

Übersicht: So beantragen Sie bei Mietausfällen Ihren Grundsteuer-Rabatt bis 31. März eines jeden Jahres

Die Preisspirale bei der Grundsteuer dreht sich angesichts der Ebbe in den kommunalen Haushalten weiter nach oben. Schlimm, wenn dann noch erhebliche Mieteinbußen hinzukommen, etwa wegen Corona. Nutzen Sie daher jede Einsparmöglichkeit, und prüfen Sie jetzt, ob Sie sich einen Teil der Grundsteuer für das vergangene Jahr zurückholen können.

Haben Sie im letzten Jahr unverschuldet eine wesentliche Ertragsminderung Ihres bebauten Grundstücks erlitten, steht Ihnen gemäß § 33 Grundsteuergesetz ein Grundsteuer-Rabatt zu. So gehen Sie vor:

1. Ermitteln Sie den normalen Rothertrag

Ihre Ertragsminderung gilt als wesentlich, wenn Ihre Einnahmen um mehr als 50% unter der üblichen Jahresrohmiete lagen, die Sie am Beginn des letzten Jahres erwarten konnten. Bei vermieteten Räumen legen Sie die Kaltmiete, zugrunde. Bei leerstehenden Räumen ermitteln Sie die Jahresroh-

miete anhand der ortsüblichen Mieten (siehe Berechnungsbeispiel in der unten stehenden Grafik). Mieterhöhungen oder Mietrückgänge im Lauf des Jahres spielen für die Berechnung des erwarteten Rothertrags keine Rolle.

2. Berechnen Sie die Ertragsminderung

Stellen Sie dem Rothertrag Ihre tatsächlich erzielten Einnahmen gegenüber. Betragen Ihre Einnahmen weniger als 50% des Rothertrags, erhalten Sie eine pauschale Erstattung von 25% auf Ihre für das letzte Jahr gezahlte Grundsteuer. Hatten Sie während des gesamten Jahres gar keine Mieteinnahmen in Ihrer Immobilie, wird Ihnen die gezahlte Grundsteuer zu 50% erlassen.

3. Nur unverschuldete Ertragsminderung zählt

Eine Grundsteuerermäßigung können Sie nur beanspruchen, wenn Sie die Mietausfälle nicht selbst verschuldet haben. Unverschuldet ist eine Ertragsminderung etwa,

- wenn Sie wegen Naturereignissen wie Sturmschäden oder Erdbeben Leerstände hinnehmen mussten oder Ihre Mieter als diesem Anlass die Miete gemindert haben,
- wenn generell ein Überangebot an Mieträumen in Ihrer Region besteht,
- wenn Ihr Mieter die vertraglich vereinbarte Miete pflichtwidrig nicht gezahlt hat.

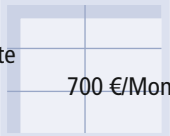
Bitte beachten Sie: Damit Ihnen Finanzamt kein Verschulden vorwerfen kann, müssen Sie Ihre Wohnung auf den großen Portalen im Internet nachweislich angeboten haben (OVG Rheinland-Pfalz, Urteil v. 02.05.16, Az. 6 A 10971/15).

4. Sammeln Sie Ihre Belege

Die Behörde darf verlangen, dass Sie die Ursachen des Leerstands und vor allem Ihre intensiven Vermietungsbe-mühungen nachweisen. Heben Sie daher Ihre Belege für die Schaltung von Anzeigen und die Nachweise zu Gebäudeschäden und ihren Ursachen gut auf.

5. Stellen Sie Ihren Antrag

Ihren Erstattungsantrag reichen Sie bei der Gemeinde (Steueramt), in Berlin, Bremen und Hamburg beim Finanzamt ein. Wichtig ist, dass Ihr Antrag bis spätestens 31.03. eines jeden Jahres eingeht! Eine bestimmte Form brauchen Sie nicht einzuhalten. Belege können Sie nachreichen.

	
Wohnung 1	
Leerstand 12 Monate	
Ortsübliche Miete:	700 €/Monat
	
Wohnung 2	
Vereinbarte und gezahlte Miete (Januar + Februar):	
700 €/Monat	
Leerstand: 4 Monate	
	
Vereinbarte und gezahlte Miete (Juli – Dezember):	
680 €/Monat	
	
Geschäft	
Leerstand 5 Monate	
Ortsübliche Miete:	1.200 €/Monat
Vereinbarte und gezahlte Miete (Juni – Dezember):	1.250 €/Monat

Erwartete Jahresrohmiete	
Whg. 1: 700 x 12:	8.400 €
Whg. 2: 700 x 12:	8.400 €
Geschäft: 1.200 x 12:	14.400 €
Summe:	31.200 €
Tatsächlicher Ertrag	
Whg. 1:	0 €
Whg. 2:	5.480 €
Geschäft:	8.750 €
Summe:	14.230 €
Ertragsminderung: 16.970 €	
= 54,39% von 31.200 €	

Anspruch auf Grundsteuer-Rabatt in Höhe von 25%. Bei einer Grundsteuer von 2.000 € im vergangenen Jahr beträgt die Ersparnis also 500 €.	
---	--



MEIN TIPP

Lassen Sie den Einheitswert fortschreiben

Die Grundsteuerermäßigung scheidet aus, wenn die eingetretene Ertragsminderung bereits durch eine Fortschreibung des Einheitswerts berücksichtigt wurde oder hätte berücksichtigt werden können, § 33 Abs. 5 Grundsteuergesetz. Ist für Sie erkennbar, dass Sie mit Ihrer Immobilie auch im Folgejahr nur geminderte Einnahmen erzielen können, sollten Sie daher eine Herabsetzung des Einheitswerts beantragen. Eine nachträgliche Erstattung kommt im Folgejahr dann nicht mehr in Betracht.