

# Teilerlass auf Grundsteuer des letzten Jahres - Frist 31. März

Es gibt verschiedene Gründe dafür, dass ein Grundstück kaum Ertrag abwirft. Bei einem Mietgrundstück, kann das etwa durch Leerstand oder Mietausfall sein. Bei einem Betriebsgrundstück ist u.a. Kurzarbeit oder mangelnde Erreichbarkeit durch eine Baustelle denkbar. In der Land- und Forstwirtschaft sind Dürre oder Schädlingsbefall beispielhaft. Ob und wie eine Ermäßigung in der Grundsteuer erreicht werden kann, lesen Sie im Folgenden.

Vorab die **Eckpunkte** für den Grundsteuer-Teilerlass:

- bebautes Grundstück oder Zugehörigkeit zum Betrieb der Land- und Forstwirtschaft,
- Minderung des normalen Rohertrags um mindestens 50%,
- die Minderung des Rohertrags ist nicht durch den Steuerschuldner zu vertreten,
- Frist für den jährlichen Erlassantrag bis zum folgenden 31. März und
- bei einem Betriebsgrundstück muss im Übrigen eine wirtschaftliche Härte vorliegen.

**Welcher Erlass kann erreicht werden?**

**$\frac{1}{4}$  der Grundsteuer des Vorjahres, wenn der Rohertrag mehr als 50% gemindert ist**

**$\frac{1}{2}$  der Grundsteuer des Vorjahres, wenn es keinen Rohertrag gab (Minderung von 100%)**

Hier nun die **Details** :

## **Normaler Rohertrag**

Ausgangspunkt ist die nach den Verhältnissen zum Jahresbeginn geschätzte übliche Jahresrohmiete. Bei eigengewerblich genutzten bebauten Grundstücken wird auf die (Aus-) Nutzung des Grundstücks abgestellt.

## **Nicht beeinflussbare, äußere Umstände**

Der Steuerschuldner hat die Minderung des normalen Rohertrags nicht zu vertreten, wenn die Umstände, die zur Minderung des Grundstücksertrages führten, zwingend von außen in die Ertragslage des Betriebs oder des bebauten Grundstücks eingegriffen haben und er auf Eintritt oder Nichteintritt der Umstände keinen Einfluss hat.

Auf der nächsten Seite finden Sie dazu Beispiele.



## Beispiele:

- **Land- und Forstwirtschaft: Ernteaussfälle infolge von Naturereignissen** wie Hochwasser, Dürre oder Hagel; auch Auswinterung, Viehseuchen, Eis, Schnee- und Windbruch, Windwurf, Erdbeben, Bergrutsch, Waldbrand etc.  
Die Nichtbewirtschaftung von Flächen ist dagegen durch den Steuerschuldner zu vertreten und somit kein Erlassgrund.
- **bebaute Mietgrundstücken: Hochwasser, Brände etc., Zahlungsunfähigkeit des Mieters oder Leerstand** von Wohnungen oder Geschäftsräumen infolge mangelnder Mieternachfrage für die betreffenden Objekte.  
Hinsichtlich des Leerstands muss dokumentiert sein, dass man sich um die Vermietung in ortsüblicher Weise (i.d.R. Makler, Zeitungs- und Internetannoncen) bemüht und keine höhere als die marktgerechte Miete verlangt hat.
- **Bebaute, eigene Betriebsgrundstücke: Einschränkung der gar Stilllegung des Betriebes** wegen strukturellen oder konjunkturellen Entwicklungen; **Kurzarbeit** etc.

Der sinnvolle Maßstab für die geminderte (Aus-) Nutzung des Grundstücks muss individuell mit der Kommune ausgehandelt werden. Beispielsweise kann das erfolgen anhand Umsatz, Produktionsstunden, produzierte, Bettenbelegung bei Hotels oder andere ähnlichen Kennzahlen.

Erlass bei Betriebsgrundstück nur bei **wirtschaftlicher Härte**

Die Rechtsprechung hat dazu die Bedingungen ermittelt: es war ein **Verlustjahr für das Gesamtunternehmen** und die **Grundsteuer** ist als Ausgabenart nicht nur geringfügigem Gewicht für das Unternehmen (bspw. **mindestens 1% der Betriebsausgaben**).

Der Grundsteuer-Erlass für das Vorjahr wird **nur auf Antrag** gewährt, der Antrag muss **bis zu folgenden 31. März** gestellt werden. Eine besondere Form ist dafür nicht vorgeschrieben. Zuständig für die Bearbeitung des Grundsteuer-Erlassantrags sind grundsätzlich die **Steuerämter der Gemeinden**; in den Stadtstaaten die Finanzämter.

