

ZfIR 2012, A 9

Anspruch auf Grundsteuererlass bei erheblichen Mietausfällen

Vermieter haben grundsätzlich Anspruch auf einen (teilweisen) Grundsteuererlass, wenn sie im vergangenen Jahr unverschuldet erhebliche Mietausfälle hatten. Entsprechende Anträge für das Jahr 2011 können noch bis zum 31.3.2012 gestellt werden. Zuständig für den Erlasantrag sind die Steuerämter der Städte und Gemeinden, in den Stadtstaaten die Finanzämter.

Die Grundsteuer für vermietete Immobilien wird nach § 33 Grundsteuergesetz erlassen, wenn die Ertragsausfälle entweder mindestens 50 % des normalen Rohertrags einer Immobilie betragen haben oder die Immobilie vollkommen ertraglos war. Im ersten Fall werden 25 % der Grundsteuer erlassen, im zweiten Fall 50 %. Ein Erlass ist immer dann möglich, wenn die Ursache der Mietausfälle im Leerstand, allgemeinem Mietpreisverfall oder struktureller Nichtvermietbarkeit liegt. Auch außergewöhnliche Ereignisse, wie Wohnungsbrände oder Wasserschäden, die zu leerstandsbedingten Mietausfällen führen, berechtigen zu einem Grundsteuererlass. Allerdings darf der Vermieter die Mietausfälle nicht selbst verschuldet haben. Dies setzt bei nicht vermieteten Wohnungen vor allem ernsthafte und nachhaltige Vermietungsbemühungen voraus. Dabei sind Vermieter nicht gezwungen, ihre Wohnungen unterhalb des allgemein üblichen Mietpreisniveaus anzubieten oder besonders aufwendige, unwirtschaftliche Vermietungsbemühungen vorzunehmen. Allerdings dürfen auch nicht unrealistisch hohe Mieten verlangt werden. Vermietungsbemühungen

ZfIR 2012, A 10

sollten stets sorgfältig dokumentiert werden. In Betracht kommen beispielsweise Nachweise über Vermietungsanzeigen in Zeitungen oder dem Internet oder auch erteilte Makleraufträge und geführte Gespräche mit potenziellen Mietern. Bei Wohnungsleerständen, die durch langwierige Renovierungs- oder Sanierungsarbeiten entstehen, wird ein Grundsteuererlass regelmäßig nicht in Betracht kommen, da diese häufig vom Eigentümer veranlasst sind. Angesichts der aktuellen Finanzlage der Kommunen ist zudem damit zu rechnen, dass Gemeinden Erlasanträge gründlich prüfen, bevor sie ihnen stattgeben.

Hinweis: Die Voraussetzungen für einen Grundsteuererlass sind im Jahr 2008 verschärft worden: Bis dahin reichte eine Ertragsminderung von mindestens 20 % aus, um einen Teil der Grundsteuer erlassen zu bekommen. Derzeit muss die Minderung bei mindestens 50 % liegen. Gegen diese Schlechterstellung von Vermietern klagt Haus & Grund aktuell vor dem Bundesfinanzhof (BFH). Unter dem Aktenzeichen II R 36/10 ist dort ein entsprechendes Verfahren anhängig. Vermieter, die Einnahmeausfälle von mindestens 20 % zu verzeichnen haben, können somit trotz der neuen gesetzlichen Grenze von 50 % Erlasanträge bei den zuständigen Ämtern stellen. Gegen ablehnende Bescheide kann dann unter Hinweis auf das laufende Verfahren beim BFH Einspruch bzw. Widerspruch erhoben und das Ruhen des Rechtsbehelfsverfahrens beantragt werden, bis die obersten Finanzrichter ihr Urteil gesprochen haben. Nur so können sich Vermieter den Anspruch auf einen Teilerlass der Grundsteuer bewahren, sollte der BFH die Neuregelung für rechtswidrig halten.

(Quelle: Pressemitteilung von Haus & Grund Deutschland, RA Stefan Walter, vom 26.2.2012)