

### **Leitsatz**

**Für einen Grundsteuererlass nach § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG muss die Ertragslosigkeit des Grundstückes gerade darauf beruhen, dass zwischen dem öffentlichen Erhaltungsinteresse und der Unrentabilität ein Kausalzusammenhang besteht. Darin liegt weder ein Verstoß gegen die steuerliche Belastungsgleichheit noch gegen den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz.**

### **Zum Sachverhalt**

Die Kl. begehrt den Erlass von Grundsteuern aus denkmalschutzrechtlichen Gründen für einen von ihr im Jahr 2008 erworbenen Wasserturm, der Bestandteil einer Kasernenanlage ist, die 1995 einschließlich des Wasserturms in das Denkmalschutzverzeichnis eingetragen wurde. Sie trägt vor, eine Nutzung des Denkmals sei nicht möglich, da dieses komplett entkernt sei. Ihr Antrag auf Grundsteuererlass wurde von der Behörde abgelehnt.

Mit ihrer Verpflichtungsklage unterlag die Kl. in allen Instanzen.

### **Aus den Gründen**

Die Revision hat keinen Erfolg.

1. Die Sprungrevision der Kl. ist zulässig. (...)

2. Die Revision ist jedoch nicht begründet. Das angefochtene Urteil verstößt nicht gegen Bundesrecht (§ 137 Abs. 1 Nr. 1 VwGO). Die Kl. hat keinen Anspruch auf Erlass der Grundsteuer nach § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG. Danach ist die Grundsteuer zu erlassen für Grundbesitz oder Teile von Grundbesitz, dessen Erhaltung wegen seiner Bedeutung für Kunst, Geschichte, Wissenschaft oder Naturschutz im öffentlichen Interesse liegt, wenn die erzielten Einnahmen und die sonstigen Vorteile (Rohertrag) in der Regel unter den jährlichen Kosten liegen.

a) Das Verwaltungsgericht hat angenommen, dass die Erhaltung des im Eigentum der Kl. stehenden Wasserturms wegen dessen Bedeutung für Kunst und Geschichte im öffentlichen Interesse liegt und die erzielten Einnahmen und die sonstigen Vorteile auch in der Regel die jährlichen Kosten unterschreiten, so dass das Grundstück unrentabel ist. Das ist zwischen den Beteiligten unstreitig und bedarf keiner Erörterung.

b) Das Verwaltungsgericht ist weiter – unter ausdrücklicher Bezugnahme auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 8. Juli 1998 8 C 23.97 (EzD 6.4 Nr. 9 mit Anm. Kleeberg) davon ausgegangen, dass zwischen dem öffentlichen Erhaltungsinteresse und der Unrentabilität ein Kausalzusammenhang bestehen müsse. Das ist nicht zu beanstanden. Der Senat hält an dieser Rechtsauffassung fest, die auch inzwischen allgemein in Rechtsprechung und Literatur anerkannt worden ist (vgl. etwa BFH, Beschluss vom 8. September 2005 II B 129/04, juris Rn. 16; VGH Kassel, Beschluss vom 15. Mai 2012 5 A 705/12.Z., juris Rn. 6; BayVGH, Beschluss vom 7. Juli 2014 – 4 ZB 13.1567 – juris Rn. 14; schon früher für den Kausalzusammenhang Nenstiel, KStZ 1993, 41 [44]). Die Ertragslosigkeit des Grundstückes muss gerade darauf beruhen, dass dem Grundstückseigentümer im öffentlichen Interesse, hier nach den denkmalschutzrechtlichen Vorschriften, Belastungen auferlegt werden, die ihn in seiner Verfügungsbefugnis über das Grundstück so beschränken, dass es unrentierbar ist (BVerwG, Urteil vom 8. Juli 1998 8 C 23.97, BVerwGE 107, 133 [140], vgl. auch Nenstiel, KStZ 1993, 41 [45]). Das ergibt sich zum einen aus dem Wortlaut des Gesetzes. Mit der wörtlichen Verknüpfung der beiden Erlassvoraussetzungen durch die Konjunktion „wenn“ ergibt sich die Notwendigkeit eines Ursachenzusammenhangs als Tatbestandsmerkmal (BVerwG, Urteil vom 8. Juli 1998 8 C 23.97, BVerwGE 107, 133 [139]). Zum anderen entspricht diese Auslegung dem Grundsteuererlass bei Nutzung von Gebäuden im öffentlichen Interesse nach § 32 Abs. 2 GrStG. Dort ist der Ursachenzusammenhang eindeutig benannt: „Ist der Rohertrag... durch die Benutzung... gemindert...“. Es wäre kaum nachvollziehbar, dass der vollständige Grundsteuererlass nach § 32

Abs. 1 GrStG unabhängig von jedem Kausalzusammenhang gewährt werden sollte, während der Teilerlass nach § 32 Abs. 2 GrStG ihn eindeutig fordert (so schon Nenstiel, KStZ 1993, 41 [43 f.]).

Zudem ergibt sich das Kausalitätserfordernis aus dem Sinn und Zweck der Erlassregelung im Gesamtgefüge des Gesetzes. Die Grundsteuerpflicht hängt, weil die Grundsteuer als eine ertragsunabhängige Objektsteuer konzipiert ist, grundsätzlich nicht von der Ertragskraft des Grundbesitzes ab, weshalb der Erlass der Grundsteuer bei einem ertraglosen Grundstück besonderer Gründe bedarf. Diese besonderen Gründe liegen in der Beschränkung auf Ertragsminderungen oder -schwächen, die gerade auf die Kultureigenschaft und die durch sie bedingten Einschränkungen zurückzuführen sind (BVerwG, Urteil vom 8. Juli 1998 8 C 23.97, BVerwGE 107, 133 [140]).

Hiervon ausgehend genügt es nicht, worauf das Verwaltungsgericht zutreffend abstellt (UA S. 11), dass der Denkmalschutz – wie im vorliegenden Fall des Erwerbs eines von vornherein unrentablen Denkmalobjekts aus „Liebhaberei“ – die vorhandene Unrentabilität nur verschärft. Im Gegenteil liegt dann der Mangel des erforderlichen Ursachenzusammenhangs auf der Hand (so bereits BVerwG, Urteil vom 8. Juli 1998 8 C 23.97, BVerwGE 107, 133 [142]). Es verstößt nicht gegen das Gebot der Besteuerungsgleichheit, Art. 3 Abs. 1 GG, dass die Grundsteuer zwar dann erlassen wird, wenn ein Objekt aufgrund des Denkmalschutzes unrentabel wird, nicht aber dann, wenn ein Denkmal, wie etwa der hier in Rede stehende Wasserturm, von vornherein unrentabel ist. Denn es handelt sich insoweit um unterschiedliche Sachverhalte, für deren Ungleichbehandlung ein sachlicher Grund besteht. Die Privilegierung des § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG soll denjenigen Grundstückseigentümer, der ohne denkmalschutzrechtliche Beschränkungen mit seinem Grundstück einen Ertrag erwirtschaften könnte, für die Lasten entschädigen, die er dadurch zu tragen hat. Derjenige, der von vornherein ein ertragsloses Grundstück erwirbt und nicht beabsichtigt, daraus Erträge zu ziehen, trägt auch keine zusätzliche Last. Dessen Heranziehung zur Grundsteuer trotz Wahrnehmung auch im öffentlichen Interesse liegender Aufgaben des Denkmalschutzes entspricht auch dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz. Denn der Denkmaleigenschaft und der fehlenden Nutzungsmöglichkeit kann durch eine – vom Berechtigten zu beantragende – Neufestsetzung des Einheitswertes Rechnung getragen werden, die sich auf die Höhe der Grundsteuer auswirkt (vgl. hier § 129 BewG i.V.m. § 52 f. Bewertungsgesetz der Deutschen Demokratischen Republik i.d.F. vom 18. September 1970 [Sonderdruck Nr. 674 des Gesetzblattes] i.V.m. §§ 41, 45 der Durchführungsverordnung zum Reichsbewertungsgesetz vom 2. Februar 1935 [RGBl. I S. 81, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 8. Dezember 1944, RGBl. I S. 338], vgl. hierzu etwa BFH, Urteile vom 2. April 2008 – II R 59/06 – BFHE 225, 482 zum Einheitswert für ein denkmalgeschütztes Wasserschloss im Beitrittsgebiet und vom 14. Mai 2003 II R 14/01, BFHE 202, 371 zur Abgrenzung zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken).

c) Dies zugrunde gelegt, hat das Verwaltungsgericht die erforderliche Kausalität hier zu Recht verneint. Diese ist nur dann gegeben, wenn aufgrund der Umstände des Einzelfalls, insbesondere unter Berücksichtigung der Nutzungsentscheidung des Eigentümers, eine wirtschaftliche Nutzung als realistische Möglichkeit in Betracht gekommen wäre, die aber durch die Denkmaleigenschaft verhindert wird (BVerwG, Urteil vom 8. Juli 1998 8 C 23.97, BVerwGE 107, 133 [141]). Dies im Einzelnen vorzutragen, ist Sache des Eigentümers. Das Tatsachengericht ist nicht verpflichtet, die denkmalschutzrechtlichen Bindungen bzw. die baulichen Möglichkeiten ohne derartige Bindungen von sich aus aufzuklären (§ 86 Abs. 1 VwGO; vgl. BVerwG, Urteil vom 8. Juli 1998 8 C 23.97, Buchholz 401.4 § 32 GrStG Nr. 4 S. 9, insoweit in BVerwGE 107, 133 nicht abgedruckt). An entsprechenden substantiierten Darlegungen der Kl. fehlt es hier; diese hat vielmehr noch in der Revisionsbegründung ausdrücklich bekräftigt, dass es ihr um eine kommerzielle Nutzung des Wasserturms nicht gehe.

3. Die Streitsache ist unbeschadet der durchgreifenden Zweifel, die der BFH ab einem bestimmten Stichtag an der Verfassungsmäßigkeit der derzeitigen Einheitsbewertung hegt (s. Vorlagebeschluss vom 22. Oktober 2014 II R 16/13, BFHE 247, 150), entscheidungsreif. Die Verfassungswidrigkeit der Einheitsbewertung hätte keinen Einfluss auf das hier in Streit stehende Verfahren. Denn Streitgegenstand sind hier nicht die Grundsteuerbescheide, die auf den bestandskräftigen Grundlagenbescheiden Einheitswertfestsetzung und Steuermessbetragsfestsetzung beruhen. Streitgegenstand ist hier vielmehr allein der geltend gemachte Anspruch auf Erlass der Grundsteuer. Die Voraussetzungen, unter denen ein Anspruch auf Grundsteuererlass gemäß § 32 Abs. 1 Nr. 1

GrStG besteht, gelten unbeschadet der verfassungsrechtlichen Beurteilung des derzeitigen Systems der Einheitsbewertung.