

Die regelmäßige Unrentierlichkeit wird in der Regel für einen Dreijahreszeitraum festgestellt. Ein geringer Überschuß in einem Jahr ist für den Grundsteuererlaß unschädlich. Tilgungsleistung sowie eine Verzinsung des Eigenkapitals gehören nicht zu den Kosten, ebenso nicht umlagefähige Betriebskosten.

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof Urteil vom 31. 3. 1993 4 B 91.968 – Auszug - rechtskräftig
veröffentlicht in ZKF 1993, 207; StRK GrStG 1973 § 32 R.8, EzD 6.4 Nr. 3

Aus den Gründen

Das Verwaltungsgericht hat die Klage im Ergebnis zu Recht abgewiesen. Nach § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG ist die Grundsteuer für Grundbesitz, dessen Erhaltung wegen seiner Bedeutung für Kunst und Geschichte im öffentlichen Interesse liegt, zu erlassen, wenn die erzielten Einnahmen (Rohertrag) in der Regel unter den jährlichen Kosten liegen. Ob die erste dieser beiden Voraussetzungen erfüllt ist (i. e. die Erhaltungswürdigkeit), kann dahinstehen, da die zweite Voraussetzung nicht vorliegt: der Rohertrag liegt nicht in der Regel unter den jährlichen Kosten.

a) Zum Rohertrag gehören sämtliche Einnahmen und sonstigen Vorteile, die der Grundbesitz bietet. Zu den Einnahmen rechnen z. B. die Mieteinnahmen; zu den sonstigen Vorteilen gehört auch der Nutzungswert, den die eigene Benutzung für den Eigentümer hat. Er ist mit den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu erzielenden ortsüblichen Mieteinnahmen anzusetzen (vgl. Grundsteuerrichtlinien Nr. 35 Abs. 2 Sätze 1 bis 4). Es bestehen keine Bedenken, wenn - auch aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung - grundsätzlich die in der Einkommensteuerberechnung zugrundegelegten Mieten und sonstigen Vorteile bei der Berechnung des Rohertrags verwendet werden (so auch OVG NRW vom 29. 6. 1983, ZKF 1984, S. 116/117 und OVG Saarland vom 28. 12. 1989 Gemeindekasse 1991 RdNr. 183).

b) Zu den Kosten gehören alle im Zusammenhang mit dem Grundbesitz stehenden Verwaltungs- und Betriebsausgaben. Nicht dazu gehören die Tilgungsleistungen und die Verzinsungen des Eigenkapitals. Bei Gebäuden können auch Abschreibungen und Rückstellungen für größere Reparaturen berücksichtigt werden (Grundsteuerrichtlinien Nr. 35 Abs. 2 Sätze 6 bis 8). Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 15. 2. 1991 (BVerwG 88, 46 = BStBl II 1992 S. 577 = ZKF 1991, 109 = Bayer. Gemeindetag 1991, 78) sind Kosten im Sinne des § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG auch normale Absetzungen für Abnutzung und Substanzverringerung (§ 7 EStG); nicht dagegen einkommensteuerrechtlich zugelassene Sonderabschreibungen und weder Schuld- noch Eigenkapitalzinsen. Der Verwaltungsgerichtshof folgt dieser Entscheidung aus den dort angegebenen Gründen. Nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 Buchst. b EStG sind bei Gebäuden, die vor dem 1. 1. 1925 fertiggestellt wurden, als Absetzung für Abnutzung jährlich 2,5 v. H. der

Anschaffungs- und Herstellungskosten bis zur vollen Absetzung abzuziehen (auch das OVG Saarland läßt AfA nur in Höhe von 2,5 v. H. zu - Urteil vom 28. 2. 1989, Gemeindekasse 1991 RdNr. 183; ebenso BayVGH vom 7. 2. 1992, Az. 4 B 88.3359 - Schloß Gleusdorf in der Gemeinde Untermerzbach).

Der Verwaltungsgerichtshof hat in dem zuletzt genannten Urteil bereits entschieden, daß Grundsteuer, Kaminkehrergebühren und Brandversicherungsbeiträge zu den Kosten im Sinne von § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG gehören. Das gleiche gilt für Straßenreinigungsgebühren, da sie nach bayerischem Recht den Grundeigentümer treffen, gleichgültig ob und wie er sein denkmalgeschütztes Anwesen nutzt (vgl. Art. 51 Abs. 4 BayStrWG).

Nicht zu den Kosten im Sinne von § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG gehören Wasser- und Abwassergebühren, die Kosten für Heizung, Hausbeleuchtung, Müllabfuhr, Reinigung, Gartenunterhalt und Einfriedung (es sei denn, auch die Gartenanlage und die Einfriedung stehen unter Denkmalschutz), denn diese Betriebskosten sind abhängig von der Gewohnheit der Nutzer und gehören nicht zu den Grundstückskosten im engeren Sinne. Demnach ergeben sich für die einzelnen Jahre folgende Kosten- und Ertragsrechnungen: (wird ausgeführt.)

c) § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG verlangt, daß der Rohertrag „in der Regel“ unter den jährlichen Kosten liegt. Das bedeutet, daß der Grundbesitz nachhaltig keinen Reinertrag abwirft. Das schließt nicht aus, daß ausnahmsweise in einem Jahr ein geringer Überschuß erwirtschaftet wird. In der Regel soll ein Dreijahreszeitraum in Betracht gezogen werden (Grundsteuerrichtlinien Nr. 35 Abs. 2 Sätze 10 bis 15). Dieser Zeitraum beginnt grundsätzlich mit dem Kalenderjahr, für das der Erlaß beantragt wird. Das wäre vorliegend das Jahr 1985, da der Antrag am 19. 2. 1986 gestellt wurde (vgl. § 34 GrStG). Ist in mindestens zwei Jahren ein Überschuß des Rohertrags erzielt worden, so ist der Steuererlaß zu versagen.