

Achtung! Letzter Termin: 31. 03. 2009!!!

Regelungen zum Erlass von Grundsteuer – Wichtige Änderungen für 2009

Bislang ermöglichte die Vorschrift des § 33 Grundsteuergesetz auf Antrag einen teilweisen Erlass der Grundsteuer für bebaute Grundstücke sowie Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, wenn der normale Rohertrag des Objektes um mehr als 20 % gemindert war und der Steuerschuldner diese Minderung nicht zu vertreten hatte. Die Anträge auf Teilerlass der Grundsteuer sollen ab 2007 erheblich zugenommen haben.

Die Vorschrift des § 33 Grundsteuergesetz wurde durch das Jahressteuergesetz 2009 sowohl im Hinblick auf die Grenze, ab wann eine Minderung überhaupt in Betracht kommt, als auch im Hinblick auf die Berechnung dieser Minderung geändert.

§ 33 Grundsteuergesetz

- 1. Erlassgrund und Höhe der Ertragsminderung
Als Voraussetzung für den Grundsteuererlass muss eine Rohertragsminderung um mehr als 50 % vorliegen, die der Grundstückseigentümer nicht zu vertreten hat.
- 2. Grundsteuererlass
Der Erlass wird nunmehr pauschaliert in zwei Billigkeitsstufen gewährt. Die Grundsteuer wird bei einer Ertragsminderung von mehr als 50 % in Höhe von 25 % und bei einer Ertragsminderung von 100 % in Höhe von 50 % erlassen.

Die Problematik des Erlassgrundes bedarf der näheren Erläuterung, da hier in der Praxis einige Fallstricke zu beachten sind. Daneben sind gerade in jüngster Zeit sowohl durch den Bundesfinanzhof sowie durch das Bundesverwaltungsgericht einige wichtige Urteile gesprochen worden, die ebenfalls erheblichen Einfluss auf die Anwendung der Vorschrift haben.

Vorsicht Fallstricke

Ertragsminderung

Bei den hier interessierenden bebauten, zur Vermietung bestimmten Grundstücken, kann eine Ertragsminderung sowohl im strukturellen Bereich vorliegen, als auch vorübergehender Natur sein. Das Objekt kann sowohl leer stehen oder zu einem nicht marktüblichen Mietzins vermietet sein.

Bruttokaltmiete

Vergleichsmaßstab für den Rohertrag ist die nach den Verhältnissen zu Beginn des Erlasszeitraums geschätzte übliche Jahresrohmiere. Die Ertragsminderung wird damit als Unterschiedsbetrag aus der geschätzten üblichen Jahresrohmiere zur tatsächlich im Zeitraum des begehrten Erlasses erzielten Jahresrohmiere berechnet. Die übliche Miere bezieht sich auf Objekte gleicher Art, die nach Lage und Ausstattung vergleichbar sind. Dabei wird immer auf die Bruttokaltmiete abgestellt, es sind damit die Umlagen gemäß Mietvertrag (kalte Betriebskosten) einzubeziehen.

Daneben gilt es zu beachten, dass der Vermieter den Leerstand oder die nicht marktüblich erzielte Miere nicht zu vertreten hat und dies entsprechend begründet werden muss.

Was bedeutet aber nun „nicht zu vertreten“? Die Ertragsminderung bei Wohnungen und anderen Räumen – soweit sie durch Leerstand bedingt ist – ist dann nicht durch den Grundstückseigentümer zu vertreten, wenn er sich nachhaltig um eine Vermietung der Räumlichkeiten zu einem marktgerechten Mietzins bemüht hat. Diese Bemühungen sind beispielsweise dann anzunehmen, wenn Makler beauftragt und Inserate in Zeitungen und im Internet geschaltet wurden (siehe hierzu: Erlass der Senatsverwaltung für Finanzen Berlin v. 21.01.2009 - III D - G 1163 a - 1/2009).

Beispiel:

Das folgende Beispiel soll die Problematik anhand von Zahlen visualisieren:

- Es wird ein mit Wohnungen bebautes Grundstück (1.200 m²) vermietet, wobei zum 01.01.2009 eine Miete von 7 Euro je m² als Bruttokaltmiete vereinbart werden konnte. Gemäß aktuellem Mietenspiegel kann sie auch als übliche Miete in dieser Höhe geschätzt werden. Der normale Rohertrag beträgt damit 1200 m² × 7 Euro je m² × 12 Monate = 100.800 Euro. Ein Grundsteuererlass kommt hier natürlich nicht in Betracht.
- Kann dieses Grundstück aber trotz nachhaltiger Vermietungsbemühungen nur zu einer Teilfläche vermietet werden, kann das Ergebnis wie folgt aussehen: Es wird beispielsweise nur eine jährliche Mieteinnahme von 41.400 Euro erzielt, die Ertragsminderung beträgt also 59.400 Euro. Dies sind rund 59 % des normalen Rohertrages, so dass die Wesentlichkeitsgrenze von 50 % überschritten wurde. Es kommt somit ein Erlass der Grundsteuer auf der ersten Stufe von 25 % zum Tragen.

Interessant bei Teilvermietung

Rechtsprechung

Zur Thematik des Grundsteuererlasses haben sowohl der Bundesfinanzhof als auch die Verwaltungsgerichtsbarkeit in der jüngsten Vergangenheit einige wichtige Urteile gesprochen. Für den Außenstehenden schwer nachvollziehbar, ist es jedoch wichtig zu beachten, dass in den Stadtstaaten die Grundsteuer der Steuerverwaltung (Finanzamt) obliegt und diese damit der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes zu folgen haben. In den Flächenstaaten wird die Erhebung durch die Gemeinden vorgenommen, so dass diese auch die Rechtsprechung der Verwaltungsgerichtsbarkeit zu beachten haben. Durch die Urteile des Bundesfinanzhofes vom 24.10.2007 und des Bundesverwaltungsgerichts vom 25.06.2008 wurde zwar im Großen und Ganzen eine einheitliche Rechtsauffassung erreicht, es bleibt jedoch für jeden Einzelfall eine besondere Prüfung nach der Rechtsprechung notwendig.

Zuständigkeit: In Stadtstaaten die Finanzämter, in Flächenstaaten die Gemeinden

Fazit

Die Änderungen durch das Jahressteuergesetz 2009 gelten auch rückwirkend für das Erlassjahr 2008. Dies gilt es bei entsprechenden Anträgen für 2008 zu beachten. Erlassanträge sind gemäß § 34 Abs. 2 Grundsteuergesetz zum auf den Erlasszeitraum folgenden 31.03. bei der zuständigen Gemeinde zu stellen. Für 2008 endet die Frist damit im Regelfall mit Ablauf des 31.03. 2009. Entsprechende Anträge sollten daher umgehend vorbereitet werden. Trotz der Neufassung der Vorschrift des § 33 Grundsteuergesetz ist

Zuständigkeit: In Stadtstaaten die Finanzämter, in Flächenstaaten die Gemeinden

dessen langfristiger Fortbestand und damit die Möglichkeit zum Grundsteuererlass nicht gesichert. Die Kommunalen Spitzenverbände hatten sich in einer Stellungnahme (bereits zum Jahressteuergesetz 2008) ebenso wie der Bericht der Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ dafür ausgesprochen, dass die Erlassregelung gestrichen werden solle. Dann bliebe dem mit Leerstand belasteten Eigentümern nur noch ein Antrag auf Erlass aus Billigkeitsgründen nach den Vorschriften der Abgabenordnung. Gegenüber dem Rechtsanspruch auf Grundsteuererlass nach § 33 Grundsteuergesetz hätten die Eigentümer dann nur noch einen Anspruch auf die „pflichtgemäße Ermessensausübung“ bei den Behörden.

Für 2008 endet die Frist damit im

Der oben stehende Text ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es jedoch notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen.

Dipl.-Kfm. Steuerberater Florian Fiedler

Fiedler – Steuerberater
Wohldorfer Damm 4
22395 Hamburg
Telefon (040) 604 48 70
Fax (040) 604 48 725
info@steuerberater-fiedler.de



STOLPUNDFRIENDS seit 1989

• Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft

„Der Köder sollte stets dem Fisch schmecken und nicht dem Angler!“



Stolp und Friends ist eine der führenden Marketing-Gesellschaften und Kommunikationsagenturen in der Wohnungswirtschaft. Wir werfen mit Ihnen gemeinsam die Angel aus, um neue Mieter ins Boot zu holen! Interesse? Rufen Sie uns unter 0541 800493-0 an oder schicken Sie eine E-Mail an info@stolpundfriends.de. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

www.stolpundfriends.de