**Antrag auf Erlass der Grundsteuer - Muster**

|  |
| --- |
| Stand Dezember 2020 **Bitte beachten:** Bei Schreibvorlagen/Mustern handelt es sich stets um Orientierungshilfen, die als Beispiele zu verstehen sind und keinen Anspruch auf Allgemeingültigkeit oder Vollständigkeit erheben. Auch wenn die Schreibvorlagen/Muster viele praxiserprobte Anhaltspunkte beinhalten, ist eine Einzelfallbetrachtung nicht entbehrlich. Für die richtige Anwendung im konkreten Einzelfall hat der Anwender selbst Sorge zu tragen. Es kann keine Haftung übernommen werden.  **Einführung:**  Trotz erheblicher Bemühungen können Immobilien häufig nicht vermietet werden. Bleiben Mieteinnahmen unverschuldet aus, so kann dies zum teilweisen Erlass der Grundsteuer führen. Der entsprechende Erlassantrag muss bis zum 31. 3. des Folgejahrs bei den Gemeinden bzw. in den Stadtstaaten beim Finanzamt gestellt werden.  Voraussetzung für den Grundsteuererlass ist eine wesentliche Ertragsminderung, die der Steuerzahler nicht zu vertreten hat. Ein 25-prozentiger Grundsteuererlass ist möglich, wenn der normale Rohertrag um mehr als 50 Prozent gemindert wird. Sofern der Ertrag in voller Höhe ausfällt, ist ein Grundsteuererlass von 50 Prozent vorgesehen.  Maßstab für die Ermittlung der Ertragsminderung ist die übliche Jahresrohmiete. Diese ist in Anlehnung an die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlte Jahresrohmiete zu schätzen. Die tatsächlich zu Beginn des Erlasszeitraums erzielte Miete ist nicht maßgebend. Allerdings trägt die tatsächlich gezahlte Miete die Vermutung der üblichen Jahresrohmiete in sich. Neben dem Antrag muss nachgewiesen werden, dass der Immobilieneigentümer die Ertragsminderung nicht selbst zu vertreten hat. Dies kann etwa durch ernsthafte und nachhaltige Vermietungsbemühungen wie zum Beispiel die Schaltung von Vermietungsanzeigen dargelegt werden. Die Vermietungsbemühungen sollten sorgfältig dokumentiert werden. An den Nachweis werden nämlich hohe Anforderungen gestellt.  Die Praxishinweise in der Vorlage dienen dem besseren Verständnis und erläutern wesentliche Zusammenhänge. Bei der Textverarbeitung lassen sich die Praxishinweise ohne Weiteres entfernen. |

**Antrag auf Erlass der Grundsteuer**

StB/WP/RA/Bevollmächtigter des Mandanten Vor- und Nachname, Adresse

**Finanzamt Musterstadt**

**Musterring 13**

**13131 Musterstadt**

Ort, Datum

Mandant \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Vor- und Nachname, Adresse)

Steuernummer: XXXXXXXXX

*(ggfls. Name des Bescheids mit Datum hier einfügen)*

Stadt \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Objekt \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Objekt-Nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Antrag auf Erlass der Grundsteuer**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das o.g. Objekt beantrage ich gemäß § 33 Abs. 1 GrStG die Grundsteuer für das Jahr \_\_\_\_\_\_

i.H.v. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_€ zu erlassen.

**Begründung**

Alle Voraussetzungen für den Erlass sind erfüllt. Wegen des Leerstands bzw. einer erheblichen Mietminderungen ist für das betreffende Jahr eine Minderung des Rohertrags um mehr als 50 % zu verzeichnen. Die Ertragsminderung hat mein Mandant nicht zu vertreten.

Praxishinweis:

Der Begriff des Vertretenmüssens i. S. von § 33 GrStG umfasst nicht nur Vorsatz und Fahrlässigkeit. Es kommt darauf an, ob es aufgrund des vorangegangenen Verhaltens des Steuerpflichtigen schlechthin unbillig wäre, die geltend gemachten ertragsmindernden Umstände bei der Grundsteuer unberücksichtigt zu lassen (FG Berlin, Urteil v. 26. 3. 2003 - 2 K 2306/99; VG Düsseldorf v. 3. 5. 1985 , ZKF 1986 S. 11). Für die Beurteilung des Vertretenmüssens ist das Verhalten des Steuerpflichtigen im Erlasszeitraum maßgebend ([§ 34 Abs. 1 Satz 2 GrStG](http://www6.nwb-datenbank.de/nwb9/main.aspx?dokurl=content%2fdms%2fRechtsnormen%2fdata%2f000%2f078%2f000078993_vz_34_index.xml&aktion=DokumentAnzeigen&exitframe=frame_doc_body)).

Die Räumlichkeiten standen dem Markt zur Verfügung und mein Mandant hat sich nachhaltig um die Vermietung zu einem marktgerechten Mietzins bemüht.

Praxishinweis:

Der Steuerpflichtige hat die Ertragsminderung wegen mangelnder Verfügbarkeit am Immobilienmarkt zu vertreten,

* wenn er sich nicht bemüht, den Verfall der Wohnung zu verhindern, um so der Nichtvermietbarkeit entgegenzuwirken;
* wenn der Steuergegenstand zeitweilig keine Erträge abwirft, da er wegen zuvor unterlassener Renovierungsarbeiten des Grundstückseigentümers zunächst baulich vorgerichtet werden muss.

Dies kann er u.a. durch zahlreiche Inserate nachweisen.

Praxishinweis:

Der Steuerpflichtige muss sich grds. während der gesamten Zeit der Ertragsminderung um eine Vermietung bemühen. Bei dem Versuch einer Vermarktung via Internet ist besonderes Augenmerk auf die Dauer des Einstellens zu richten. Es ist aber nicht zwingend erforderlich, dass das Vermietungsobjekt mit wöchentlichen Inseraten beworben oder ohne jegliche Unterbrechung im Internet eingestellt wird. Das nachhaltige Bemühen um Vermietung kann auch durch die Beauftragung eines Maklers dokumentiert werden; bei sehr großen und werthaltigen Objekten dürfte diese Maßnahme allein allerdings nicht ausreichend sein.

Obwohl mein Mandant seine Mieterwartungen erheblich reduziert hat, waren keine Nachmieter zu finden. Die Situation auf dem Immobilienmarkt in der Stadt ist bekanntlich seit Jahren sehr schlecht.

Praxishinweis:

Ist die Mietforderung überhöht, hat der Grundsteuerschuldner die mit dem Leerstand des Hauses verbundene Ertragsminderung zu vertreten. Nach der Entscheidung des BFH v. 24. 10. 2007 - II R 4/05 ist eine Mietforderung dann überhöht, wenn der untere Rand der angegebenen Spanne über der üblichen Miete liegt. Im umgekehrten Fall hat der Steuerpflichtige eine Minderung des Rohertrags nicht zu vertreten, wenn er nachweist, dass er sich um eine Vermietung zu einem marktgerechten Mietzins bemüht hat (BFH, Urteil v. 24. 10. 2007 - II R 5/05, BStBl 2008 II S. 384).

Die Ertragsminderung errechnet sich wie folgt:

Praxishinweis:

Unter dem normalen Rohertrag eines bebauten Grundstücks (unabhängig davon, ob die Bewertung im Ertrags- oder Sachwertverfahren erfolgt) ist die nach den Verhältnissen zu Beginn des Erlasszeitraums geschätzte übliche Jahresrohmiete zu verstehen. Mit der üblichen Jahresrohmiete ist die übliche Miete i. S. des § 79 Abs. 2 BewG gemeint. Diese ist in Anlehnung an die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlte Jahresrohmiete zu schätzen.

Übliche Miete pro qm (Bruttokaltmiete)x Nutzfläche = **Normaler Rohertrag** am 1.1. des Jahres (entspricht Jahresrohmiete)

**./.** **tatsächliche Mieteinahmen** pro Jahr

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**=** **Ertragsminderung** (\_\_\_\_%)

Da die Wesentlichkeitsgrenze von 50 % überschritten ist, ist die Grundsteuer zu 25 % zu erlassen. Der Teilerlass beträgt somit \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_€.

*Formulierungsalternative*

*Da der normale Rohertrag um 100 % gemindert ist, muss die Grundsteuer zu 50 % erlassen werden. Der Teilerlass beträgt somit \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ €.*

Mit freundlichen Grüßen

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

StB/WP/RA/Bevollmächtigter des Mandanten

*(eigenhändige Unterschrift)*

Anlagen: …