



**45 Jahre Marktforschung
IVD Süd / IVD Institut**

**Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net**

Pressemeldung - Recht

PN 42/22.06.2017

Grundsteuererlass wegen wesentlicher Ertragsminderung: Muss der Vermieter Werbung im Internet machen?

Ob und gegebenenfalls in welchem Internetforen der Grundstückseigentümer leer stehende Mieträume bewerben muss, damit er sich nachhaltig um die Vermietung der Räume bemüht und deshalb die auf dem Leerstand beruhende Ertragsminderung nicht zu vertreten hat, ist eine Frage des Einzelfalls.

BVerwG, Beschl. v. 13.02.2017 - 9 B 37.16

Zum Sachverhalt:

Der Kläger wollte durch die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts geklärt wissen, ob zu den bereits von der Rechtsprechung Instanzrechtsprechung entwickelten Voraussetzungen für die Feststellung, dass der Steuerschuldner die Minderung des Rohertrags nicht zu vertreten hat (vgl. § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG), es im Falle der Vermietung einer Gewerbeimmobilie immer erforderlich ist, sie in einschlägigen Internetportalen anzubieten, um nachweisen zu können, dass sich der Steuerschuldner „nachhaltig um eine Vermietung der Räumlichkeiten zu einem marktgerechten Mietzins bemüht hat.“

Aus den Gründen:

Ohne Erfolg! Das Bundesverwaltungsgericht sieht in dem Fall nicht die für die Zulassung der Revision erforderliche grundsätzliche Bedeutung. In der Rechtsprechung sei geklärt, dass der Steuerschuldner die Minderung des Rohbetrages dann nicht zu vertreten hat, wenn sie auf Umständen beruht, die außerhalb seines Einflussbereichs liegen. Weder darf er die Ertragsminderung durch ein ihm zurechenbares Verhalten herbeigeführt haben, noch durfte er ihren Eintritt durch geeignete und ihm zumutbare Maßnahmen nicht verhindern können. Sei die Ertragsminderung wie im vorliegenden Fall durch einen Leerstand des Objekts bedingt, so habe der Steuerpflichtige die Ertragsminderung dann nicht zu vertreten haben, wenn er sich nachhaltig um eine Vermietung der Räumlichkeiten zu einem marktgerechten Mietzins bemüht hat. Ob der Steuerschuldner nachhaltige Vermietungsbemühungen allerdings unternommen hat, ist jeweils unter den gegebenen Umständen des Einzelfalls zu prüfen. Dabei könne etwa der Objektcharakter, der Objektwert, das jeweilige Marktsegment sowie die Marktsituation vor Ort berücksichtigt werden. Deshalb sei nicht zu erwarten, dass die vom Kläger aufgeworfene Frage angesichts der Verschiedenheit der Mietobjekte

und Marktlagen sowie der sich ständig fortentwickelnden Möglichkeiten des Internets in einem Revisionsverfahren umfassend beantwortet werden könne.

Praxishinweis:

Leer stehende Objekte sollten aus Gründen der Rechtssicherheit auch im Internet angeboten werden, da es nach der Rechtsprechung gerade bei gewerblich genutzten Objekten nahe liegt, diese dort anzubieten.

Ansprechpartner: Prof. Dr. Stephan Kippes
IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH
Tel. 089 / 29 08 20 - 13 Fax 089 / 22 66 23
Internet: www.ivd-sued.net E-Mail: info@ivd-sued.net