

**ID: 987**

**2007-06-06: für alle Immobilien**

## **Erlass der Grundsteuer bald auch für Vermieter mit strukturell bedingten Leerständen?**

Das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig hat mit einer aktuellen Entscheidung den Weg eröffnet, Vermietern die Grundsteuer unter vereinfachten Voraussetzungen teilweise zu erlassen.

### Bisherige Rechtslage

Nach den grundsteuerrechtlichen Regelungen kommt es auf Antrag aktuell zu einem Erlass der Grundsteuer, wenn sich der Rohertrag (nachhaltig erzielbare Einnahmen wie z.B. Miete und Pacht) für Vermieter durch atypische und vorübergehende Ereignisse wie

- Zahlungsausfall des Mieters,
- Hochwasser, Sturm oder Brand

gemindert hat. Aufgrund einer früheren Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahr 2001 kam ein Erlass allein aufgrund der allgemeinen Wirtschaftslage bislang nicht in Betracht.

### Auffassung des Bundesfinanzhofs

Der Bundesfinanzhof ist allerdings der Auffassung, dass ein Erlass der Grundsteuer auch bei strukturell bedingten Ertragsminderungen wie

- Mietverfall,
- Überangebot oder
- Bevölkerungsrückgang

der Fall sein sollte. Er rief deshalb den gemeinsamen Senat der obersten Gerichtshöfe des Bundes an. Im Rahmen dieses Verfahrens hat das Bundesverwaltungsgericht erklärt, an seiner einschränkenden Auslegung nicht mehr festzuhalten.

### Geplante Neuregelung

Der sich damit nun abzeichnende Verfahrensausgang hat erhebliche Praxisauswirkungen, sollten auch strukturell bedingte Ereignisse als Erlassgrund anerkannt werden. Bis zur endgültigen Entscheidung sollten Betroffene ihre Fälle offenhalten. Dabei ist zu beachten, dass ein Antrag auf Erlass der Grundsteuer jeweils bis Ende März des Folgejahres bei den zuständigen Stellen eingehen muss. Sofern dies bereits geschehen ist, kann der Streitpunkt über die zusätzlichen Erlassgründe bis zur endgültigen Klärung ruhen. Vermieter sollten jedoch in jedem Fall vorab geeignete Unterlagen sammeln und später auch gegen die Festsetzung für das Jahr 2007 vorgehen.

BVerwG, Beschluss vom 24.4.2007, Az. GmSoGB 1.07, unter [www.iww.de](http://www.iww.de),  
Abrufnr. 071666