In Bürogemeinschaft

SK Concept GmbH Steuerberatungsgesellschaft | Dipl.-Kfm. StB Gero Spinka (M.A.)
Geschäftsführer | www.skconcept.de

SK advo Rechts- und Fachanwälte | Dipl.-BWin RAin Marianne Killinger (M.A.)
FAin für Handels- und Gesellschaftsrecht FAin für Steuerrecht | www.skadvo.de

Merkblatt

Grundsteuererlass

Inhalt

1 Einführung
2 Wann kommt ein Erlass in Frage?
3 Welche gesetzlichen Einschränkungen gibt es?
4 Wie wird die Minderung ermittelt?
5 Welche formalen Bedingungen müssen erfüllt sein?
6 Welche Besonderheiten gibt es bei Gewerbeimmobilien?

1 Einführung

Mit der Grundsteuer wird das Eigentum an Grundstücken besteuert. Die Finanzämter stellen nach den Vorgaben des Bewertungsgesetzes den Einheitswert eines Grundstücks fest. Der Einheitswert ist die Grundlage für die Festsetzung des Grundsteuer-Messbetrags. Die Gemeinden setzen sodann mittels eines individuellen Hebesatzes die Grundsteuer fest, die vom Eigentümer zu zahlen ist. Bei vermieteten Grundstücken wird die Grundsteuer regelmäßig vertraglich mit den Nebenkosten zur Miete **auf den Mieter umgelegt**. Gut 13 Mrd. € beträgt das Grundsteueraufkommen derzeit jährlich. Das ist gut doppelt so viel wie das Aufkommen aus Erbschaft- und Schenkungsteuer. Aufgrund der Kassenlage bei den Kommunen steigt diese Abgabe laufend, denn es handelt sich um eine wichtige Einnahmequelle für Städte und Gemeinden.

Da die Grundsteuer letztlich aus den Erträgen eines Grundstücks finanziert werden muss, ist im Grundsteuergesetz (GrStG) eine Ermäßigung bis hin zu einem vollständigen Erlass der Grundsteuer bei Mietminderungen oder Mietausfällen festgelegt (§ 33 GrStG).

Haben Sie als Hauseigentümer beispielsweise leerstehende Wohnungen oder geringe bzw. gar insgesamt ausbleibende Mieten zu beklagen, können Sie die Grundsteuer im Nachhinein deutlich reduzieren. Dazu müssen Sie bis jeweils **Ende März des Folgejahres** einen formlosen **Antrag auf Grundsteuererlass** bei der zuständigen Gemeinde oder – in Berlin, Bremen und Hamburg – beim Finanzamt stellen. Um den Termin einzuhalten, reicht erst einmal die Vorlage des Antragsschreibens. Die Begründungen und Nachweise für ausbleibende Mieterträge können nachgereicht werden. Dabei dürfen die Behörden nicht entgegenwirken, denn der Steuererlass ist nicht von Ermessen oder Nachsicht der Gemeinde abhängig, sondern in § 33 GrStG festgeschrieben.

Im April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht die bis dato geltenden Grundsteuerregelungen für verfassungswidrig erklärt. Spätestens seit dem 31.12.2024 gelten daher in allen Bundesländern neue Berechnungsmethoden für die Grundsteuer – die Regelungen zum Erlass haben sich dabei allerdings nicht geändert.

Hinweis

Ausführliche Informationen zur Grundsteuerberechnung finden Sie im Merkblatt „Grundsteuer ab 2025“. Fragen Sie uns gerne danach.

Dieses Merkblatt informiert Sie über die Möglichkeiten der Steuerrückzahlung, von der sowohl Hausbesitzer als auch Mieter profitieren können.

2 Wann kommt ein Erlass in Frage?

Ein Erlass der Grundsteuer kommt nach der Rechtsprechung auch bei **strukturell bedingter Ertragsminderung von gewisser Dauer** in Betracht. Diese ist gegeben, wenn der Immobilieneigentümer als Vermieter die Minderung des Nettoertrags nicht zu vertreten hat, weil er die Räumlichkeiten bei Leerstand innerhalb einer marktüblichen Preisspanne anbietet.

Eigentlich sollten die **Einheitswerte** für Immobilien alle sechs Jahre aktualisiert werden. Damit würde der Strukturwandel durch Anpassung der Einheitswerte an die tatsächlichen Gegebenheiten permanent abgebildet und müsste nicht über einen Steuererlass berücksichtigt werden. Da diese Wertfortschreibung aber seit 1964 ausbleibt, ist ein allgemeiner Mietschwund nur über eine nachträgliche Erstattung der Grundsteuer korrigierbar.

Hinweis

Gemeinden lehnen den Erlass in der Praxis gern mit der Begründung ab, der Hausbesitzer hätte keine Mieten unter Marktniveau angeboten und den Leerstand damit verschuldet in Kauf genommen. Diese Bedingung verlangen weder Rechtsprechung noch Gesetzgebung. Daher reicht es aus, wenn Sie sich während der Leerstandzeiten intensiv um neue Mieter bemühen und dies durch Inserate oder das Einschalten eines Maklers belegen können. Selbst bei einem Überangebot auf dem betroffenen Marktsegment müssen Sie nicht unterhalb der Mietpreisspanne vermieten. Ausreichend ist eine Miete innerhalb der marktgerechten Spanne.

Für ein Verschulden ist es auch nicht entscheidend, ob und wie lange bei neuen Mietobjekten mit Anlaufschwierigkeiten zu rechnen ist (Vermieterrisiko). Diese Bedingung ist nur hinsichtlich des Unternehmerrisikos zu beachten, also bei eigengewerblich genutzten Grundstücken.

Es gibt keine Unterschiede zwischen typischen und ungewöhnlichen, strukturell und nicht strukturell bedingten, vorübergehenden und dauerhaften Ertragseinbußen. Entscheidend ist nur, dass es zu einer Einnahmenminderung im Vergleich zur üblichen Miete kommt. Als Anlass für einen Steuererlass gilt somit auch ein

- allgemeiner Mietverfall,
- Überangebot an Wohnungen oder
- schleichender Bevölkerungsrückgang in der Region.

Diese Punkte treffen auf viele strukturschwache Gebiete zu.

Neben dem zuvor beschriebenen teilweisen Grundsteuererlass kann die **Grundsteuer** auch **vollständig erlassen** werden. Und zwar bei Grundbesitz, dessen Erhaltung wegen seiner Bedeutung für Kunst, Geschichte, Wissenschaft oder Naturschutz im öffentlichen

Interesse liegt. Aber auch dann müssen die Einnahmen und die sonstigen Vorteile in der Regel unter den jährlichen Kosten liegen. Handelt es sich um Park- und Gartenanlagen von geschichtlichem Wert, gilt der komplette Erlass zudem nur, wenn diese Anlagen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

3 Welche gesetzlichen Einschränkungen gibt es?

Die **Ertragsminderung muss mindestens 50,1 %** betragen. Dann erfolgt ein Erlass um ein Viertel der erhobenen Grundsteuer.

Die Hälfte der gezahlten Abgabe wird erstattet, wenn der **Ertrag für das gesamte Jahr ausgefallen** ist, etwa weil die Wohnung komplett leer stand, der Mieter nicht zahlte oder die Räume wegen Unwetters oder anderer Vorfälle nicht nutzbar waren.

Beispiel 1

In einem vermieteten Zweifamilienhaus steht die Wohnung im Parterre im gesamten Jahr leer; die Wohnung im Obergeschoss kann nur zu 70 % des Marktniveaus von 1.000 €, also für monatlich 700 € vermietet werden. Für das Haus muss in diesem Jahr insgesamt 1.200 € Grundsteuer bezahlt werden.

normaler Ertrag im Jahr (1.000 € · 2 · 12)	24.000 €
tatsächlicher Ertrag (700 € · 12)	8.400 €
Ertragsanteil (8.400 € / 24.000 €)	35 %
Ertragsminderung	65 %

Da die Ertragsminderung mehr als 50 % beträgt, wird die Grundsteuer zu 25 % erlassen:

gezahlte Grundsteuer	1.200 €
Grundsteuererlass (1.200 € · 25 %)	300 €

Beispiel 2

Das Zweifamilienhaus stand im gesamten Jahr leer.

Ertragsminderung	100 %

Da die Erträge vollständig entfallen, wird die Grundsteuer zu 50 % erlassen:

gezahlte Grundsteuer	1.200 €
Grundsteuererlass (1.200 € · 50 %)	600 €

Beispiel 3

Das Zweifamilienhaus war bis Mai marktgerecht vermietet und stand ab Juni wegen Hochwasser und anschließender Trockenlegung bis zum Jahresende leer.

normaler Ertrag im Jahr (1.000 € · 2 · 12)	24.000 €
tatsächlicher Ertrag (1.000 € · 2 · 5)	10.000 €
Ertragsanteil (10.000 € / 24.000 €)	rd. 42 %
Ertragsminderung	rd. 58 %

Da die Ertragsminderung mehr als 50 % beträgt, wird die Grundsteuer zu 25 % erlassen:

gezahlte Grundsteuer	1.200 €
Grundsteuererlass (1.200 € · 25 %)	300 €

4 Wie wird die Minderung ermittelt?

Für bebaute Grundstücke ermittelt sich die Ertragsminderung generell aus dem **Unterschiedsbetrag** zwischen

- der nach den Verhältnissen **am 01. Januar eines Jahres geschätzten üblichen Jahresrohmiete** und
- der **tatsächlich erzielten Jahresrohmiete**.

Somit ist nicht relevant, welcher Mietpreis zu Beginn des Jahres erzielt wird bzw. ob zu diesem Stichtag überhaupt vermietet wird. Was zählt, ist die Prognose für den Erlasszeitraum.

Die übliche Jahresrohmiete wird in Anlehnung an Wohnungen gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung geschätzt. Es handelt sich um eine Bruttokaltmiete einschließlich der sogenannten kalten Betriebskosten wie Umlagen und sonstigen Leistungen des Mieters (Kosten für Wasserverbrauch, Treppen- und Flurbeleuchtung, Entwässerung und Gebührenbelastungen). **Nicht** zur Jahresrohmiete gehören dagegen die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs-, Warmwasserversorgungs- und Brennstoffversorgungsanlagen.

Als Anhaltspunkt bei leerstehenden Mietwohnungen kann der aktuelle **Mietspiegel** und bei Gewerbeimmobilien die **regionale Gewerbemietenübersicht** dienen. Liegt beides nicht vor und handelt es sich um eine zumindest teilweise an mehrere Nutzer vermietete Immobilie, kann der Eigentümer davon ausgehen, dass die tatsächlich gezahlte Miete die ortsübliche Miete widerspiegelt, wenn sie nicht offensichtlich vom ortsüblichen Preis abweicht oder sich nur auf einen Mieter bezieht.

Hinweis

Für den Anspruch auf Erlass der Grundsteuer kommt es nicht auf Ihre persönlichen oder wirtschaftlichen Verhältnisse als Grundstückseigentümer an. Maßgebend ist allein die Tatsache, dass sich Ihre Immobilienerträge im Jahr vermindert haben.

5 Welche formalen Bedingungen müssen erfüllt sein?

Das gesetzliche Angebot eines Grundsteuererlasses können Hausbesitzer in Anspruch nehmen, die **bis zum 31. März des Folgejahres** einen **formlosen Antrag auf Erlass für das abgelaufene Jahr** bei der Gemeinde bzw. in den Stadtstaaten beim Finanzamt stellen. Nach Ablauf dieser Ausschlussfrist werden Ansprüche nicht mehr akzeptiert, selbst wenn sie materiell-rechtlich berechtigt sind.

Hinweis

Der Antrag auf **Grundsteuererlass** für **2016** ist also unbedingt **bis zum 31. März 2017** zu stellen.

Haben Sie die Frist versäumt, wird Ihnen auf Antrag Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gewährt, wenn Sie ohne Ihr Verschulden verhindert waren, die Frist einzuhalten. Geht der Grundsteuerbescheid für das entsprechende Jahr nicht rechtzeitig bei Ihnen ein oder wird die Jahressteuer durch Änderungsbescheid heraufgesetzt, endet der Antragszeitraum erst mit der **Rechtsbehelfsfrist für den Grundsteuer- oder Änderungsbescheid**.

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 Sonderregeln 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.

Wir stehen Ihnen gerne für weitere Fragen zur Verfügung.

Rechtsstand: Mai 2025

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.