

Januar 2008

Grundsteuererlass bei strukturell bedingter Ertragsminderung

Mit Urteil vom 24.10.2007 - II R 5/05 - hat der Bundesfinanzhof bezüglich eines bebauten Grundstückes, dessen Einheitswert im Ertragswertverfahren ermittelt worden ist, entschieden, dass der Grundsteuererlass gemäß § 33 Abs. 1 Sätze 1 und 3 Nr. 2 Grundsteuergesetz unabhängig davon zu gewähren ist, ob die das erforderliche Ausmaß (mehr als 20 v. H.) erreichende Ertragsminderung typisch oder atypisch, strukturell oder nicht strukturell bedingt, vorübergehend oder nicht vorübergehend, ist. Die Ertragsminderung ist lediglich an der tatsächlich vereinbarten oder an der üblichen Miete zu messen.

Die tatsächlich vereinbarte Miete ist maßgebend bei zu Beginn des Erlasszeitraums (01.01. des jeweiligen Kalenderjahres) vermieteten Räumen, wenn etwa der Mieter im Verlauf dieses Zeitraums die Miete schuldig bleibt oder auszieht und ein Nachmieter nicht oder nicht sofort gefunden werden kann.

Die übliche Miete ist u. a. maßgeblich bei Räumen, die zu Beginn des Erlasszeitraums leer standen. Übliche Miete ist dabei die Miete, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird. Bleiben die tatsächlich erzielten Einnahmen in dem einjährigen Erlasszeitraum - bezogen auf das oder die Gebäude im Ganzen - hinter diesen Bezugsgrößen um mehr als 20 v. H. zurück, besteht ein Anspruch auf Grundsteuererlass, wenn den Steuerpflichtigen kein Verschulden an der Ertragsminderung trifft. Um dies auszuschließen, muss er sich um eine Vermietung der Räume zu einem marktgerechten Preis nachhaltig bemüht haben.

Für weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

gez. Barz

Barz

Rechtsanwalt