

**Grundsteuer – Entlastung für Vermieter Grundsteuer.**

**Auch viele Vermieter leiden unter den wirtschaftlichen Folgen der Corona-Krise, wenn Mietzahlungen ausfallen. Ein zumindest teilweiser Erlass der Grundsteuer kann da vielleicht ein wenig helfen. Nur: Wie und wodurch können Vermieter diese Entlastung bekommen?**

**Das Wichtigste vorab:**

Der Grundsteuererlass wird nur auf Antrag gewährt. Dieser muss bis zum 31. März des Folgejahres eingegangen sein. Zuständige Stelle ist in der Regel die Gemeinde. Eine Ausnahme besteht lediglich bei den Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg. In diesen Bundesländern muss der Antrag beim Finanzamt gestellt werden.

**Grundsätzlich gilt:**

Der Antrag richtet sich immer an die Behörde, die den Grundsteuerbescheid erlassen hat.

**Achtung, Fristsache!**

Wer also seine Grundsteuer noch für das Jahr 2021 mindern möchte, muss bis zum 31. März 2022 tätig werden. Da es sich dabei um eine gesetzliche Frist handelt, kann sie weder vorher noch im Nachhinein verlängert werden. Ist die Frist abgelaufen, kann ein Vermieter allenfalls Glück haben, falls der Grundsteuerbescheid für den sogenannten Erlasszeitraum nicht rechtzeitig zugeht oder die Grundsteuer durch Änderungsbescheid heraufgesetzt wird.

In beiden Fällen endet die Antragsfrist dann erst mit der Rechtsbehelfsfrist für den Grundsteuerbescheid oder den Änderungsbescheid.

Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben und der Vermieter versäumt die Frist, kann er nur noch einen „Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand“ stellen, sofern er als Steuerschuldner ohne eigenes Verschulden die Frist nicht einhalten konnte.

Die Voraussetzungen hierfür sind jedoch sehr streng, sodass man die Frist besser im Auge behalten sollte.

### **Allgemeine Voraussetzungen für den (Teil-) Erlass der Grundsteuer**

Ein Erlass der Grundsteuer kommt bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft und bei bebauten Grundstücken in Betracht. Auch bei eigengewerblich genutzten bebauten Grundstücken ist ein Antrag möglich.

#### **Beispiel:**

Ein Kfz-Händler hat seinen Betrieb auf dem eigenen Grundstück.

Für unbebaute Grundstücke kann hingegen kein Antrag gestellt werden. Leider wird die Grundsteuer aber nie komplett erlassen. Vielmehr ist die Minderungsquote abhängig von Grundsteuer der Höhe des Mietausfalls. So können bei bebauten Grundstücken 25 Prozent der Grundsteuer erlassen werden, wenn der normale Rohertrag um mehr als 50 Prozent gemindert ist. Fällt die Miete komplett aus, kann die Grundsteuer halbiert werden.

### **Normaler Rohertrag bei Grundstücken**

Bei bebauten Grundstücken versteht man unter dem „normalen Rohertrag“ die nach den Verhältnissen zu Beginn des Erlasszeitraums geschätzte übliche Jahresmiete. Sie ist entsprechend der Miete zu ermitteln, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird. Ganz wichtig: Betriebskosten sind nicht einzubeziehen. Bei eigengewerblich genutzten bebauten Grundstücken sieht es ein bisschen anders aus. Dabei geht es um die Minderung der Grundstücksnutzung.

#### **Beispiel:**

Wer das eigengenutzte Ladenlokal wegen des Corona-Lockdowns in weniger als der Hälfte des Jahres 2021 nutzen konnte, kann einen Grundsteuererlass von 25 Prozent beantragen.

### **Gemischt genutzte Immobilien**

Wird eine Immobilie sowohl vermietet als auch für das eigene Gewerbe genutzt, wird die Minderung des normalen Rohertrags zunächst für beide Teile gesondert vorgenommen. Danach ermittelt der Vermieter beziehungsweise Eigentümer für die komplette Immobilie einen einheitlichen Prozentsatz der Ertragsminderung, und zwar

## HEIM – Ihre Wirtschaftskanzlei

Wolkersdorfer Hauptstraße 64 – 91126 Schwabach-Wolkersdorf

nach den einzelnen Anteilen am Grundstückswert der Immobilie. In der Praxis kann es also vorkommen, dass beispielsweise der Mietausfall des vermieteten Teils für einen Erlass ausreichen würde, es jedoch nicht zu einem Grundsteuererlass kommt, weil es in der Summe mit dem eigenen gewerblichen Teil nicht ausreicht. Bei bebauten Grundstücken ist weitere Voraussetzung, dass der Eigentümer nicht verantwortlich ist für den Leerstand – und in der Folge nicht für den Mietausfall. Das dürfte wegen der Corona-Krise niemand anzweifeln.

### **Generell gilt daher:**

Der Vermieter hat eine Minderung des Rohertrags nicht zu vertreten, wenn er sich in gängiger Weise um die Vermietung bemüht hat. Dazu gehört auch der Ausfall einer marktgerechten Miete aus Gründen, die außerhalb seiner Kontrolle liegen.

Tatsächlich muss dies nichts mit Corona zu tun haben. Auch Mietausfälle aufgrund von Hochwasser- oder sonstigen Unwetterschäden fallen darunter.

### **Kurz & knapp**

- Rohertrag muss um mehr als 50 Prozent gemindert sein
- Auch für Immobilien mit eigenem Gewerbe möglich
- Ohne Verschulden des Vermieters

### **(Unverbindliche) Musterformulierung**

zum Antrag auf Erlass der Grundsteuer Sehr geehrte Damen und Herren, für das Objekt \_\_\_\_\_ beantrage ich die Grundsteuer für das Jahr \_\_\_\_\_ i.H.v. \_\_\_\_\_ € zu erlassen.

Zur Begründung führe ich an:

Alle Voraussetzungen für den Erlass sind erfüllt. Insbesondere ist eine Minderung des normalen Rohertrags um mehr als 50 Prozent/um 100 Prozent zu verzeichnen. Die Ertragsminderung ist nicht durch mich zu vertreten, da sie auf folgendem Grund beruht:

Die Ertragsminderung errechnet sich wie folgt:

## **HEIM – Ihre Wirtschaftskanzlei**

**Wolkersdorfer Hauptstraße 64 – 91126 Schwabach-Wolkersdorf**

Übliche Miete pro qm (Bruttokaltmiete) € mal Nutzfläche qm gleich normaler  
Rohertrag am 1.1. des Jahres € minus tatsächliche Mieteinnahmen pro Jahr € =  
Ertragsminderung € Dies entspricht in Prozent Für Rückfragen stehe ich gerne zur  
Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

## **HEIM – Ihre Wirtschaftskanzlei**

Enrico-Karl Heim

Wolkersdorfer Hauptstraße 64

91126 Schwabach-Wolkersdorf

Telefon: 0911 9644 3884

Mobil: 0151 4678 2539

E-Mail: Heim.Wirtschaftskanzlei@gmx.de