



Sachstand

Wegfall von Ermäßigungstatbeständen durch die Grundsteuerreform

Wegfall von Ermäßigungstatbeständen durch die Grundsteuerreform

Aktenzeichen: WD 4 - 3000 - 103/19
Abschluss der Arbeit: 12. August 2019
Fachbereich: WD 4: Haushalt und Finanzen

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Fragestellung	4
2.	Bisherige Rechtslage	4
2.1.	Ermäßigungstatbestand des § 82 BewG beim Ertragswertverfahren	4
2.1.1.	Ungewöhnlich starke Beeinträchtigungen durch Lärm, Rauch und Gerüche (Nr. 1)	4
2.1.2.	Behebbarer Baumängel und Bauschäden (Nr. 2)	5
2.1.3.	Notwendigkeit baldigen Abbruchs (Nr. 3)	5
2.2.	Ermäßigungstatbestand des § 88 BewG beim Sachwertverfahren	6
2.2.1.	Voraussetzungen des § 88 Abs. 1 BewG	7
2.2.2.	Voraussetzungen des § 88 Abs. 2 BewG	7
3.	Rechtslage de lege ferenda	8

1. Fragestellung

Die Auftraggeber erkundigen sich nach dem Wegfall von Vergünstigungstatbeständen durch den Gesetzentwurf zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts¹. Es soll die bisherige Rechtslage der beabsichtigten Neuregelung gegenübergestellt werden.

2. Bisherige Rechtslage

Im bisherigen Bewertungsrecht wurden bewertungsrelevante Besonderheiten des Grundstücks und/oder des Gebäudes über die Ermäßigungstatbestände der §§ 82, 88 Bewertungsgesetz (BewG) durch Zu- oder Abschläge gelöst.

2.1. Ermäßigungstatbestand des § 82 BewG beim Ertragswertverfahren

„§ 82 BewG schafft für besondere Verhältnisse des Einzelfalls Korrekturmöglichkeiten bei der Einheitswertermittlung im Ertragswertverfahren nach §§ 79 ff. BewG.“²

„Bei der Bewertung eines bebauten Grundstücks sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände objektiver Art zu berücksichtigen, die marktüblicherweise den Wert beeinflussen (§ 9 Abs. 2 Satz 2 BewG). Als wertmindernde Umstände kommen nur solche in Betracht, die ihrer Art nach im Einzelfall bedeutsam sind. Rein persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse bleiben aber unberücksichtigt (§ 9 Abs. 2 Satz 3 BewG). Die Gewährung eines Abschlags ist nicht in das Ermessen des Finanzamts gestellt. Der Grundstückseigentümer hat in Fortschreibungs- oder Nachfeststellungsfällen einen Rechtsanspruch auf Zubilligung eines Abschlags, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen³.“⁴

Die Aufzählung der Vergünstigungstatbestände in § 82 Abs. 1 BewG ist nicht abschließend. Von der Rechtsprechung wurde eine Vielzahl von Fallgruppen anerkannt:

2.1.1. Ungewöhnlich starke Beeinträchtigungen durch Lärm, Rauch und Gerüche (Nr. 1)

Bei den von außen her einwirkenden Belästigungen durch Lärm, Rauch und Gerüche stellt § 82 Abs. 1 Nr. 1 BewG auf den Grad der Beeinträchtigung ab. Nur Beeinträchtigungen von ungewöhnlicher Stärke können einen Abschlag begründen.⁵

1 BT-Drs. 19/11085

2 Rössler/Troll/Halaczinsky, 29. EL Oktober 2018, BewG § 82 Rn. 1

3 zustimmend FG Berlin-Brandenburg v. 8.7.2015; Az: 3 K 3253/13, EFG S. 1785

4 Rössler/Troll/Halaczinsky, 29. EL Oktober 2018, BewG § 82 Rn. 3, 4

5 Rössler/Troll/Halaczinsky, 29. EL Oktober 2018, BewG § 82 Rn. 6

Ein Abschlag vom Grundstückswert wegen Fluglärms ist dann gerechtfertigt, wenn die bestimmungsgemäße ortsübliche Nutzung in erheblichem Maße beeinträchtigt wird, z. B. wenn das Grundstück in der Einflugschneise eines Flugplatzes liegt.⁶

„Ein Abschlag kommt aber bei einer ungewöhnlich starken Beeinträchtigung durch Verkehrslärm in Betracht. Bei der Prüfung der Frage, ob der Verkehrslärm ungewöhnlich stark ist, muss nach der Belegenheit des zu bewertenden Grundstücks differenziert werden.“⁷

„Ein Abschlag wegen ungewöhnlich starker Beeinträchtigung durch Gewerbelärm kann z. B. bei einem Wohngrundstück in unmittelbarer Nähe eines Sägewerks, eines Hammerwerks, einer Kokerei, eines Walzwerkes oder einer ähnlichen Fabrikationsstätte in Betracht kommen.“⁸

„Der Grundstückswert kann auch ermäßigt werden, wenn eine ungewöhnlich starke Beeinträchtigung durch Gerüche vorliegt. Das hängt von der Intensität und der Häufigkeit der Geruchsbelästigung ab. Im Allgemeinen wird ein Abschlag nur bei solchen Grundstücken in Betracht kommen, die in unmittelbarer Nähe vom Ausgangspunkt der Geruchsbelästigung (z. B. Müllkippen, Abdeckereien, große Gaswerke, Werke der chemischen Industrie und dergleichen) liegen.“⁹

„Ungewöhnlich starke Beeinträchtigungen durch Rauch und Staub kommen vor allem in Industriegebieten vor. Hier sollen Abschläge bis zu 10% für Grundstücke gewährt werden, die in Gebieten liegen, in denen die in der TA Luft festgelegten Immissionsgrenzwerte überschritten sind“^{10, 11}

2.1.2. Behebbarer Baumängel und Bauschäden (Nr. 2)

„Behebbarer Baumängel und Bauschäden begründen in der Regel einen Abschlag. Baumängel beruhen im Allgemeinen auf einer mangelhaften Bauausführung.“¹²

2.1.3. Notwendigkeit baldigen Abbruchs (Nr. 3)

„Eine Ermäßigung wegen der Notwendigkeit baldigen Abbruchs nach § 82 Abs. 1 Nr. 3 BewG kommt in Betracht, wenn ein Gebäude aus städtebaulichen Gründen (z. B. bei Erweiterung eines Flugplatzes) vorzeitig abgebrochen werden muss. Das Gesetz stellt aber ausdrücklich auf einen „baldigen“ Abbruch ab. Diese Voraussetzung ist nach Abschnitt 31 Abs. 4 Bewertungs-Richtlinie

6 Rössler/Troll/Halaczinsky, 29. EL Oktober 2018, BewG § 82 Rn. 9

7 Rössler/Troll/Halaczinsky, 29. EL Oktober 2018, BewG § 82 Rn. 16

8 Rössler/Troll/Halaczinsky, 29. EL Oktober 2018, BewG § 82 Rn. 19

9 Rössler/Troll/Halaczinsky, 29. EL Oktober 2018, BewG § 82 Rn. 24

10 OFD Düsseldorf v. 31.7.1968 – S 3204 A – St 212

11 Rössler/Troll/Halaczinsky, 29. EL Oktober 2018, BewG § 82 Rn. 26

12 Rössler/Troll/Halaczinsky, 29. EL Oktober 2018, BewG § 82 Rn. 28

Grundsteuer erfüllt, wenn der Abbruch des Gebäudes innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren nach dem jeweiligen Feststellungszeitpunkt erfolgt.“¹³

„Die Lage eines Grundstücks drückt sich im Allgemeinen bereits in der Höhe der Miete aus. Es sind aber auch andere Fälle denkbar. Als wertmindernde Umstände, die sich unmittelbar aus der Lage des Grundstücks ergeben, können z. B. in Betracht kommen: die Nähe eines Kinderspielplatzes, die Nachbarschaft eines Gefängnisses oder eines Bordellbetriebes sowie die Nähe zu einem Land- und Forstwirtschaftsbetrieb.“¹⁴

„Dingliche Beschränkungen des Grundstückseigentums können den Grundstückswert beeinflussen. Bestehen solche Nutzungsbeschränkungen an einem bebauten Grundstück und haben sie sich nicht schon auf die Miete ausgewirkt, kann insoweit noch ein Abschlag nach § 82 Abs. 1 in Betracht kommen.“¹⁵

„Beschränkungen und Belastungen, die auf dem Denkmalschutz beruhen, mindern den gemeinen Wert des betroffenen Grundstücks und damit auch dessen Einheitswert. Deshalb ist für Schlösser, Burgen, Herrenhäuser und andere bauliche Anlagen, die nach dem Denkmalschutzgesetz eines Landes unter Denkmalschutz stehen, ein besonderer Abschlag vom Gebäudewert zugelassen worden. Bei der Bewertung im Ertragswertverfahren kann der Grundstückswert ohne weiteren Nachweis um 5% ermäßigt werden.“¹⁶

„Eine zu geringe Größe der nicht bebauten Fläche eines bebauten Grundstücks kann den Verkehrswert dieser wirtschaftlichen Einheit beeinflussen und damit einen Abschlag nach § 82 BewG begründen. Im Allgemeinen wird sich aber eine zu geringe nicht bebaute Fläche bereits auf die tatsächlich gezahlte Jahresrohmiete mindernd auswirken, so dass ein Abschlag nach § 82 Abs. 1 BewG entfällt.“¹⁷

Andere als die bereits genannten Umstände führten nur selten zu einer Ermäßigung nach § 82 Abs. 1 BewG. Es wird jeweils nach den Umständen des Einzelfalls zu entscheiden sein, ob und ggf. in welcher Höhe ein Abschlag zu gewähren ist.¹⁸

2.2. Ermäßigungstatbestand des § 88 BewG beim Sachwertverfahren

Gemäß § 88 Abs. 1 BewG kann der Gebäudesachwert ermäßigt werden, wenn Umstände tatsächlicher Art vorliegen, die bei seiner Ermittlung nicht berücksichtigt worden sind.

13 Rössler/Troll/Halaczinsky, 29. EL Oktober 2018, BewG § 82 Rn. 33

14 Rössler/Troll/Halaczinsky, 29. EL Oktober 2018, BewG § 82 Rn. 40

15 Rössler/Troll/Halaczinsky, 29. EL Oktober 2018, BewG § 82 Rn. 45

16 Rössler/Troll/Halaczinsky, 29. EL Oktober 2018, BewG § 82 Rn. 48

17 Rössler/Troll/Halaczinsky, 29. EL Oktober 2018, BewG § 82 Rn. 51

18 Rössler/Troll/Halaczinsky, 29. EL Oktober 2018, BewG § 82 Rn. 54

„Die Gewährung der Ermäßigung ist nicht in das Ermessen des Finanzamts gestellt. Der Grundstückseigentümer hat in Fortschreibungs- oder Nachfeststellungsfällen einen Rechtsanspruch auf Zubilligung einer Ermäßigung, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.“¹⁹

2.2.1. Voraussetzungen des § 88 Abs. 1 BewG

„Eine Wertkorrektur nach § 88 BewG ist nur zulässig, wenn und soweit die besonderen wertbildenden Umstände nicht bereits im Gebäudesachwert, wie er sich nach §§ 85 bis 87 BewG ergibt, berücksichtigt worden sind. Auf diese Voraussetzung ist stets zu achten. Nach § 85 Satz 4 BewG darf der Gebäudesachwert nach § 88 BewG aber nur in „besonderen Fällen“ ermäßigt oder erhöht werden. Was darunter zu verstehen ist, ist zweifelhaft. Abschnitt 44 Abs. 1 Satz 1 der Bewertungsrichtlinie Grundsteuer stellt auf Einzelfälle ab. Auch in der Rechtsprechung wird der Begriff der „besonderen Fälle“ im Sinne des § 85 Satz 4 Bewertungsgesetz mit „Einzelfällen“ gleichgesetzt.²⁰ Der Kreis der „besonderen Fälle“ darf jedoch nicht zu eng gezogen werden. Bei den besonderen Fällen im Sinne des § 85 Satz 4 BewG braucht es sich nicht nur um ganz vereinzelt auftretende Ausnahmefälle zu handeln²¹. Auch eine Vielzahl gleichgelagerter Fälle kann durchaus noch darunter fallen, nicht aber zum Beispiel sämtliche Grundstücke einer Grundstücksart.“²²

2.2.2. Voraussetzungen des § 88 Abs. 2 BewG

§ 88 Abs. 2 BewG nennt konkrete Anwendungsfälle für eine Ermäßigung im Sachwertverfahren. Diese kann insbesondere in Betracht kommen, wenn Gebäude wegen der Lage des Grundstücks, wegen unorganischen Aufbaus oder wirtschaftlicher Überalterung in ihrem Wert gemindert sind.

„Die ungünstige Lage eines Grundstücks wirkt sich zwar bereits auf den Bodenwert aus. Sie kann darüber hinaus aber auch den Wert des Gebäudes beeinflussen. Das kann zum Beispiel bei einem Einfamilienhaus der Fall sein, das in einem Gewerbegebiet liegt.“²³

„Für Grundstücke in Sanierungsgebieten soll ein Abschlag bis zu 10% des Grundstückswerts gewährt werden.“²⁴ „Unter gewissen Umständen kann die wirtschaftliche Wertminderung eines Gebäudes größer sein als der Betrag, um den sich der Wert des Gebäudes wegen seines Alters (§ 86 BewG) vermindert. In diesen Fällen kann eine Ermäßigung wegen wirtschaftlicher Überalterung in Betracht kommen.“²⁵

19 Rössler/Troll/Halaczinsky, 29. EL Oktober 2018, BewG § 88 Rn. 2

20 BFH v. 27.6.1980; Az: III R 115/79, BStBl. II S. 738 (739)

21 BFH vom 3.7.1981; Az: III R 108/78, BStBl. II S. 646

22 Rössler/Troll/Halaczinsky, 29. EL Oktober 2018, BewG § 88 Rn. 3-5

23 Rössler/Troll/Halaczinsky, 29. EL Oktober 2018, BewG § 88 Rn. 9

24 FinMin NRW v. 22.3.1973, StEK BewG 1965 § 82 Nr. 25; OFD Frankfurt v. 21.12.2017 – S 2198a A - 2 - St 242

25 Rössler/Troll/Halaczinsky, 29. EL Oktober 2018, BewG § 88 Rn. 16

Zum Anwendungsbereich des § 88 Abs.2 BewG zählen zudem u.a. stillgelegte Betriebe, der Denkmalschutz und Großobjekte.

3. Rechtslage de lege ferenda

Der Gesetzesentwurf sieht eine umfassende Reform des Bewertungsrechts vor. Insbesondere das Ertragswert- und das Sachwertverfahren, die zur Bewertung bebauter Grundstücke maßgeblich sind, sollen für Zwecke der Grundsteuer vollständig neugefasst werden. Dabei soll das Verfahren durch Typisierungen und Pauschalierungen stark vereinfacht werden. Dies führt auch dazu, dass eine vollständige Streichung der §§ 82, 88 BewG vorgesehen ist, ohne dass deren Wertung in den geplanten §§ 248 ff. BewG-E, welche die Verfahren künftig regeln sollen, übertragen werden.

So berücksichtigen die neuen Normen zwar Bewirtschaftungskosten (§ 255) oder auch Alterswertminderungen (§ 259 Abs. 4). Diese Faktoren werden aber pauschaliert. Lediglich bei bestehender Abbruchverpflichtung für das Gebäude ist die Alterswertminderung auf das Verhältnis des Alters des Gebäudes am Bewertungsstichtag zur tatsächlichen Gesamtnutzungsdauer begrenzt, § 259 Abs. 4 Satz 5 BewG-E.²⁶

Im Abschnitt Sonderfälle des Gesetzesentwurfes werden in §§ 261, 262 BewG-E nur Grundstücke mit Erbbaurecht und Gebäude auf fremden Grund und Boden abweichend geregelt.²⁷ Ein Ersatz der noch geltenden §§ 82, 88 BewG oder ein Aufgreifen dieses Rechtsgedankens sieht der Gesetzesentwurf nicht vor.

Laut Auskunft des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) hat „der Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts neben der Umsetzung der Maßgaben des Bundesverfassungsgerichts daher insbesondere das Ziel, das Grundsteuer- und Bewertungsrecht einfach administrierbar auszugestalten. Das Bewertungs- und Grundsteuerrecht soll unter Nutzbarmachung automationstechnischer Möglichkeiten fortentwickelt werden. Die Berücksichtigung besonderer Ermäßigungs- und Erhöhungstatbestände auf Bewertungsebene würde diese Ziele konterkarieren. Der Gesetzesentwurf sieht aus diesem Grund solche besonderen Ermäßigungs- und Erhöhungstatbestände auf Bewertungsebene nicht vor.“²⁸

Wie bisher in § 33 Grundsteuergesetz (GrStG) ist weiterhin mit § 34 Grundsteuergesetz-Entwurf eine Erlassmöglichkeit für Fälle vorgesehen, bei denen der erzielbare Rohertrag um mehr als 50 Prozent verringert ist. Die Grundsteuer wird dann in Höhe von 25 Prozent erlassen.

26 BT-Drs. 19/11085, Seite 24

27 BT-Drs. 19/11085, Seite 25

28 Finanzausschuss des Deutschen Bundestages, Ausschussdrucksache 19(7)236, Seite 2