

Um den Termin Ende März einzuhalten, reicht erst einmal die Vorlage des Antragsschreibens. **Begründungen und Nachweise** für ausbleibende Mieterträge können **nachgereicht** werden.

Hinweis

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

Nach **§ 33 GrStG** ist die bezahlte Abgabe nachträglich (teilweise) zu erlassen, wenn sich der normale Rohertrag bei bebauten Grundstücken gemindert hat. Dann reduziert sich die Steuer und wird anteilig erstattet.

Rückerstattungen gibt es allerdings nur, wenn Sie als Vermieter **kein Eigenverschulden** an der geminderten Einnahmesituation haben. Sie haben die Minderung grundsätzlich nicht zu vertreten, wenn die Umstände, die zur Minderung führten, zwingend von außen in die Ertragslage eingegriffen haben und Sie keinen Einfluss auf diese hatten.

Dagegen müssen Sie für Umstände einstehen, die Sie selbst aufgrund freier Willensentschließung herbeigeführt oder nicht beseitigt haben, obwohl es Ihnen möglich gewesen wäre. So zählen Leerstandzeiten wegen **Renovierung oder Modernisierung** nicht, da Sie diese Umstände als Eigentümer selbst herbeigeführt haben.

Eigenes Verschulden liegt unter anderem vor, wenn

- der Eigentümer für seine Wohnungen „Mondpreise“ verlangt, die keiner zu zahlen bereit ist,
- der Eigentümer sich nicht dauerhaft und intensiv um eine Vermietung bemüht und keine angemessene Verwertung des Objekts anstrebt,
- das Objekt am Immobilienmarkt nachhaltig nicht zur Verfügung steht, etwa weil es aufgrund von langwierigen Bauarbeiten nicht vermietbar ist,
- der Ertragsausfall auf unterlassenen Renovierungsarbeiten beruht,
- ein eigentlich nicht erforderlicher Umbau vorgenommen wird, um überhaupt Mieter zu finden, oder
- das Objekt von vornherein nur für eine zeitweise Vermietung gedacht ist (z.B. Ferienwohnungen).

Hinweis

Ein Erlassgrund liegt nicht vor, wenn die Ertragsminderung auf Umständen beruht, die für den Erlasszeitraum durch eine Fortschreibung des Einheitswerts berücksichtigt werden können. Das gilt auch, wenn Sie es als Immobilieneigentümer versäumt haben, den Fortschreibungsantrag rechtzeitig zu stellen (§ 33 Abs. 5 GrStG).

Beispiel

Im Juni 2016 hat ein Brand das Nebengebäude eines Mietwohngrundstücks komplett zerstört. Die Wertminderung des Grundstücks kann durch Fortschreibung des Einheitswerts auf den 01. Januar 2017 berücksichtigt werden. Für den Zeitraum 2016 kann dann ein Erlass der Grundsteuer in Betracht kommen, nicht jedoch für das Jahr 2017.

Bemüht sich der Vermieter bei herkömmlichen Mietobjekten während der Leerstandzeiten intensiv um neue Mieter, liegen damit Gründe für den rückwirkenden Steuererlass vor. Ein **nachhaltiges Bemühen** wird in der Praxis dann angenommen, wenn

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

Es spielt keine Rolle, wenn sich der Eigentümer beim Neu- oder Umbau verkalkuliert hat und erfolglos höhere Mieten verlangt oder dann erst mit Verzögerung oder deutlichen Preisnachlässen Mieter findet.

Führen besondere Ereignisse wie etwa **Hochwasser**, **Blitzeinschlag** oder **Brand** zu Mietausfällen, werden diese als Erlassgrund akzeptiert.

Bei **vermieteten Wohnimmobilien** steht die Erstattung der Grundsteuer den Mietern zu, wenn sie diese als Nebenkosten getragen haben. Denn die Grundsteuer stellt dann ja keine Belastung für den Grundstückseigentümer dar. Das ist bei zu Wohnzwecken vermieteten Immobilien regelmäßig der Fall.

Hinweis

Da Mieter einen Anspruch auf geringstmögliche Nebenkosten haben, sind Hausbesitzer sogar verpflichtet, einen Antrag auf Grundsteuererlass zu stellen.

Bei **zu Gewerbezwecken vermieteten Immobilien** hängt die Umlagefähigkeit der Grundsteuer von den individuellen vertraglichen Vereinbarungen ab. Die Berücksichtigung der Erstattung erfolgt dann mit der Jahresendabrechnung über die Umlage.

Hinweis

Keine Möglichkeit zum Grundsteuererlass haben Selbstnutzer von Immobilien, selbst wenn sich die Wohnqualität durch leer stehende Wohnungen und Häuser oder sozial schwache Mieter in der Umgebung drastisch verschlechtert.

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 Son-

derregeln für eigengewerblich genutzte Grundstücke zu behandeln; für den übrigen Teil gelten die Grundsätze für Mietimmobilien (siehe vorherige Punkte).

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 eine Minderung der Ausnutzung zum Beispiel bei **Neugründungen** oder **Kapazitätsausweitungen** in der Regel in den Bereich des **Unternehmerrisikos**.

Bei privaten Hausbesitzern kommt es nicht auf die wirtschaftlichen und persönlichen Verhältnisse 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. Bei dessen 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 daher möglich.

7 Ist die Grundsteuer verfassungswidrig?

Der **Ansatz von Einheitswerten für das Grundvermögen** ist seit 2007 verfassungsrechtlich höchst zweifelhaft. So hatte der Bundesfinanzhof in zwei Urteilen (II R 60/08 und II R 12/09) entschieden und eine allgemeine Neubewertung für Zwecke der Grundsteuer angeregt. Die Beanstandungen resultieren daraus, dass derzeit für die Bemessungsgrundlage bei der Kommunalabgabe immer noch an den **Wertverhältnissen von 1964** festgehalten wird. Das jahrzehntelange Unterlassen einer flächendeckenden Grundstücksneubewertung führt zwangsläufig zu verfassungsrechtlich nicht mehr hinnehmbaren Defiziten, so die Richter.

Hinweis

Noch gravierender ist es in den neuen Bundesländern, wo noch die Wertverhältnisse aus dem Jahr 1935 maßgebend sind.

Als Grundlage für die Bemessung der Grundsteuer bedarf es daher einer realitätsgerechten Bewertung.

Zwar sind für die Bemessung der Grundsteuer nicht nur die Einheitswerte, sondern auch die Hebesätze der Gemeinden maßgebend. Allerdings können sich die Wertverhältnisse auch innerhalb eines Gemeindegebiets deutlich unterschiedlich entwickeln, was im Einheitswert nicht berücksichtigt wird. Für neue Gebäude ist beispielsweise ein Vergleich mit den Herstellungskosten von vor über 50 Jahren nicht möglich.

Auch die Defizite beim Gesetzesvollzug sind verfassungsrechtlich nicht mehr hinnehmbar. Nur in regelmäßigen Abständen erfolgende Neubewertungen stellen sicher, dass Änderungen durchgehend erfasst werden.

Hinweis

Bis zur Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) über die Verfassungsmäßigkeit der Einheitsbewertung (Az. 1 BvL 11/14) ruhen Einsprüche gegen den Einheitswert oder den Grundsteuermessbescheid.

Bis zur endgültigen Entscheidung aus Karlsruhe müssen Sie die Grundsteuer weiterhin in der festgesetzten Höhe bezahlen. Die Finanzämter gewähren keine Aussetzung der Vollziehung der angefochtenen Bescheide. Die Finanzverwaltung hat in einem gemeinsamen Erlass aller Finanzbehörden der Länder vom 18.05.2015 festgelegt, dass bis zur Klärung der Frage durch das BVerfG alle Einheitswertfeststellungen und Festsetzungen von Grundsteuermessbeträgen vorläufig erfolgen sollen.

Hinweis

Anträge auf Aufhebung des Einheitswertbescheids oder Einspruch gegen den Grundsteuerbescheid sind somit nicht erforderlich.

Wir stehen Ihnen gerne für weitere Fragen zur Verfügung.

Rechtsstand: Februar 2017

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.