

Artikel in der

## Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 01.04.2005

Diplom-Finanzwirt  
**Werner F. Korte**  
Steuerberater  
vereidigter Buchprüfer

Rechtsanwalt · FA StR  
**Gregor-B. Spießler**  
Steuerberater  
vereidigter Buchprüfer

Diplom-Kaufmann  
**Michael S. Korte**  
Steuerberater

### **Grundsteuererlass bei Mietausfällen**

Belastung: Fristgebundenen Antrag bis 31. März des Folgejahres stellen

---

Auch der Vermietungsmarkt bleibt von der derzeitigen bescheidenen wirtschaftlichen Lage nicht verschont. Viele Vermieter haben Schwierigkeiten, ihre Wohnungen zu einem angemessenen Mietzins überhaupt zu vermieten. Unter bestimmten Voraussetzungen besteht die Möglichkeit, bei der Gemeinde einen Erlass (d. h. eine Herabsetzung) der Grundsteuern zu verlangen und so wenigstens die Hausbelastungen zu mindern.

#### Erlassgründe müssen vorliegen

Damit ein solcher Erlassantrag erfolgreich ist, muss zunächst einmal der Ertrag um mehr als 20 % gemindert sein. Hierfür wird die tatsächlich angefallene Miete mit der normalen üblicherweise erzielbaren Jahresmiete verglichen. Diese Miete ergibt sich entweder aus den konkret z. B. zu Anfang des Jahres vereinbarten Mieten oder anhand der Miete, die sich auf dem Markt für Wohnungen erzielen lassen würde. Gegebenenfalls kann auf den Mietspiegel zurückgegriffen werden, der allerdings tendenziell oft zu hohe erzielbare Mieten aufweist.

Die Mietminderung darf ferner durch den Vermieter nicht schuldhaft zu vertreten sein. Selbst die Rechtsprechung sieht die schuldhafte Verantwortlichkeit beim Vermieter beispielsweise dann, wenn er zu hohe Mieten verlangt oder sich um die Vermietung nicht wirklich bemüht. Hat er hingegen die übliche oder sogar niedrigere Mieten angeboten und kann er gleichwohl, z. B. auf Grund einer strukturell bedingten mangelnden Mieternachfrage, seine Wohnung nicht neu vermieten, wird ihm der Umstand des Mietausfalls nicht persönlich angelastet. Der Vermieter hat den Leerstand weiterhin auch nicht selbst zu vertreten, wenn die Wohnung deswegen leer steht, um beispielsweise dringend erforderliche Renovierungen durchführen zu können. Dies gilt selbst dann, wenn anschließend nach Abschluss der Arbeiten wegen fehlenden Mieterinteresses die Wohnung leer steht, der Vermieter sich aber nachweislich ernsthaft um eine Vermietung bemüht hat.

#### Frist 31.03. im Folgejahr beachten

Der Erlassantrag ist immer für das abgelaufene Kalenderjahr bis zum 31.03. des Folgejahres zu stellen. Ist der Antrag erfolgreich, mindert sich die Steuer um 80 % des Prozentsatzes, um den die tatsächlich erzielte Miete hinter dem üblichen Mietertrag zurückbleibt. Der Mietausfall muss also 20 %, gemessen am ortsüblichen Mietzins, übersteigen (§ 33 Grundsteuergesetz).