



### Grundsteuererlass

#### Inhalt

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| 1 | Einführung                                   | 5 | Welche formalen Bedingungen müssen erfüllt sein?     |
| 2 | Wann kommt ein Erlass in Frage?              | 6 | Welche Besonderheiten gibt es bei Gewerbeimmobilien? |
| 3 | Welche gesetzlichen Einschränkungen gibt es? |   |  |
| 4 | Wie wird die Minderung ermittelt?            |   |  |

## 1 Einführung

Gut 10 Mrd. € Grundsteuer zahlen Hauseigentümer und Mieter jährlich. Das ist zweieinhalbmal mehr als das Aufkommen aus Erbschaft- und Schenkungsteuer zusammen. Aufgrund der Kassenlage bei den Kommunen steigt diese Abgabe laufend, denn es handelt sich um eine enorm wichtige Einnahmequelle für Städte und Gemeinden, die innerhalb von zehn Jahren um rund ein Drittel angestiegen ist. Dies erfolgt über einen Aufschlag beim Hebesatz, der bundesweit im Schnitt seit 1997 von 361 % auf derzeit rund 400 % geklettert ist.

Doch es gibt die Möglichkeit zur Gegenwehr. Haben Hausbesitzer leerstehende Wohnungen, geringe oder gar ausbleibende Mieten zu beklagen, lässt sich die Grundsteuer im Nachhinein deutlich reduzieren. Was vielfach unbekannt ist: Bei verminderten Grundstückserträgen gibt es nämlich einen Anspruch auf Erlass der Grundsteuer. Durch die geänderte Rechtsprechung kommt es deutlich häufiger zu einer Erstattung.

Das können Hausbesitzer nutzen, die bis **Ende März des Folgejahres** einen formlosen Antrag auf Grundsteuererlass für das Vorjahr bei der zuständigen Gemeinde oder in Berlin, Bremen und Hamburg beim Finanzamt stellen. Um den Termin einzuhalten, reicht erst einmal die Vorlage des Antragsschreibens. Begründungen und Nachweise für ausbleibende Mieterträge dürfen erst anschließend folgen. Dabei dürfen die Behörden nicht mauern, denn der Steuererlass ist nicht von Ermessen oder Nachsicht der Beamten abhängig, sondern in § 33 des Grundsteuergesetzes fixiert.

Dieses Merkblatt informiert über die Möglichkeiten der Steuerrückzahlung, von der sowohl Hausbesitzer als auch Mieter profitieren können.

## 2 Wann kommt ein Erlass in Frage?

Sowohl der Bundesfinanzhof als auch das Bundesverwaltungsgericht hatten ihre Rechtsprechung zum Grundsteuererlass bei ausbleibenden Mieterträgen erweitert und konkretisiert. So kommt auch in Fällen strukturell bedingter Ertragsminderung von gewisser Dauer ein Grundsteuererlass in Betracht. Das ist der Fall, wenn der Immobilieneigentümer als Vermieter die Minderung des Nettoertrags nicht zu vertreten hat, weil er die Räumlichkeiten im Falle eines Leerstands innerhalb einer marktüblichen Preisspanne anbietet.

Eigentlich sollten die Einheitswerte für Immobilien alle sechs Jahre aktualisiert werden. Damit würde der Strukturwandel permanent erfasst und müsste nicht über einen Steuererlass berücksichtigt werden. Da diese Wertfortschreibung aber seit 1964 ausbleibt, ist allgemeiner Mietschwund nur über eine nachträgliche Erstattung über Gemeinde oder Finanzamt korrigierbar.

### Hinweis

Die Gemeinden lehnen den Erlass in der Praxis gerne mit der Begründung ab, dass der Hausbesitzer keine Mieten unter Marktniveau angeboten und daher verschuldet einen Leerstand in Kauf genommen hatte. Weder Rechtsprechung noch Gesetz verlangen jedoch diese Bedingung. Ausreichend ist, wenn er sich während der Leerstandszeiten intensiv um neue Mieter bemüht und dies durch Inserate oder das Einschalten von Maklern belegen kann.

Auch bei einem Überangebot auf dem betreffenden Marktsegment muss dabei nicht zwingend der untere Rand der Mietpreisspanne verlangt werden. Ausreichend ist eine Miete **innerhalb einer marktgerechten Spanne**. Nicht entscheidend für ein Verschulden ist, ob und wie lange bei neuen Mietobjekten mit Anlaufschwierigkeiten zu rechnen ist und was zum Vermieterisiko gehört. Diese Bedingung ist nur hinsichtlich des Unternehmerrisikos zu beachten, also bei eigengewerblich genutzten Grundstücken.

Damit gibt es jetzt keine Unterschiede mehr zwischen typischen oder ungewöhnlichen, strukturell oder nicht strukturell bedingten, vorübergehenden oder dauerhaften Ertragseinbußen. Entscheidend ist nur noch, dass es zu einer Einnahmenminderung im Vergleich zur üblichen Miete kommt. Als Anlass für einen Steuererlass gelten nun somit auch **strukturell bedingte Ertragsminderungen** wie

- allgemeiner Mietverfall,
- Überangebot an Wohnungen oder
- schleichender Bevölkerungsrückgang in der Region.

Das kommt etwa in vielen Gebieten Ostdeutschlands in Betracht, in denen die Bevölkerung rapide abnimmt und ein Überangebot besteht. Ähnlich sieht es einigen Gebieten Westdeutschlands aus.

Die Grundsteuer kann sogar komplett erlassen werden. Das gilt für die Teile von Grundbesitz, deren Erhaltung wegen ihrer Bedeutung für Kunst, Geschichte, Wissenschaft oder Naturschutz im öffentlichen Interesse liegt. Auch hier müssen die erzielten Einnahmen und die sonstigen Vorteile in der Regel unter den jährlichen Kosten liegen. Handelt es sich um Park- und Gartenanlagen von geschichtlichem Wert, gilt der komplette Erlass aber nur, wenn diese der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

## 3 Welche gesetzlichen Einschränkungen gibt es?

Wegen drohender Einnahmeausfälle bei den Gemeinden aufgrund der geänderten Rechtsprechung wurde die Erlassregelung über das Jahressteuergesetz 2009 deutlich eingeschränkt und soll zu einer gerechteren Lastenverteilung zwischen Grundstückseigentümern

und den Kommunen beitragen. Die Änderungen gelten bereits rückwirkend seit 2008.

- Bis 2007 kam ein Erlass in Betracht, wenn sich der Rohertrag um mindestens 20,1 % gemindert hatte. Dann wurde die Grundsteuer um 4/5 hiervon wieder erstattet.
- Seit 2008 muss die **Ertragsminderung mindestens 50,1 %** betragen. Dann erfolgt insoweit ein Erlass um **1/4 der erhobenen Grundsteuer**. Die  **Hälfte** der gezahlten Abgabe wird erstattet, wenn der Ertrag für das gesamte Jahr **vollständig ausgefallen** ist, z.B. weil die Wohnung komplett leer stand, es vom Mieter kein Geld gab oder die Räume wegen Unwetters oder anderer Vorfälle nicht nutzbar waren.

## Beispiel 1

In einem vermieteten Zweifamilienhaus steht die Wohnung im Parterre im gesamten Jahr 2011 leer, die Wohnung im Obergeschoss kann nur zu 70 % des Marktniveaus von 1.000 € vermietet werden. Für das Haus muss im Jahr 2011 insgesamt 1.200 € Grundsteuer bezahlt werden.

Normaler Ertrag im Monat	2.000 €
Tatsächlicher Ertrag	700 €
ergibt Ertragsanteil 2011	35 %
Ertragsminderung	65 %
Gezahlte Grundsteuer	1.200 €
Mietminderung 1/4 x 1.200 €	300 €

## Beispiel 2

Das Zweifamilienhaus stand im gesamten Jahr 2011 leer.

Ertragsminderung	100 %
Gezahlte Grundsteuer	1.200 €
Mietminderung 1.200 € x 50 %	600 €

## Beispiel 3

Das Zweifamilienhaus war bis Juni marktgerecht vermietet und musste ab Juli wegen Hochwasser und anschließender Trockenlegung bis zum Jahresende leer stehen.

Ertragsminderung (halbes Jahr)	50 %
Gezahlte Grundsteuer	1.200 €
Mietminderung 1.200 € x 25 %	300 €

Die Neuregelung seit 2008 kann durch das Zweistufensystem zu Nachteilen führen. Ein Immobilieneigentümer, der einen 95%igen Leerstand hinnehmen muss, steht in Bezug auf den Grundsteuererlass genauso da wie ein Nachbar, der nur 51%ige Ausfälle vermeldet. Ein Nachbar, der einen totalen Leerstand verzeichnet, bekommt hingegen einen doppelt so hohen Betrag erstattet.

Einige Experten bemängeln daher bereits diese Regelung, weil der Gesetzgeber insoweit die Leistungsfähig-

keit des einzelnen Steuerzahlers nicht hinreichend berücksichtigt hat.

## Hinweis

Beim Bundesfinanzhof ist derzeit ein Musterverfahren zu der Frage anhängig, ob die 2008 eingeführte Beschränkung des Grundsteuererlasses für Vermieter rechtmäßig ist (Az. II R 36/10). Von der Rechtsänderung negativ betroffene Vermieter können mit Verweis auf das Aktenzeichen Einspruch oder Widerspruch gegen die Ablehnung ihres Antrags auf Grundsteuererlass einlegen und das Ruhen des Rechtsbehelfsverfahrens beantragen. Das betrifft insbesondere Hausbesitzer, die eine Ertragsminderung zwischen 20,1 % und 50 % zu beklagen haben. In solchen Fällen winkte vor 2008 noch eine Grundsteuererstattung, während der Ausfall jetzt mindestens 50,1 % betragen muss.

## 4 Wie wird die Minderung ermittelt?

Für bebaute Grundstücke ermittelt sich die Ertragsminderung generell aus dem Unterschiedsbetrag der nach den Verhältnissen an Neujahr geschätzten üblichen zur tatsächlich erzielten Jahresrohmiete. Somit ist nicht relevant, ob zu Beginn des Jahres eine Vermietung vorliegt bzw. welcher Mietpreis erzielt wird. Abgestellt wird nur auf den Erlasszeitraum.

Ausgangsgröße ist die am 01.01. eines jeden Jahres geschätzte übliche Jahresrohmiete in Anlehnung an Wohnungen gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung. Nach Ansicht der Finanzverwaltung handelt es sich um eine Bruttokaltmiete, also einschließlich der sogenannten kalten Betriebskosten wie Umlagen und sonstige Leistungen des Mieters (Kosten für Wasserverbrauch, für Treppen- und Flurbeleuchtung, Entwässerung und Gebührenbelastungen).

Als **Jahresrohmiete** gilt das Gesamtentgelt, das die Mieter oder Pächter für die Benutzung des Grundstücks nach den vertraglichen Vereinbarungen für ein Jahr zu entrichten haben. Das umfasst auch die sonstigen Leistungen der Mieter oder Pächter für die Benutzung des Grundstücks. Dazu gehören neben der vertraglichen Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter auch die Baukostenzuschüsse und Mietvorauszahlungen, die auf die Miete angerechnet werden. Wie Mietvorauszahlungen werden auch die Kosten für Um- und Einbauten behandelt, die von den Mietern oder Pächtern vorgenommen worden sind und nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht beseitigt werden dürfen, den Mietwert aber erhöhen.

Nicht zur Jahresrohmiete gehören dagegen die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs-, Warmwasserversorgungs- und Brennstoffversorgungsanlage sowie des Fahrstuhls.

Für die Ermittlung der üblichen Jahresrohmiere bei leerstehenden Mietwohnungen kann der aktuell veröffentlichte Mietspiegel und bei Gewerbeimmobilien die regionale Gewerbemietenübersicht als Anhaltspunkt dienen. Liegt beides nicht vor und handelt es sich um eine zumindest teilweise an mehrere Nutzer vermietete Immobilie, kann der Hauseigentümer davon ausgehen, dass die tatsächlich gezahlte Miete die ortsübliche Miete widerspiegelt, wenn sie nicht offensichtlich vom ortsüblichen Preis abweicht oder sich nur auf einen Mieter bezieht.

Somit gibt es **zwei verschiedene Berechnungsmethoden**:

- War die Wohnung an Neujahr vermietet und gibt es in den folgenden zwölf Monaten weniger Geld, zählt die Differenz zwischen Soll und Ist. Das kommt zum Tragen, wenn der Nutzer anschließend die Miete zumindest teilweise schuldig bleibt oder auszieht und ein Nachmieter nicht sofort gefunden werden konnte. Maßgebend als Jahresrohmiere ist das Gesamtentgelt, das für die Benutzung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen zu entrichten ist.
- Stand die Wohnung hingegen bereits Anfang des Jahres leer, stellt der Eigentümer seine tatsächlichen Einnahmen ins Verhältnis zum ortsüblichen Mietspiegel.

#### Hinweis

Für den gesetzlichen Anspruch auf Erlass kommt es nicht auf persönliche oder wirtschaftliche Verhältnisse des Grundstücksbesitzers an. Alleine maßgebend ist die Tatsache, dass es im Jahr zu verminderten Immobilienerträgen gekommen ist.

## 5 Welche formalen Bedingungen müssen erfüllt sein?

Das gesetzliche Angebot für einen Grundsteuererlass können Hausbesitzer in Ost- und Westdeutschland nutzen, die **bis zum 31.03. einen formlosen Antrag** auf Erlass für das abgelaufene Jahr bei der zuständigen Gemeinde (in Berlin, Bremen und Hamburg beim Finanzamt) stellen. Nach Ablauf dieser Ausschlussfrist werden Ansprüche nicht mehr akzeptiert, so berechtigt sie auch sein mögen. Bei Versäumung der Frist wird jedoch auf Antrag Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gewährt, wenn der Hausbesitzer ohne sein Verschulden verhindert war, die Frist einzuhalten. Geht der Grundsteuerbescheid dem Immobilieneigentümer für das entsprechende Jahr nicht rechtzeitig zu oder wird die Jahressteuer durch Änderungsbescheid heraufgesetzt, endet der Antragszeitraum erst mit der Rechtsbehelfsfrist für den Grundsteuer- oder den Änderungsbescheid.

Um grundsätzlich den Termin Ende März einzuhalten, reicht erst einmal die Vorlage des Antrags Schreibens.

## Begründungen und Nachweise für ausbleibende Mieterträge dürfen nachgereicht werden.

#### Hinweis

Damit die Belegsuche künftig reibungsloser und ohne Zeitdruck funktioniert, sollten die relevanten Unterlagen gleich ab dem jeweiligen Jahresbeginn vorsortiert werden, auch wenn dann noch 15 Monate Zeit für den Antrag bleiben.

Nach § 33 Grundsteuergesetz ist die bezahlte Abgabe wieder zu erlassen, wenn sich der normale Rohertrag bei bebauten Grundstücken gemindert hat. Dann reduziert sich die Steuer im Nachhinein, wird also anteilig erstattet. Hausbesitzer sollten sich also nicht abweisen lassen, wenn Bearbeiter in kleineren Orten aus Unkenntnis über das aktuelle Steuerrecht keine Erstattung zubilligen wollen.

Geld zurück gibt es allerdings nur, wenn Vermieter **kein Eigenverschulden** an der geminderten Einnahmesituation haben. Der Eigentümer eines bebauten Grundstücks hat die Minderung grundsätzlich nicht zu vertreten, wenn die Umstände, die dazu führen, zwingend von außen in die Ertragslage eingegriffen haben und er hierauf keinen Einfluss hat. Das sind Umstände, die unabhängig von seinem Willen eintreten. Dagegen hat er für Umstände einzustehen, die er selbst aufgrund freier Willensentschließung herbeigeführt oder nicht beseitigt hat, obwohl ihm dies möglich gewesen wäre.

**Eigenes Verschulden** würde beispielsweise vorliegen, wenn

- der Eigentümer für seine Wohnungen „Mondpreise“ verlangt, die keiner zahlen will,
- der Besitzer sich nicht dauerhaft und intensiv um eine Vermietung bemüht und keine angemessene Verwertung des Objekts anstrebt,
- das Objekt am Immobilienmarkt aufgrund von Nichtvermietbarkeit nachhaltig nicht zur Verfügung steht - etwa bei langwierigen Bauarbeiten - oder der Vermieter einen Verfall der Wohnung nicht verhindert,
- der Ertragsausfall auf unterlassenen Renovierungsarbeiten beruht,
- ein Umbau vorgenommen wird, sofern dieser nicht erforderlich ist, um überhaupt Mieter zu finden, oder
- es sich um Objekte handelt, die von vornherein z.B. als Ferienwohnungen nur für eine zeitweise Vermietung gedacht sind.

#### Hinweis

Ein Erlassgrund liegt grundsätzlich nach der Gesetzesvorgabe nicht vor, wenn die Ertragsminderung auf Umständen beruht, die für den Erlasszeitraum durch eine Fortschreibung des Einheitswerts berücksichtigt werden können. Das gilt auch, wenn der Immobilieneigentümer es versäumt hat,

den Fortschreibungsantrag rechtzeitig zu stellen.

## Beispiel

Im Juni 2011 wurde das Nebengebäude eines Mietwohngrundstücks durch Brand komplett zerstört. Die Wertminderung des Grundstücks kann erst durch Fortschreibung des Einheitswerts auf den 01.01.2012 berücksichtigt werden. Für den Zeitraum 2011 kann ein Erlass der Grundsteuer in Betracht kommen, nicht jedoch für das Jahr 2012.

Bemüht sich der Vermieter hingegen bei herkömmlichen Mietobjekten während der Leerstandszeiten intensiv um neue Mieter, liegen ausbleibende Erträge und damit Gründe für den rückwirkenden Steuererlass vor. Das **nachhaltige Bemühen** wird in der Praxis dann angenommen, wenn

- Makler beauftragt werden,
- Zeitungsanzeigen geschaltet werden oder
- das Angebot im Internet erscheint.

Keine Rolle spielt auch, wenn sich der Hausbesitzer beim Neu- oder Umbau verkalkuliert hat und daher jetzt erfolglos nach zahlenden Nutzern Ausschau hält oder Mieter erst mit Verzögerung oder deutlichen Preisnachlässen findet. Führen besondere Ereignisse wie etwa Hochwasser, Blitz oder Brand zu Mietausfällen, wird dies ebenfalls als Erlassgrund akzeptiert. Nur Leerstandszeiten wegen Renovierung oder Modernisierung zählen nicht, da diese Umstände vom Eigentümer selbst herbeigeführt wurden.

Liegt nun eine der Voraussetzungen vor, mindert sich die Grundsteuer um 1/4 oder 2/4 der ausgebliebenen Einnahmen. Das lässt sich der Behörde ganz einfach durch Auflistung der Diskrepanz zwischen Zahlungseingängen und Mietverträgen oder Mietspiegeln nachweisen.

Bei vermieteten Wohnimmobilien **steht die Erstattung allerdings den Mietern zu**, wenn sie die Grundsteuer als Nebenkosten zu tragen haben. Das ergibt sich vor dem Hintergrund, dass die Grundsteuer keine Belastung für den Grundstückseigentümer darstellt, wenn diese auf die Mieter umgelegt werden kann. Dieses ist bei zu Wohnzwecken vermieteten Immobilien regelmäßig der Fall, so dass eine vollständige Überwälzung auf die Bewohner stattfindet. Bei zu Gewerbezwecken vermieteten Immobilien hängt die Umlagefähigkeit der Grundsteuer jedoch von den individuellen vertraglichen Vereinbarungen ab. Die Berücksichtigung der Erstattung erfolgt dann mit der Jahresendabrechnung über die Umlage. Da die Mieter einen Anspruch auf geringstmögliche Nebenkosten haben, **sind Hausbesitzer sogar verpflichtet, einen Antrag auf Grundsteuererlass zu stellen.**

## Hinweis

Keine Chance auf Steuerrabatt haben Selbstnutzer, auch wenn sich die Wohnqualität durch gähnende Leere oder sozial schwache Mieter in der Umgebung drastisch verschlechtert. Hier hatte das Bundesverfassungsgericht die kommunale Abgabe in voller Höhe als zulässig anerkannt.

## 6 Welche Besonderheiten gibt es bei Gewerbeimmobilien?

Bei eigengewerblich genutzten bebauten Grundstücken gilt als Minderung des normalen Rohertrags die Minderung der Ausnutzung des Grundstücks. Wird nur ein Teil des Grundstücks eigengewerblich genutzt, ist die Ertragsminderung nur für diesen Teil nach den Sonderregeln für eigengewerblich genutzte Grundstücke zu behandeln; für den übrigen Teil gelten die Grundsätze wie für Mietimmobilien (siehe vorherige Abschnitte).

Bei eigengewerblich genutzten bebauten Grundstücken hat der Unternehmer eine Minderung der Ausnutzung nicht zu vertreten, wenn für ihn keine Möglichkeit bestand, auf die Ursachen in zumutbarer Weise Einfluss zu nehmen. Zu diesen Ursachen können **auch strukturelle und konjunkturelle Entwicklungen** gehören, die ihn zwingen, den bisher auf dem Grundstück unterhaltenen Betrieb stillzulegen oder einzuschränken. Dagegen fällt z.B. eine Minderung der Ausnutzung bei Neugründungen oder Kapazitätsausweitungen in der Regel in den Bereich des Unternehmerrisikos.

Bei privaten Hausbesitzern kommt es auf die wirtschaftlichen und persönlichen Verhältnisse nicht an. Bei eigengewerblich genutzten bebauten Grundstücken ist jedoch weitere Voraussetzung für den Erlass, dass die Einziehung der Steuer nach den wirtschaftlichen Verhältnissen des Betriebs unbillig wäre. Dabei wird auf die wirtschaftlichen Verhältnisse während des Kalenderjahres abgestellt, für das der Erlass beantragt wird. Zu den wirtschaftlichen Verhältnissen gehört insbesondere das Betriebsergebnis. Für diese Beurteilung gehen die Grundsteuerämter von dem für die Einkommen- oder Körperschaftsteuer maßgebenden Gewinn oder Verlust aus. Ist das Betriebsergebnis negativ und auch die Entrichtung der Grundsteuer aus dem Vermögen oder durch Kreditaufnahme nicht zumutbar, so wäre die Erhebung der Grundsteuer unbillig und ein Erlass kommt daher in Betracht.

Ihr Steuerberater steht Ihnen gerne für weitere Fragen zur Verfügung.

Rechtsstand: April 2011

Alle Informationen und Angaben in diesem Mandanten-Merkblatt haben wir nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.