

## OVG Mecklenburg-Vorpommern Beschluss vom 16.09.2009 1 M 65/09

### Grundsteuer, Geltendmachung der Ertragslosigkeit eines Grundstücks (Prora)

Vorgängig Beschluss des VG Greifswald vom 26. März 2009 - 3 B 205/09

#### Aus den Gründen

Die Beteiligten streiten um einen Anspruch der Antragstellerinnen auf Erlass bzw. Stundung der ihnen gegenüber für die Jahre 2006 und 2007 (Antragstellerin zu 1.) und 2008 (Antragstellerin zu 2.) jeweils in Höhe von 21.943,81 Euro festgesetzten Grundsteuer B jeweils betreffend das Grundstück ... in Prora, das mit dem denkmalgeschützten Gebäudekomplex Block ... mit Querriegel als Teil des ehemals geplanten sog. „Kraft durch Freude“ Seebades Rügen bebaut ist.

Die Ast. zu 1. hat erstinstanzlich das Begehren verfolgt, den Antragsgegner im Wege der einstweiligen Anordnung zur **Stundung** der festgesetzten Grundsteuer für die Jahre 2006 und 2007 bis zur abschließenden Entscheidung über ihren Erlassantrag zu verpflichten, hilfsweise ihm bis zur abschließenden Entscheidung über ihren Erlassantrag die Vollstreckung zu untersagen.

Die Ast. zu 2. hat erstinstanzlich das Begehren verfolgt, den Antragsgegner im Wege der einstweiligen Anordnung zur **Stundung** der festgesetzten Grundsteuer für das Jahr 2008 bis zur abschließenden Entscheidung über ihren Erlassantrag zu verpflichten, hilfsweise ihm bis zur abschließenden Entscheidung über ihren Erlassantrag die Vollstreckung zu untersagen und ihn zu verpflichten, die Löschung der im Grundbuch des Amtsgerichts Bergen auf Rügen, Blatt..., ON ..., in Abt. ... unter den lfd. Nrn. ... und ... eingetragenen Zwangssicherungshypotheken zu bewilligen.

Das VG hat - nach Verbindung - die Anträge abgelehnt, weil **kein Anordnungsanspruch** glaubhaft gemacht sei. ... Gegenstand des Beschwerdeverfahrens ist bei verständiger Würdigung des Vorbringens der Antragstellerinnen lediglich der Sachbeschluss des Verwaltungsgerichts zu Ziffer 1 und die daran anknüpfende Kostenentscheidung.

Die auf den Sachbeschluss bezogene Beschwerdebegründung genügt zum Teil nicht dem Darlegungserfordernis aus § 146 Abs. 4 Satz 3 VwGO und weckt im Übrigen auch in der Sache keine durchgreifenden Bedenken dagegen, dass das Verwaltungsgericht einen Anordnungsanspruch unter den im Beschwerdeverfahren angesprochenen Gesichtspunkten verneint hat.

... Vor diesem Hintergrund verlangt das Darlegungserfordernis von dem Beschwerdeführer, dass die Beschwerdebegründung auf die rechtlichen oder tatsächlichen Erwägungen eingeht, auf die das Verwaltungsgericht seine Entscheidung gestützt hat. ... Die Beschwerde greift zunächst erfolglos an, dass das VG Erlassanspruch der Ast. aus § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG verneint hat. Die **Grundsteuer** ist nach dieser Bestimmung für Grundbesitz oder Teile von Grundbesitz, dessen Erhaltung wegen seiner Bedeutung für Kunst, Geschichte,

Wissenschaft oder Naturschutz im öffentlichen Interesse liegt, **zu erlassen**, wenn die erzielten Einnahmen und die sonstigen Vorteile (Rohertrag) in der Regel unter den jährlichen Kosten liegen. ...

Das VG ist insoweit entscheidungstragend davon ausgegangen, dass - nach Maßgabe der Rechtsprechung des BVerwG (Urt. v. 08.07.1998 - 8 C 23.97 -, NVwZ 1999, 886 - zitiert nach juris), der es sich angeschlossen hat - ein Kausalzusammenhang zwischen dem öffentlichen Erhaltungsinteresse und der Unrentabilität bestehen muss, hierzu aber prüfbare Angaben der Ast., die der Auffassung seien, dass es auf einen derartigen Kausalzusammenhang nicht ankomme, fehlten. Ebenfalls könne nicht ausgeschlossen werden, dass es sich bei dem Grundbesitz der Ast. um einen solchen handele, der bereits unwirtschaftlich war und durch den Denkmalschutz - lediglich - noch unrentabler geworden sei; auch dann sei die erforderliche Kausalität zu verneinen.

Das hiergegen gerichtete Beschwerdevorbringen genügt nicht dem Darlegungserfordernis bzw. begründet jedenfalls in der Sache keine durchgreifenden Bedenken gegen die Verneinung eines glaubhaft gemachten Anordnungsanspruchs. ... Der Umstand, dass die Ast. im vorstehenden Sinne das Darlegungserfordernis nicht erfüllt haben, führt zugleich zu der Schlussfolgerung, dass ein Anordnungsanspruch auf der Grundlage von § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG nicht glaubhaft gemacht ist.

Auch die Ablehnung eines Stundungs- bzw. Anordnungsanspruchs aus Abschn. 35 Abs. 2 Satz 12 der **Grundsteuerrichtlinien** (GrStR) i.V.m. § 222 AO, Art. 3 Abs. 1 GG (unter dem Blickwinkel der Selbstbindung der Verwaltung) und §§ 1 Abs. 4 Satz 1, 12 Abs. 1 KAG M-V durch das erstinstanzliche Gericht begegnet mit Blick auf das Beschwerdevorbringen keinen durchgreifenden Bedenken. Die Finanzbehörden können gemäß § 222 Satz 1 AO Ansprüche aus dem Steuerschuldverhältnis ganz oder teilweise stunden, wenn die Einziehung bei Fälligkeit **eine erhebliche Härte** für den Schuldner bedeuten würde und der Anspruch durch die Stundung nicht gefährdet erscheint. ...

Abschn. 35 Abs. 1 Satz 1 GrStR bestimmt - entsprechend § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG - zunächst, dass die Grundsteuer für Grundbesitz zu erlassen ist, wenn seine Erhaltung wegen seiner Bedeutung für Kunst, Geschichte, Wissenschaft oder Naturschutz im öffentlichen Interesse liegt und wenn der Rohertrag in der Regel unter den jährlichen Kosten liegt.

Da erst rückblickend festgestellt werden kann, ob der Rohertrag in der Regel unter den jährlichen Kosten liegt, soll im Zweifelsfall die Gemeinde gemäß Abschn. 35 Abs. 1 Satz 12 GrStR im Sinne einer Ermessensbindung die Grundsteuer des laufenden Kalenderjahres und der beiden folgenden Kalenderjahre bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres mit dem Ziel des Erlasses stunden. Der Steuerpflichtige hat nach Ablauf der Stundungsfrist die Erlassvoraussetzungen nachzuweisen (Satz 13). Wird der Nachweis nicht erbracht oder ist in mindestens 2 Jahren ein Überschuss erzielt worden, so ist die Grundsteuer rückwirkend für diese 3 Jahre zu erheben (Satz 14). Werden die Erlassvoraussetzungen nachgewiesen, ist die Grundsteuer für diese 3 Jahre zu erlassen (Satz 15).

Bezogen auf einen Stundungsanspruch nach Maßgabe von Abschn. 35 Abs. 1 Satz 12 GrStR i.V.m. Art. 3 Abs. 1 GG hat das VG angenommen, es komme bei ihm wegen der geringeren Prüfungstiefe nicht auf einen Kausalzusammenhang zwischen öffentlichem Erhaltungsinteresse und Unrentabilität an, er scheide aber - im maßgeblichen Entscheidungszeitpunkt - aus, weil eine solche Stundung nur für den Zeitraum bis zum Ablauf des dritten Steuerjahres, nach seiner Auffassung vorliegend des Jahres 2008, in Betracht komme.

... Wird also von einem **(Vor-) Eigentümer** ein Erlassantrag gestellt und liegen insoweit die Voraussetzungen des Abschn. 35 Abs. 1 Satz 12 GrStR vor, erhält er vermittels der Stundung bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres Zeit, die Erlassvoraussetzungen bzw. nachzuweisen, dass das Grundstück nicht rentabel ist. **Veräußert** dieser Eigentümer nun während dieses Stundungszeitraumes das Grundstück mit der Folge, dass der Erwerber steuerpflichtig wird, wirft dies mit Blick auf das Beschwerdevorbringen die Frage auf, ob dies eine Verlängerung des Nachweiszeitraumes im Sinne des Beschwerdevorbringens erforderlich macht bzw. rechtfertigt. ...

Schließlich führt auch das Beschwerdevorbringen zu § 33 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 GrStG a.F. - bzw. nunmehr § 33 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 GrStG in der seit dem 01. Januar 2008 geltenden Fassung - und zur erforderlichen **Schätzung der üblichen Jahresrohmiete** nicht zum Erfolg der Beschwerde.

... Normaler Rohertrag ist nach § 33 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 GrStG a.F. bei bebauten Grundstücken, deren Wert nach dem Bewertungsgesetz im Sachwertverfahren zu ermitteln ist, die nach den Verhältnissen zu Beginn des Erlasszeitraums geschätzte übliche Jahresrohmiete, nach § 33 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 GrStG bei bebauten Grundstücken die nach den Verhältnissen zu Beginn des Erlasszeitraums geschätzte übliche Jahresrohmiete.

Das VG hat insoweit einen **Anordnungsanspruch** ... **verneint**, weil die von den Ast. vorgenommene Schätzung der üblichen Jahresrohmiete nicht plausibel sei. ... Der Senat vermag sich nämlich bereits nicht deren Prämisse anzuschließen, wonach „als unterste Schätzungsgrenze ... sicherlich unstrittig die tatsächlich erzielte Miete anzusetzen (sei)“. Die Ermittlung der Minderung des normalen Rohertrags erfordert - worauf das VG zutreffend hingewiesen hat - grundsätzlich die Gegenüberstellung des erzielten Ertrages und des an Ertrag „Üblichen“ ... Insoweit können die von den Ast. vorgenommenen Vergleichsberechnungen, die auf verschiedenen hohe tatsächlich erzielte Mieten in den verschiedenen Gebäuden gegründet sind, nicht zum Nachweis der Erlassvoraussetzungen bzw. des normalen Rohertrages herangezogen werden. Soweit ein Vergleich mit „anderen“ durch die Singularität des Grundbesitzes erschwert sein könnte, hat das Verwaltungsgericht - ohne dass dies Bedenken begegnen würde - die Option des Einzelgutachtens angesprochen. Dass der Antragsgegner zu einer Schätzung in der Lage sein könnte, die zudem im Ergebnis den geltend gemachten Erlassanspruch begründen könnte, ist nicht ersichtlich. Nach alledem haben die Ast. jedenfalls derzeit einen Anordnungsanspruch nicht glaubhaft gemacht; auf das ergänzende Vorbringen im Schriftsatz vom 30. April 2009 kommt es nicht mehr an.

## **Anmerkung Martin**

Zu Fragen des Grundsteuerrechts ist auf die einschlägige Kommentarliteratur zu verweisen. Generell ist festzustellen, dass die Anforderungen zur Erfüllung der Voraussetzungen sehr hoch sind. Jeder Denkmaleigentümers muss selbst entscheiden, ob sich der Aufwand lohnt. An neuerer Literatur ist zu nennen Eberl/Bruckmeier/Hartl/Hörtnagel, Kulturgüter, Gesetzlicher Rahmen zum Umgang mit Denkmälern und Kunstwerken einschließlich Steuerrecht, Stuttgart 2016. Hier zur Grundsteuer Teil C 3. Kapitel.