



---

## **Grundsteuererlass wegen Ertragsminderung – Antragstellung für 2011 nur bis 31. März 2012 möglich**

---

Wenn Ihre Immobilie leer steht oder aus anderen Gründen erhebliche Mietausfälle zu verzeichnen sind, können Sie zumindest eine teilweise Erstattung der in 2011 gezahlten Grundsteuer beantragen. Voraussetzung dafür ist, dass die Ertragsminderung nicht selbst verschuldet wurde und bis spätestens 31. März 2012 ein entsprechender Erlassantrag bei der zuständigen Gemeinde gestellt wird. Ein Grundsteuererlass kommt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht nur bei atypischen und vorübergehenden Ertragsminderungen in Betracht, sondern auch bei strukturell bedingten Ertragsminderungen von nicht nur vorübergehender Natur (z.B. bei Leerstand aufgrund struktureller Veränderungen).

### **Voraussetzungen für den Grundsteuererlass**

Eine Erlassmöglichkeit besteht bei bebauten Grundstücken immer dann, wenn der normale Rohertrag um mehr als 50 % gemindert ist und der Steuerschuldner die Minderung nicht zu vertreten hat. Der normale Rohertrag ist die nach den Verhältnissen zu Beginn des Erlasszeitraums geschätzte übliche Jahresrohmiete (Bruttokaltmiete). Die Ertragsminderung ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen dem normalen Rohertrag und dem tatsächlich erzielten Rohertrag.

### **Unverschuldete Ertragsminderung durch Leerstand**

Die Ertragsminderung hat der Grundstückseigentümer dann nicht zu vertreten, wenn die Räumlichkeiten dem Markt zur Verfügung stehen und der Eigentümer sich nachhaltig um die Vermietung zu einem marktgerechten Mietzins bemüht hat. Das nachhaltige Bemühen um eine Vermietung muss detailliert nachgewiesen werden (z. B. Maklerauftrag, Inserate oder Dokumentation der Internet-Vermarktung u. ä.).

Eine Ertragsminderung hat der Grundstückseigentümer ferner nicht zu vertreten, wenn sie auf Umständen beruht, die außerhalb seines Einflussbereiches liegen, d. h. wenn er die Ertragsminderung weder durch ein ihm zurechenbares Verhalten herbeigeführt noch ihren Eintritt durch geeignete und ihm zumutbare Maßnahmen hat verhindern können.

### **Verschuldete Ertragsminderung und damit kein Grundsteuererlass**

Ein Erlass der Grundsteuer kann insbesondere dann nicht geltend gemacht werden, wenn das Objekt nicht vermietbar ist, weil sich der Eigentümer nicht bemüht hat, seinem Verfall entgegenzuwirken.



Auch bei einer Ertragsminderung wegen Umbau- und Renovierungsarbeiten kann ein Verschulden des Eigentümers vorliegen, wenn das Objekt wegen zuvor unterlassener Arbeiten erst wieder in einen vermietbaren Zustand gebracht werden muss. Ein Erlass ist auch dann nicht möglich, wenn die Mietforderung überhöht ist.

### **Höhe des Grundsteuererlasses**

Liegen alle Voraussetzungen für den Erlass der Grundsteuer vor und ist der normale Rohertrag um 50 % gemindert, dann wird die Grundsteuer in Höhe von 25 % erlassen. Beträgt die Minderung des normalen Rohertrags 100 %, ist die Grundsteuer in Höhe von 50 % zu erlassen.

Der Antrag auf teilweisen Erlass der Grundsteuer für das Kalenderjahr 2011 ist bis spätestens 31. März 2012 beim zuständigen Stadt- oder Gemeindesteueramt zu stellen. Gerne beraten und unterstützen wir Sie hierbei.

**Verfasser:** Dr. Joachim Thalheimer  
Rechtsanwalt, Dipl. Finanzwirt FH



## Ihre Ansprechpartner:



Barbara Gayer  
Rechtsanwältin, Steuerberaterin

[gayer@sonntag-partner.de](mailto:gayer@sonntag-partner.de)

Tel.: + 49 821 57058 - 0

Fax: + 49 821 57058 - 153



Wolfgang Löhr  
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht,  
vereidigter Buchprüfer, Steuerberater

[loehr@sonntag-partner.de](mailto:loehr@sonntag-partner.de)

Tel.: + 49 821 57058 - 0

Fax: + 49 821 57058 - 153

Für Rückfragen zum Inhalt dieser Fachnachrichten und zu Ihrem richtigen Ansprechpartner in unserem Hause sowie für eine unverbindliche Kontaktaufnahme stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

## Sonntag & Partner

Sonntag & Partner ist eine unabhängige multidisziplinäre Partnerschaft von Wirtschaftsprüfern, Steuerberatern und Rechtsanwälten mit Büros in Augsburg und München. Mit derzeit mehr als 170 Partnern und Mitarbeitern bieten wir Ihnen eine fachübergreifende und auf Ihre individuellen Bedürfnisse zugeschnittene Beratung und Vertretung Ihrer Interessen, sowohl deutschlandweit als auch im internationalen Kontext.

Unser Dienstleistungsangebot in den Bereichen Family Office, Vermögensbetreuung und weiteren speziellen Beratungsfeldern rundet unser Kanzleiprofil ab.

## Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter [www.sonntag-partner.de](http://www.sonntag-partner.de)

