

### **(amtliche) Leitsätze**

1. Eine Ertragsminderung, die das nach § 33 Abs. 1 Satz 1 Grundsteuergesetz (GrStG) erforderliche Ausmaß erreicht, führt auch dann zu einem Grundsteuererlass, wenn sie strukturell bedingt und nicht nur vorübergehender Natur ist.
2. Bei bebauten Grundstücken im Sinne des § 33 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 GrStG ist für die Berechnung der Ertragsminderung zunächst danach zu unterscheiden, ob die von der Ertragsminderung betroffenen Räume/Raumeinheiten zu Beginn des Erlasszeitraums leer standen oder - wenn auch verbilligt - vermietet waren
3. Bei zu diesem Zeitpunkt leer stehenden Räumen bildet die übliche Miete die Bezugsgröße, an der die Ertragsminderung zu messen ist. Bei den vermieteten Räumen bildet die vereinbarte Miete diese Bezugsgröße, solange die Miete nicht um mehr als 20 von Hundert von der üblichen Miete abweicht
4. Ist die Ertragsminderung durch einen Leerstand bedingt, hat sie der Steuerpflichtige nicht zu vertreten, wenn er sich nachhaltig um eine Vermietung zu einem marktgerechten Mietzins bemüht hat.

### **Anmerkungen**

1. Nach § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG wird die Grundsteuer in Höhe des Prozentsatzes erlassen, der vier Fünftel des Prozentsatzes der Minderung entspricht, wenn u.a. bei bebauten Grundstücken der normale Rohertrag des Steuergegenstandes um mehr als 20% gemindert ist und der Steuerschuldner (Vermieter) die Minderung des Rohertrages nicht zu vertreten hat.
2. Umstritten war bis zu dieser Entscheidung des Bundesfinanzhofs (BFH) allerdings, ob bereits jede Ertragslosigkeit den Erlass der Grundsteuer zur Folge hat oder aber, ob dies auf Sonderfälle beschränkt ist, in denen die Ertragslage auf außergewöhnlichen, atypischen Umständen beruht, die zudem noch erkennbar von vorübergehender Natur sein mussten und nicht vom Vermieter/Eigentümer zu vertreten sein durften.
3. Der BFH wollte bereits früher auf sämtliche Differenzierungen bei Vorliegen einer Ertragsminderung verzichten (vgl. Beschlüsse v. 13. September 2006 und 26. Februar 2007 - gleiches Aktenzeichen wie der hier vorgestellte Beschluss), sah sich hierdurch jedoch durch eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts daran gehindert und legte daher dem Gemeinsamen Senat der obersten Gerichtshöfe des Bundes die Frage zu Entscheidung vor.
4. Mit Beschluss v. 24. April 2007 (Az. GmS-OGB 1.07) trat das Bundesverwaltungsgericht der Auffassung des Bundesfinanzhofs bei, so dass in der Folge die Vorabentscheidung aufgehoben werden und wie aus den Leitsätzen ersichtlich entschieden werden konnte.

### **Hinweis**

Es handelt sich vorliegend um die (stark verkürzte) Darstellung einer Gerichtsentscheidung, die zu einem bestimmten Fall ergangen ist. Rechtliche Fragestellungen können bereits bei geringer Abweichung ganz andere Probleme aufwerfen und zu völlig anderen Ergebnissen kommen. Sie sollten sich daher hüten, die Entscheidung etwa auf Ihr eigenes (rechtliches) Problem einfach zu übertragen. Wenn Sie Fragen haben, erreichen Sie mich unter Telefon 030/39749182 bzw. 0661/25064452.