

## **Grundsteuererlaß bei strukturell bedingter Ertragsminderung**

Der BFH hat seine Rechtsprechung zum Grundsteuererlaß bei ausbleibenden Mieterträgen noch einmal erweitert und konkretisiert. Hintergrund hierfür ist die geänderte Rechtsprechung des BVerwG, wonach auch in Fällen strukturell bedingter Ertragsminderungen von gewisser Dauer ein Grundsteuererlaß in Betracht kommt. Damit sind Differenzierungen nach typischen oder ungewöhnlichen, strukturell oder nicht strukturell bedingten, vorübergehenden oder dauerhaften Ertragseinbußen hinfällig geworden. Die Ermäßigung bei einer Einnahmenminderung von mehr als 20 % ist lediglich an der tatsächlich vereinbarten oder an der üblichen Miete zu bemessen.

- Die **tatsächlich vereinbarte Miete** ist maßgebend bei an Neujahr vermieteten Räumen, wenn etwa der Nutzer anschließend die Miete schuldig bleibt oder auszieht und ein Nachmieter nicht oder nicht sofort gefunden werden kann.
- Die **übliche Miete** ist maßgeblich bei an Neujahr leer stehenden Räumen. Bemessungsgrundlage ist dabei die Miete, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird. Bleiben die tatsächlich erzielten Einnahmen im einjährigen Erlaßzeitraum hinter dieser Bezugsgröße um mehr als 20 % zurück, besteht ein Anspruch auf Grundsteuererlaß.

Voraussetzung ist immer, daß den Eigentümer kein Verschulden an der Ertragsminderung trifft. Um dies auszuschließen, muß er sich um eine Vermietung der Räume zu einem marktgerechten Preis nachhaltig bemüht haben. Nicht entscheidend für ein Verschulden ist, ob und wie lange bei neuen Mietobjekten mit Anlaufschwierigkeiten zu rechnen ist und was zum Vermieterrisiko gehört.

**Praxishinweis:** Der Antrag auf Grundsteuererlaß für 2009 muß bis Ende März 2010 gestellt werden – grundsätzlich bei der Gemeinde und in den Stadtstaaten beim Finanzamt. Nachweise können nachgereicht werden. Bei einer Ertragsminderung von mehr als 20 % wird die Grundsteuer mit 80 % der Minderung erlassen. Hat der Vormieter z.B. EUR 1.000,00 monatlich gezahlt, beläuft sich die Jahresmiete auf EUR 12.000,00. Steht diese Wohnung beispiels-

weise für neun Monate leer, sind nur EUR 3.000,00 und damit 25 % geflossen. Der Grundsteuererlaß mit 80 % bezieht sich dann auf die ausbleibende Miete von 9/12 (75 %). Das ergibt für das Jahr einen Erstattungssatz von 60 %.

Ihr MAW-Team