Diese ist jedoch nicht die Durchschnittsmiete, die für die vermieteten Teile vereinbart werden konnte. Vielmehr ist eine Miete dann in Anlehnung an die Miete für Räume gleicher Art, Lage und Ausstattung zu schätzen. Insofern treffen, so der BFH, in Zeiten mangelnder Nachfrage höhere Mieten in längst vorhandenen Gebäuden mit geringeren Mieten für neu auf den Markt gekommene Räume aufeinander. Insoweit sind beide Mieten nach § 33 Abs. 1 GrStG iVm § 79 Abs. 2 BewG mit Beginn des Erlasszeitraumes zu berücksichtigen. Der Summe dieser bestimmten Bezugsgrößen, so der BFH auch mit Hinweis auf das Urteil des Oberverwaltungsgerichts des Saarlandes vom 28.09.2001 (Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht Rechtsprechungs-Report 2002, S. 885 und Abschnitt 40 Abs. 1 Satz 1 GrStR 1978), ist der tatsächlich erzielte Rohertrag gegenüberzustellen. Unterschreitet dieser 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 der Steuerschuldner die Ertragsminderung nicht zu vertreten hat.

Nach Ansicht des BFH hat der Steuerschuldner einen Leerstand nicht zu vertreten, wenn er sich nachhaltig um eine Vermietung der Räumlichkeiten zu einem marktgerechten Mietzins bemüht hat. Dabei könne vom Steuerpflichtigen nicht verlangt werden, sich im Falle eines Überangebots den unteren Rand der Mietspanne zu eigen zu machen. Denn § 33 GrStG sei keine Lenkungsnorm. Insofern hat der BFH der Auffassung des Finanzgerichts widersprochen, dem Vermieter könne zugemutet werden, seine Mietforderungen so weit runterzuschrauben, bis sich ein Mieter findet.

Weitere Entscheidungsgründe, die sich speziell auf die Frage des Erlassanspruchs für Räumlichkeiten, die teilweise vermietet sind und teilweise leer stehen, beziehen, sind aus dem Urteil ersichtlich.

### **III - Zu den Aussichten für die Zukunft/Änderung § 33 GrStG/Umfrage des MI**

Das Urteil des BFH zeichnet eine Rechtsprechung vor, die auf eine faktische Grundsteuerbefreiung für alle leer stehenden Gebäude hinauslaufen kann. § 33 GrStG stellt allein auf die vom Steuerschuldner nicht zu vertretende erhebliche Minderung des Rohertrages ab. Dies ist nicht marktgerecht. Denn selbst in Städten und Gemeinden, die relativ stark vom Leerstand betroffen sind, werden für nicht leer stehende Räumlichkeiten Mieten erhoben, die über den notwendigen Erhaltungsaufwand hinausgehen. Des Weiteren entwickeln sich die Immobilienpreise nach oben, so dass der Markt offensichtlich Leerstand durchaus in Kauf nimmt, anstatt insgesamt mit niedrigeren Mieten und dem Verzicht auf Neubau Einfluss auf den Abbau von Leerstand zu nehmen.

Die Städte und Gemeinden haben auf dieses Marktgeschehen kaum oder in Abhängigkeit ihrer weiteren Belastungen aus eigenem Wohnungsbestand oder aus dem Wohnungsbestand der Eigengesellschaften nur einen relativ geringen Einfluss. Insofern hat die Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände das Urteil des BFH zum Anlass genommen, gegenüber dem Bundesministerium der Finanzen die Abschaffung des § 33 GrStG anzuregen und stattdessen für die Grundsteuer die Erlassvorschriften der §§ 163 und 227 der Abgabenordnung vorzusehen. In diesem Fall würden für die Besteuerung nur noch Billigkeitserwägungen gelten. Ein weit gehender Erlassanspruch hingegen wäre ausgeschlossen.

Mittlerweile befassen sich die Finanzstaatssekretäre der Länder mit dieser Frage. Vor diesem Hintergrund soll mit einer Umfrage jedoch zunächst festgestellt werden, in welchen Ausmaßen sich eine Änderung oder Abschaffung des § 33 GrStG auswirken würde.

Aus unserer Sicht muss ein Interesse daran bestehen, das Grundsteueraufkommen stabil zu halten und nicht durch weit gehende Erlassanprüche einbrechen zu lassen. Wir werden deshalb die Initiative zur Änderung oder Abschaffung des § 33 GrStG unterstützen und bitten Sie, dies durch Beteiligung an der Umfrage des MI zu befördern.

Hinweise zu den in der Geschäftsstelle eingegangenen Anfragen:

Mit diesem Rundschreiben beantworten wir gleichzeitig die hier eingegangenen Anfragen. Bei Bedarf steht Ihnen für die Beantwortung weiterer Fragen Herr Referatsleiter Joachim Grugel gerne zur Verfügung.

Die zitierte Entscheidung des BFH ist diesem Rundschreiben beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Böttcher', written in a cursive style.

Böttcher

**Anlage**