



Grundsteuererlass für 2024 bei Einnahmeausfall bis 31.3.2025 beantragen

Unabhängig von Fragestellungen zu Änderungen der Grundsteuer im Rahmen der Grundsteuerreform, über die in der Vergangenheit bereits mehrfach berichtet wurde, ermöglicht das Grundsteuergesetz in bestimmten Fällen auf formlosen Antrag hin einen Erlass bzw. Teilerlass der Grundsteuer.

Wichtig: Dieser Antrag muss bis zum 31.3. des Folgejahres bei der zuständigen Stadt- oder Gemeindeverwaltung bzw. in den Stadtstaaten (Hamburg, Bremen, Berlin) beim zuständigen Finanzamt eingegangen sein. Für das Kalenderjahr 2024 ist der Antrag bis zum 31.3.2025 einzureichen.

Neben einem Erlass für Kulturgüter, Grünanlagen und Reinertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft gibt es die Möglichkeit für Vermieter bebauter Grundstücke, einen Erlass auf die Grundsteuer in Höhe von 25 % zu erhalten, wenn der normale Rohertrag um mehr als 50 % für das betreffende Jahr gemindert war bzw. 50 %, wenn eine vollständige Minderung um 100 % eingetreten ist. Dieser Ausfall kann auf Leerstand zurückzuführen sein oder auf Zahlungsausfall und betrifft sowohl Wohn- als auch gewerbliche Vermietung.

Voraussetzung für einen Erlass ist, dass der Leerstand oder Mietausfall nicht vom Vermieter selbst verschuldet war. Im Fall einer Unbewohnbarkeit aufgrund höherer Gewalt wie z.B. durch Hochwasserschäden liegt kein Eigenverschulden vor. Anders sieht es hingegen bei selbst herbeigeführtem Leerstand aufgrund von Modernisierungen und Renovierungen aus oder wenn der Vermieter keine ausreichenden Vermietungsbemühungen unternommen hat.

Hierfür ist das Inserieren in regionalen Zeitungen und Internetportalen erforderlich und ggf. die Beauftragung eines Maklerunternehmens. Bei gewerblichen Vermietungsobjekten ist zusätzlich das Inserieren in überregionalen Zeitungen und Portalen nachzuweisen. So hat es das Verwaltungsgericht Koblenz in seinem Urteil vom 17.10.2023 entschieden.

Sowohl die Höhe des Mietausfalls als auch der Nachweis der Vermietungsbemühungen ist der zuständigen Behörde zu belegen. Diese Nachweise können allerdings auch noch nach Ablauf der Antragsfrist eingereicht werden.

Über die genauen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme eines Grundsteuererlasses informiert der Steuerberater.