

03/2009

Grundsteuererlass für 2008 beantragen!

Ausgangslage

Sie sind Eigentümer von Grundbesitz, den Sie zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nutzen. Im Jahr 2008 haben Sie weniger als die Hälfte der üblichen Mieteinnahmen erzielen können.

Rechtslage

Nicht jedem Immobilienbesitzer ist bekannt, dass das Grundsteuergesetz die Möglichkeit vorsieht, im nachhinein einen Antrag auf Minderung der Grundsteuer zu stellen, sofern bestimmte Ertragsminderungen vorgelegen haben. Die Rechtsgrundlage hierfür findet sich in § 33 Grundsteuergesetz.

Durch das Jahressteuergesetz 2009 haben sich die Erlassbedingungen mit Wirkung ab dem Jahr 2008 verändert. Es gibt zwei Stufen:

(A) Wurden gar keine Mieterträge erzielt, z.B. wegen vollständigem Leerstand, so werden 50 % der Grundsteuer erlassen.

(B) Liegt die Ertragsminderung bei mehr als 50 %, so wird die Grundsteuer in Höhe von 25 % erlassen.

Maßstab für die Ertragsminderung ist die geschätzte übliche Jahresrohmiere zu Beginn des Erlasszeitraumes für 2008, also zum 01.01.2008. Es kommt demzufolge nicht darauf an, welche Mierte zuvor erzielt wurde oder laut Mietvertrag am 01. Januar vereinbart war, sondern auf das marktübliche Mietniveau.

Es spielt auch keine Rolle, weshalb die Ertragsminderung eingetreten ist, also ob die Immobilie leer gestanden hat, Mietminderungen geltend gemacht wurden, oder Mietausfälle hingenommen werden mussten.

Allerdings ist Voraussetzung für den Grundsteuererlass, dass der Eigentümer die Ertragsminderung nicht zu vertreten hat. Wer also absichtlich eine Einheit leer stehen lässt, eine zu geringe Mierte verlangt oder sich nicht um die Vermietung einer leerstehenden Einheit bemüht, kann keinen Erlassantrag stellen.

Keine Rolle spielt es dagegen, welche wirtschaftlichen Verhältnisse beim Eigen-

tümer vorliegen. Persönliche Erlassgründe müssen also nicht vorliegen.

Der Erlassantrag ist bei der zuständigen Gemeinde zu stellen und zwar *zwingend* bis zum 31.03. des Folgejahres. Wer also in 2008 bei einer Immobilie eine entsprechende Ertragsminderung hat erleiden müssen, bekommt den teilweisen Grundsteuererlass nur, wenn der Antrag bis zum 31.03.2009 bei der zuständigen Gemeinde gestellt wurde.

Unser Tip

Stellen Sie bis zum 31.03.2009 bei der zuständigen Gemeinde einen Antrag auf Grundsteuererlass, wenn Sie in 2008 eine Ertragsminderung von mehr als 50 % ha-

ben hinnehmen müssen. Bei einer Grundsteuer von € 800 erhalten Sie € 400 zurück, wenn Sie gar keine Mieterträge erzielt haben und € 200, wenn Sie weniger als 50 % der marktüblichen Miete erzielt haben. Haben Sie mehrere Immobilien, für die derartige Ertragsminderungen vorliegen, ist der Antrag für jede Immobilie gesondert zu stellen.

Information:

Der Inhalt dieser Information wurde nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt. Mit Rücksicht auf die Komplexität der angesprochenen Themen und den ständigen Wandel der Rechtsmaterie bitten wir um Verständnis, wenn wir unsere Haftung und Gewährleistung auf Beratungen in individuellen Einzelaufträgen nach Maßgabe unserer Auftragsbedingungen beschränken und sie i. Ü., d. h. für diese Informationen ausschließen.