

Grundsteuererlass: Bei strukturell bedingter Ertragsminderung

Auch in Fällen strukturell bedingter Ertragsminderungen, die von einer gewissen Dauer sind, kann ein Grundsteuererlass in Betracht kommen. Damit sind Differenzierungen nach typischen oder ungewöhnlichen, strukturell oder nicht strukturell bedingten, vorübergehenden oder nicht vorübergehenden Ertragseinbußen hinfällig geworden.

Es gibt nur zwei Bezugsgrößen, an denen eine etwaige Ertragsminderung zu messen ist, nämlich die vereinbarte Jahresrohmiere und die übliche Miere. Die vereinbarte Jahresrohmiere ist maßgebend bei an Neujahr vermieteten Räumen, wenn etwa der Nutzer anschließend die Miere schuldig bleibt oder auszieht und ein Nachmieter nicht oder nicht sofort gefunden werden kann. Die übliche Miere ist bei an Neujahr leer stehenden Räumen maßgeblich. Bemessungsgrundlage ist dabei die Miere, 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 Prozent zurück, besteht ein Anspruch auf Grundsteuererlass. Weitere Voraussetzung ist allerdings immer, dass den Eigentümer kein Verschulden an der Ertragsminderung trifft. Um dies auszuschließen, muss er sich nachhaltig um eine Vermietung der Räume zu einem marktgerechten Preis bemüht haben.

Hinweis: Der Antrag auf den Grundsteuererlass für 2007 muss bis Ende März 2008 grundsätzlich bei der Gemeinde (in den Stadtstaaten z.B. beim Finanzamt) gestellt werden (BFH-Urteil vom 24.10.2007, Az. II R 5/05-2).