

Sachgebiet:

Sonstiges Abgabenrecht

BVerwGE: nein

Fachpresse: ja

Rechtsquelle/n:

GrStG § 33

Titelzeile:

Grundsteuererlass bei strukturell bedingter Ertragsminderung.

Stichwort/e:

Grundsteuer; Erlass; struktureller Leerstand; strukturell bedingte Ertragsminderung; Vertretenmüssen.

Leitsatz/-sätze:

Der Erlass der Grundsteuer nach § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG setzt auch in Fällen strukturell bedingter Ertragsminderungen grundsätzlich voraus, dass sich der Steuerschuldner nachhaltig, aber vergeblich um eine Vermietung zu einem marktgerechten Mietzins bemüht hat.

Beschluss des 9. Senats vom 3. Dezember 2014 - BVerwG 9 B 73.14

I. VG Chemnitz vom 23. März 2011

Az: VG 4 K 4/10

II. OVG Bautzen vom 12. Juni 2014

Az: OVG 3 A 673/12



BUNDESVERWALTUNGSGERICHT

BESCHLUSS

BVerwG 9 B 73.14
OVG 3 A 673/12

In der Verwaltungsstreitsache

hat der 9. Senat des Bundesverwaltungsgerichts
am 3. Dezember 2014

durch den Vorsitzenden Richter am Bundesverwaltungsgericht Dr. Bier,
den Richter am Bundesverwaltungsgericht Prof. Dr. Korbmacher und
die Richterin am Bundesverwaltungsgericht Dr. Bick

beschlossen:

Die Beschwerde des Klägers gegen die Nichtzulassung
der Revision in dem Urteil des Sächsischen Oberverwal-
tungsgerichts vom 12. Juni 2014 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens trägt der Kläger.

Der Wert des Streitgegenstands wird für das Beschwerde-
verfahren auf 576,18 € festgesetzt.

G r ü n d e :

- 1 Die auf sämtliche Zulassungsgründe gestützte Beschwerde hat keinen Erfolg.
- 2 1. Der Rechtssache kommt keine grundsätzliche Bedeutung zu (vgl. § 132
Abs. 2 Nr. 1 VwGO).
- 3 Die Fragen,

ob ein Eigentümer Marktzugangsaufwand in erheblicher
Höhe betreiben muss in der sicheren Erwartung, dass die-
se Aufwendungen nutzlos sein werden, nur damit seine
Argumentation gehört wird, dass nämlich keinerlei Ver-
marktungsbemühungen erfolgreich sein können, und

ob der Grundsteuererlass nur zugesprochen werden kann,
wenn Vermietungsangebote im objektbezogenen Rahmen
(hier: bundesweit) geschaltet werden, oder bereits alles
Zumutbare getan ist, wenn erkannt wird, dass die Schal-
tung solcher Vermietungsangebote erfolglos bleiben wird,

zielen auf das in § 33 Abs. 1 Satz 1 des Grundsteuergesetzes (GrStG) enthal-
tene negative Tatbestandsmerkmal des Nichtvertretenmüssens der Ertragsmin-
derung. Hiermit zusammenhängende Fragen sind indes durch die Rechtspre-

chung des Bundesverwaltungsgerichts - soweit sie einer grundsätzlichen Klärung zugänglich sind und nicht nur im Einzelfall beantwortet werden können - bereits geklärt.

- 4 Beruft sich der Steuerpflichtige - wie hier der Kläger - auf eine wesentliche Ertragsminderung, so kann von einer die Grenze der Zumutbarkeit überschreitenden Belastung dann keine Rede sein, wenn der Steuerpflichtige selbst durch ein ihm zurechenbares Verhalten die Ursache für die Ertragsminderung herbeigeführt oder es unterlassen hat, den Eintritt der Ertragsminderung durch solche geeigneten Maßnahmen zu verhindern, die von ihm erwartet werden konnten. Ist die Ertragsminderung durch einen Leerstand des Objekts bedingt, so hat der Steuerpflichtige die Ertragsminderung dann nicht zu vertreten, wenn er sich nachhaltig um eine Vermietung der Räumlichkeiten zu einem marktgerechten Mietzins bemüht hat. Ob der Steuerpflichtige nachhaltige Vermietungsbemühungen unternommen hat, ist jeweils unter den gegebenen Umständen zu prüfen, wobei es auf die Verhältnisse des Erlasszeitraumes ankommt. Steht das Objekt nicht leer, ist im Einzelfall zu untersuchen, ob der Steuerpflichtige die geltend gemachte Ertragsminderung aufgrund der konkret gewählten Vertragsgestaltung selbst herbeigeführt hat. Der Steuerpflichtige ist nach § 90 Abs. 1 AO zur Mitwirkung bei der Ermittlung des Sachverhalts verpflichtet; er hat insbesondere die für die Besteuerung erheblichen Tatsachen vollständig und wahrheitsgemäß offenzulegen und die ihm bekannten Beweismittel anzugeben (vgl. Urteil vom 14. Mai 2014 - BVerwG 9 C 1.13 - juris Rn. 19, 22 f. m.w.N. zur Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des Bundesfinanzhofs).
- 5 Der Kläger zeigt nicht auf, dass diese Rechtsprechung in Frage zu stellen oder fortzuentwickeln ist. Vielmehr wendet er sich gegen die Sachverhaltswürdigung durch das Berufungsgericht, das zumutbare Vermarktungsbemühungen - nicht nur bundesweit, sondern für den hier maßgeblichen Zeitraum überhaupt - verneint und die Erfolglosigkeit solcher Bemühungen nicht festgestellt hat.
- 6 2. Auch die Divergenzrüge (§ 132 Abs. 2 Nr. 2 VwGO) greift nicht durch.

- 7 Soweit die Beschwerde geltend macht, das Oberverwaltungsgericht setze sich in „Widerspruch zur neuen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts seit dem Beschluss vom 24.04.2007 GMS/OBG 1/07“, erfüllt sie schon nicht die Anforderungen, die § 133 Abs. 3 Satz 3 VwGO an die Darlegung eines solchen Zulassungsgrundes stellt. Denn eine Divergenz ist nur dann hinreichend bezeichnet, wenn die Beschwerde einen inhaltlich bestimmten, die angefochtene Entscheidung tragenden abstrakten Rechtssatz benennt, mit dem die Vorinstanz einem in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts aufgestellten ebensolchen, die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts tragenden Rechtssatz in Anwendung derselben Vorschrift widersprochen hat. Hieran fehlt es.
- 8 Hiervon abgesehen liegt die behauptete Divergenz auch nicht vor. Zwar trifft es zu, dass sich das Bundesverwaltungsgericht mit Beschluss vom 24. April 2007 - BVerwG GmS-OGB 1.07 - (Buchholz 401.4 § 33 GrStG Nr. 27) der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs angeschlossen hat, wonach ein Grundsteuererlass nicht nur bei atypischen und vorübergehenden Ertragsminderungen in Betracht kommt, sondern auch strukturell bedingte Ertragsminderungen von nicht nur vorübergehender Natur erfassen kann (vgl. BFH, Urteil vom 24. Oktober 2007 - II R 5/05 - BFHE 218, 396; BVerwG, Urteil vom 25. Juni 2008 - BVerwG 9 C 8.07 - Buchholz 401.4 § 33 GrStG Nr. 28 Rn. 11). Jedoch setzt der Grundsteuererlass nach § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG a.F. auch in solchen Fällen voraus, dass der Steuerschuldner die Ertragsminderung nicht zu vertreten hat (Urteile vom 25. Juni 2008 a.a.O. Rn. 18 und vom 14. Mai 2014 a.a.O. Rn. 30 unter Hinweis auf BFH, Urteil vom 24. Oktober 2007 a.a.O. S. 400 f. sowie Urteil vom 27. September 2012 - II R 8/12 - BFHE 238, 535 Rn. 16).
- 9 3. Der geltend gemachte Verfahrensmangel im Sinne des § 132 Abs. 2 Nr. 3 VwGO liegt nicht vor.
- 10 Der Kläger rügt, dass das Oberverwaltungsgericht noch im Zulassungsbeschluss vom 4. Oktober 2012 von dem Erfordernis der Aufklärung der Höhe der ortsüblichen Jahresrohmiere für das Steuerjahr 2007 ausgegangen sei, dieser Frage in dem angegriffenen Urteil aber nicht weiter nachgegangen sei. Hierin

liegt entgegen der Auffassung der Beschwerde keine unzulässige Überraschungsentscheidung. Das Oberverwaltungsgericht hat - wie oben ausgeführt - die Klageabweisung entscheidungstragend auf das negative Tatbestandsmerkmal des Nichtvertretenmüssens gestützt; die Frage der Ertragsminderung hat es hingegen offen gelassen. Hiergegen ist nichts zu erinnern. Im Übrigen hat das Berufungsgericht in dem vorgenannten Zulassungsbeschluss auch bereits auf das zweite Tatbestandsmerkmal ausdrücklich hingewiesen, denn dort heißt es: „Ausgehend davon wird der Kläger nachweisen müssen, dass er alles ihm Zumutbare unternommen hat, einen Pachtzins zu erzielen, der die Erlassgrenze der um 20 vom Hundert geminderten Jahresrohmiete (...) übersteigt.“

- 11 4. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO, die Streitwertfestsetzung auf § 47 Abs. 1 und 3, § 52 Abs. 3 GKG.

Dr. Bier

Prof. Dr. Korbmacher

Dr. Bick