

**Verwaltungsgericht Potsdam Urteil vom 3. Dezember 2013 – 11 K
2609/09 – Nicht rechtskräftig Veröffentlicht in juris = BeckRS 2014, 45193 = EzD
6.4 Nr. 13**

Leitsatz

Gemäß § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG ist die Grundsteuer zu erlassen für Grundbesitz (oder Teile von Grundbesitz), wenn er – erstens – privilegiert im Sinne dieser Bestimmung ist („Grundbesitz ..., dessen Erhaltung wegen seiner Bedeutung für Kunst, Geschichte, Wissenschaft oder Naturschutz im öffentlichen Interesse liegt“) und er – zweitens – infolge der durch das öffentliche Erhaltungsinteresse ausgelösten Nutzungs- und Verfügungsbeschränkungen in der Regel unrentabel ist („die erzielten Einnahmen und die sonstigen Vorteile (Rohertrag) in der Regel unter den jährlichen Kosten liegen“). Zwischen diesen beiden Voraussetzungen muss als dritte Voraussetzung eine entsprechende Kausalität bestehen.

Zum Sachverhalt

Die Beteiligten streiten um einen Grundsteuererlass aus denkmalschutzrechtlichen Gründen. Das im Streit stehende Grundstück ist mit einem im Jahre 1893 errichteten viereckigen Wasserturm bebaut. Dieser Wasserturm wurde durch die untere Denkmalschutzbehörde 1995 in das Verzeichnis der Denkmale des Landkreises eingetragen. Die Kl. erwarb dieses Grundstück 2008 vom Voreigentümer.

Das Finanzamt setzte den Grundsteuermessbetrag im Rahmen einer Zurechnungsfortschreibung ohne eine Berücksichtigung des Denkmalschutzes auf der Bewertungsebene fest. Die Bekl. zog die Kl. zur Grundsteuer entsprechend heran.

Daraufhin beantragte die Kl. den Erlass der Grundsteuer aus denkmalschutzrechtlichen Gründen. Die Bekl. lehnte den Erlassantrag ab. Gegen den ablehnenden Bescheid erhob die Kl. Klage.

Aus den Gründen

Die Klage ist unbegründet.

Der angefochtene Bescheid der Bekl. vom 8. Juni 2009 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 28. September 2009 ist rechtmäßig und verletzt die Kl. nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 5 VwGO). Die Kl. hat keinen Anspruch auf Erlass der Grundsteuer gemäß § 32 GrStG für die Jahre ab 2008.

Gemäß § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG ist die Grundsteuer zu erlassen für Grundbesitz (oder Teile von Grundbesitz), wenn er – erstens – privilegiert im Sinne dieser

Bestimmung ist („Grundbesitz ..., dessen Erhaltung wegen seiner Bedeutung für Kunst, Geschichte, Wissenschaft oder Naturschutz im öffentlichen Interesse liegt“) und er – zweitens – infolge der durch das öffentliche Erhaltungsinteresse ausgelösten Nutzungs- und Verfügungsbeschränkungen in der Regel unrentabel ist („die erzielten Einnahmen und die sonstigen Vorteile (Rohertrag) in der Regel unter den jährlichen Kosten liegen“). Diese Voraussetzungen liegen im Ergebnis nicht vor. Zwar liegt die Erhaltung des klägerischen Grundbesitzes im öffentlichen Interesse (dazu I.). Auch ist der klägerische Grundbesitz in der Regel unrentabel (dazu II.); es fehlt jedoch an der notwendigen Kausalität zwischen der Kultureigenschaft des Grundbesitzes und der Unrentabilität (dazu III.).

I. Die Erhaltung des klägerischen Grundbesitzes liegt im öffentlichen Interesse im Sinne des § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG. Nach der Rechtsprechung des BVerwG – der sich das Gericht anschließt – ist für das Verständnis namentlich des Tatbestandsmerkmals „öffentliches Interesse“ auszugehen davon, dass durch § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG eine Regel durchbrochen wird, nämlich die Regel, dass für jeden Grundbesitz – mag er rentabel sein oder nicht – Grundsteuer zu entrichten ist, und dass deshalb an das Vorliegen der Voraussetzungen, die ein Abgehen von dieser Regel rechtfertigen, (relativ) hohe Anforderungen zu stellen sind. Das zwingt zu der Annahme, dass (im Ergebnis zu Lasten des Grundstückseigentümers, der eine Grundsteuerbefreiung begehrt) für die Anwendbarkeit des § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG nicht jedes allgemeine – etwa durch Ermittlung einer Mehrheitsmeinung oder des Urteils von Experten erkennbar werdende – öffentliche Interesse ausreicht. Es muss sich vielmehr um ein besonderes öffentliches Interesse handeln, und zwar besonders vor allem darin, dass es in rechtlichen Bindungen (zugunsten der in § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG bezeichneten Zwecke) zum Ausdruck kommt, die über das hinausgehen, was Grundstückseigentümern von der Rechtsordnung allgemein zugemutet wird, d.h. Bindungen, die den Eigentümern zur Unrentierlichkeit führende zusätzliche Nutzungsbeschränkungen auferlegen. Für Grundbesitz, der – wie hier – aus heimatgeschichtlichen Gründen bedeutsam ist, folgt daraus: Ein öffentliches Interesse im Sinne des § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG kann insoweit nur angenommen werden, wie für den Grundbesitz rechtliche Bindungen – sei es des förmlichen Denkmalschutzes oder sei es von einer ihm eigentumsrechtlich gleichstehenden Qualität – bestehen, die in ihrer nutzungsbeschränkenden Wirkung die Grenze dessen überschreiten, was namentlich das Baurecht von Grundstückseigentümern an Rücksichtnahme auf Gemeininteressen ohnehin verlangt. Eine solche Bindung begründet vor allem das („echte“) denkmalschutzrechtliche Erhaltungsgebot. Ihm gleichzustellen sind insbesondere denkmalschutzrechtliche Gestaltungsgebote, die so eng sind, dass sie im Falle der Beseitigung des Gebäudes zwingen würden, dieses in (nahezu) identischer Gestalt wiederherzustellen, d.h. etwa jede Verwendung anderer Baumaterialien und die Veränderung der Fassadengestaltung zu unterlassen (vgl. BVerwG, Urteil vom 21.9.1984 8 C 62/82, juris, Rn. 17, und Urteil vom 8.7.1998 8 C 23/97, juris, Rn. 14).

Bindungen der bezeichneten, von § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG vorausgesetzten Art bestehen für den klägerischen Grundbesitz. Auf der Grundlage des Antrages des Landesamtes für Denkmalpflege ist u.a. der klägerische Wasserturm durch den Bescheid der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises T. förmlich in die Denkmalliste des Landkreises T. aufgenommen worden. Zur Begründung heißt es auf den Seiten 3 und 4 des an den Rechtsvorgänger der Kl. gerichteten Bescheides

vom 6. November 1995: „Städtebauliche Akzente setzen die beiden Wassertürme. Der südliche (Nr. 33), der, dem eigentlichen Eingang zur Kasernenstadt vorgelagert, am Ende der ... liegt, ist ein annähernd quadratischer Bau. Mit seinem giebelgekrönten Eingangsbau und seinem weit vorkragenden Gesims, das Wehrarchitektur assoziiert, bietet er einen wirkungsvollen Auftakt zu dem dahinterliegenden Kasernengelände.“ ... „Die Gebäude der Anlage sind von historischer, architekturgeschichtlicher, künstlerischer sowie städtebaulicher Bedeutung. Sie werden als Einzeldenkmal „Kasernenanlage ... II“ in das Denkmalverzeichnis eingetragen und unterliegen damit den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.“ ... „Gemäß §§ 12 und 13 DenkmSchG sind Sie verpflichtet, das Denkmal so zu erhalten und zu nutzen, dass die Erhaltung der originalen Substanz auf Dauer gewährleistet ist. Um dies sicherzustellen, sind nach § 15 Abs. 1–4 DenkmSchG beabsichtigte Veränderungen, Wiederherstellungsmaßnahmen, Umgestaltungen, Wegnahmen oder Hinzufügungen erlaubnispflichtig und bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen“. Damit ist dessen Bedeutung für Kunst und Geschichte der Region erwiesen und „ins Bewusstsein der Bevölkerung oder mindestens eines breiteren Kreises von Sachverständigen eingegangen.“

II. Der klägerische Grundbesitz ist auch in der Regel unrentabel im Sinne des § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG. Das Tatbestandsmerkmal der Unwirtschaftlichkeit setzt voraus, dass „in der Regel“ – d.h. auf Dauer prognostizierbar – (dazu 1.) „die erzielten Einnahmen und sonstigen Vorteile (Rohertrag)“ – also die grundstücksbezogenen geldwerten Zuflüsse – (dazu 2.) die „jährlichen Kosten“ – also die ebenfalls grundstücksbezogenen Ausgaben zur Erhaltung des Grundbesitzes und seiner wirtschaftlichen Ertragskraft – (dazu 3.) unterschreiten (vgl. BVerwG, Urteil vom 8.7.1998 8 C 23/97, juris, Rn. 17).

1. Das Erfordernis, dass die Unwirtschaftlichkeit „in der Regel“ gegeben sein muss, lässt es nicht bei einem rechnerischen Minus im jeweiligen Erlasszeitraum bewenden, sondern stellt auf einen zeitlich andauernden Zustand, d.h. auf die Erwartung einer dauernden Unrentierlichkeit, ab. Dem entspricht es, dass gemäß § 34 Abs. 3 Satz 1 GrStG dem Erlassantrag insoweit eine gewisse Dauerwirkung zukommt, als er nicht jährlich wiederholt zu werden braucht. Aus dieser gesetzlichen Vorgabe folgt zunächst, dass eine prognostizierende Beurteilung auf der Grundlage u.a. der sich aus der Vergangenheit ergebenden wirtschaftlichen Daten geboten ist und ferner dass auf der Einnahmen- wie auf der Kostenseite nur „dauerhafte“ Rechnungsposten berücksichtigungsfähig sind. In Übereinstimmung mit Abschnitt 35 Abs. 2 Sätze 11 – 15 GrStR ist für die Beurteilung des hiesigen Falles zutreffend auf den Dreijahreszeitraum von 2008 – 2010 abzustellen, da sich der Erlassantrag der Kl. vom 23.1.2009 unter Beachtung des § 34 Abs. 2 Satz 2 GrStG nur auf das Veranlagungsjahr 2008 beziehen konnte; zumal ihr das Grundstück mit dem Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes ... vom 28.3.2008 auch erst zum 1.1.2008 zugerechnet wurde.

2. Als „Einnahmen“ sind alle Güter anzusehen, die in Geld oder Geldeswert bestehen und dem Steuerpflichtigen im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Grundbesitz zufließen (vgl. § 8 Abs. 1 EStG). Hieran anknüpfend bestimmt Abschnitt 35 Abs. 2 Satz 1 GrStR, dass zum Rohertrag sämtliche Einnahmen und sonstigen Vorteile, die der Grundbesitz bietet, gehören. Zu den Einnahmen rechnen z.B. die Miet- und Pachteinnahmen sowie die Einnahmen aus Besichtigungen und Führungen

(Abschnitt 35 Abs. 2 Satz 2 GrStR). Zu den sonstigen Vorteilen gehört auch der Nutzungswert, den die eigene Benutzung des denkmalgeschützten Wasserturmes für die Kläger hat und der mit den bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung zu erzielenden ortsüblichen Miet- und Pachteinnahmen einzusetzen ist (Abschnitt 35 Abs. 2 Sätze 3 und 4 GrStR). Unter Beachtung dieser Vorgaben gehen die Beteiligten unstreitig und nachvollziehbar davon aus, dass zum einen mit dem Wasserturm keinerlei Einnahmen erzielt werden und angesichts des entkernten Zustandes auch kein Nutzungswert für die Kl. anzusetzen ist.

3. Diesen Einnahmen sind die „jährlichen Kosten“ – also die ebenfalls grundstücksbezogenen Ausgaben zur Erhaltung des Grundbesitzes und seiner wirtschaftlichen Ertragskraft – gegenüberzustellen.

Insoweit geht die Kammer mit dem Bundesverwaltungsgericht in dem Urteil vom 15.2.1991 8 C 3/89, juris, Rn. 13, von einem grundsätzlich weiten Kostenbegriff im Sinne des Einkommensteuerrechtes aus. Nach Auffassung des Gerichts wird eine sachgerechte Konkretisierung des maßgeblichen Kostenbegriffes durch Abschnitt 35 Abs. 2 Sätze 6 – 8 GrStR vorgenommen. Diese im Jahre 1978 geschaffenen Regelungen knüpfen zwar nicht direkt an das Einkommensteuerrecht an; offensichtlich hat sich der damalige Bundesfinanzminister aber an der bereits damals existierenden, bereichsspezifischen Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (II. BV) orientiert. Für die Wirtschaftlichkeitsberechnung von Wohnraum werden im dortigen vierten Abschnitt „Laufende Aufwendungen und Erträge“ (§§ 18 – 31 II. BV) die laufenden Aufwendungen in § 18 Abs. 1 II. BV unterteilt in die Kapitalkosten (§§ 19 – 23a II. BV) und die Bewirtschaftungskosten (§§ 24 – 30 II. BV). Zu den Bewirtschaftungskosten gehören nach § 24 Abs. 1 II. BV die Abschreibungen (§ 25 II. BV), die Verwaltungskosten (§ 26 II. BV), die Betriebskosten (§ 27 II. BV), die Instandhaltungskosten (§ 28 II. BV) und das Mietausfallwagnis (§ 29 II. BV). In Anknüpfung hieran bestimmt Abschnitt 35 Abs. 2 Satz 6 GrStR zunächst, dass „zu den Kosten alle im Zusammenhang mit dem Grundbesitz stehenden Verwaltungs- und Betriebsausgaben gehören“. Verwaltungskosten sind gemäß § 26 Abs. 1 Satz 1 II. BV die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Und Betriebskosten sind nach § 27 Abs. 1 Satz 1 II. BV die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes ... und des Grundstücks laufend entstehen. Nach Satz 2 dieser Vorschrift ist für die Ermittlung der Betriebskosten seit dem 1. Januar 2004 die Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346, 2347) zugrunde zu legen. Im Anschluss hieran werden dann die Kapitalkosten im Sinne der §§ 19 – 23 a II. BV durch Abschnitt 35 Abs. 2 Satz 7 GrStR ausgeschlossen. Bei Gebäuden werden sodann die Abschreibungen im Sinne des § 25 II. BV und die Instandhaltungskosten im Sinne des § 28 II. BV durch Abschnitt 35 Abs. 2 Satz 8 GrStR mit einbezogen; letztere aber nur insoweit, als es um Rückstellungen für „größere“ Reparaturen geht.

Unter Beachtung dieser Grundsätze waren die Angaben der Kl. zu den Kostenpositionen uneingeschränkt zu übernehmen, zumal auch noch der Ansatz von Abschreibungen auf die Gebäudesubstanz gemäß § 7 Abs. 4 Ziffer 2. lit. b) EStG in Höhe von jährlich 2,5 % in Betracht kommt und auch die Umlage der Verbandslasten

des Wasser- und Bodenverbandes „N.“ in Höhe von jährlich 0,59 € zu berücksichtigen wären.

Bei nicht vorhandenen Einnahmen sind somit jährlich mindestens 2.200,00 € an Ausgaben zu berücksichtigen, so dass an der Unrentabilität keine Zweifel bestehen.

III. Ein Anspruch auf Grundsteuererlass nach § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG ist gleichwohl nicht gegeben, weil die notwendige Kausalität zwischen der Kultureigenschaft des Grundbesitzes und der Unrentabilität nicht gegeben ist. Der Anspruch auf Erlass der Grundsteuer wegen Unwirtschaftlichkeit eines unter Denkmalschutz stehenden Grundbesitzes gemäß § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG setzt voraus, dass die Unrentabilität auf der Kultureigenschaft (kausal) beruht (vgl. BVerwG, Urteil vom 8.7.1998 8 C 23/97, juris, Rn. 28 ff. und Urteil vom 21.9.1984 8 C 62/82, juris, Rn. 15; BFH, Beschluss vom 8.9.2005 II B 129/04, juris, Rn. 15; VG Halle, Urteil vom 8.10.2009 4 A 297/09, juris, Rn. 35; VG Oldenburg, Urteil vom 12.3.2009 2 A 2964/05, juris, Rn. 47; VG Gelsenkirchen, Urteil vom 8.3.2007 5 K 2864/05, juris, Rn. 44 f.).

Für die Beurteilung des Ursachenzusammenhangs kommt es somit darauf an, welche Bindungen und Beschränkungen im öffentlichen Interesse an der Nutzung des Grundbesitzes begründet worden sind, also darauf, welche Auflagen beispielsweise in der Baugenehmigung aus Gründen des Denkmalschutzes aufgestellt oder nachweislich und erkennbar infolge von Absprachen mit der Denkmalschutzbehörde schon im Bauantrag „vorweggenommen“ worden sind und welche wirtschaftlichen Auswirkungen durch sie ausgelöst worden sind. Hiernach ist die Kausalität gegeben, wenn ohne den Denkmalschutz entweder von naheliegenden Nutzungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht werden könnte, die einen höheren Ertrag abwerfen würden, und/oder Kosten eingespart werden könnten, und die sich hieraus ergebende Verbesserung der Ertragssituation einen Einnahmeüberschuss ergäbe.

Das ist bei dem klägerischen Grundbesitz indes nicht der Fall. Denn selbst wenn der Denkmalschutz hinweggedacht würde, würde sich an der Unrentabilität des klägerischen Grundbesitzes nichts Wesentliches ändern, weil ein Wasserturm als solcher einer wirtschaftlich sinnvollen Nutzung nicht bzw. kaum zugänglich ist, weil es naturgemäß an einer für Wohn- oder gewerbliche Zwecke bauordnungsrechtlich ausreichenden Belichtung fehlt. Verbleibt es damit bei der Einnahmesituation von 0,00 €, dann führt bereits die minimale Belastung des klägerischen Grundbesitzes mit der Umlage der Verbandslasten des Wasser- und Bodenverbandes N. in Höhe von jährlich 0,59 € zu einer Unrentabilität des klägerischen Grundbesitzes. Selbst wenn die Kl. in dieser Situation noch zusätzliche Aufwendungen für den Denkmalschutz hätte, begründet dies die Kausalität nicht, da es insoweit nicht ausreichend ist, dass der Denkmalschutz die vorhandene Unrentabilität nur verschärft (vgl. OVG Saarlouis, Urteil vom 28.12.1989, 1 R 84/87, juris, Rn. 47). Auf die der Kl. vom Bekl. vorgehaltene Pflicht zur Modernisierung und anschließenden Vermietung kommt es deshalb ebenfalls nicht an, da die Kl. nachvollziehbar dargelegt hat, dass der zu erwartende Kapitaldienst über die dann evtl. zu erzielenden Mieteinnahmen hinausgeht.

Die Sprungrevision wurde zugelassen. Das Urteil ist nicht rechtskräftig.