

Für Vermieter

Steuertipps rund um die vermietete Immobilie

Spätestens seit der Finanzkrise zählen Sachwerte, insbesondere Immobilien, zu den beliebtesten Anlageprodukten. Aber auch der historisch niedrige Zinssatz ist ein Grund dafür, dass immer mehr Steuerpflichtige eine Immobilie erwerben und im Anschluss vermieten. Hier gilt es, die **steuerlichen Regelungen** zu beachten, um mögliche Steuernachteile zu vermeiden. Die Sonderausgabe bietet einen kompakten Überblick und gibt **Steuertipps vom Erwerb bis zum Verkauf der Mietimmobilie**. |

Vorbemerkungen: Bei den nachfolgenden Ausführungen wird unterstellt, dass eine umsatzsteuerfreie Vermietung vorliegt. Auf **Umsatz- und Vorsteuerbeträge** wird demzufolge nicht näher eingegangen.

1. Erwerb

1.1 Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten

Zu den **Anschaffungskosten** zählen die Aufwendungen, die geleistet werden, um einen Vermögensgegenstand zu erwerben und ihn in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen. Hierzu gehören auch die jeweiligen **Nebenkosten** sowie nachträgliche Anschaffungskosten. Anschaffungspreisminderungen sind abzuziehen.

■ Nebenkosten

Zu den Nebenkosten gehören z.B. Gutachterkosten, Grundbuch- und Notarkosten, Grunderwerbsteuer und Vermessungskosten.

Zu den **Herstellungskosten** gehören alle Aufwendungen, die durch den Verbrauch von Gütern (Materialkosten) und die Inanspruchnahme von Diensten (Fertigungskosten) für die Herstellung eines Vermögensgegenstands entstehen (zur weiteren Abgrenzung vgl. insbesondere unter 2.2 „Erhaltungsaufwand“).

Die Unterscheidung zwischen Anschaffungs- und Herstellungskosten einerseits und laufenden Aufwendungen andererseits ist deshalb so entscheidend, weil Anschaffungs- und Herstellungs-

kosten **nicht sofort steuerwirksam** geltend gemacht werden können. Diese Aufwendungen wirken sich in der Steuererklärung „nur“ über die **Gebäudeab-schreibung** als Werbungskosten aus (regelmäßig 3 % p.a.).

Da es sich bei dem **Grund und Boden** um ein nicht abnutzbares Wirtschaftsgut handelt, ist es erforderlich, einen Gesamtpreis für ein bebautes Grundstück auf das Gebäude und den nicht abnutzbaren Grund und Boden aufzuteilen. Es empfiehlt sich, eine **ein-deutige Aufteilung im Kaufvertrag** vorzunehmen, wobei die Beurteilungsmaßstäbe dokumentiert werden sollten.

PRAXISHINWEIS | Die Finanzverwaltung hat eine Arbeitshilfe zur Verfügung gestellt, wodurch u.a. die Bemessungsgrundlage für die Gebäudeab-schreibung ermittelt sowie die Plausibilität einer vorliegenden Kaufpreis-aufteilung geprüft werden kann (unter www.ivw.de/sl598).

1.2 Optimale Schuldzinsenaufteilung

Oftmals werden Immobilien **gemischt genutzt**. Dies bedeutet, dass z.B. das Erdgeschoss für eigene Wohnzwecke verwendet und das Obergeschoss vermietet wird. Soll eine gemischt genutzte Immobilie **fremdfinanziert** werden, gibt es einige Spielregeln zu beachten, um den optimalen Schuldzinsenabzug bei den Werbungskosten zu erhalten.

Die Art der Finanzierung (Eigen- oder Fremdfinanzierung) und die damit verbundene Zuordnung auf die unter-

Inhaltsübersicht

| | |
|---|---------|
| 1. Erwerb | |
| 1.1 Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten | Seite 1 |
| 1.2 Optimale Schuldzinsenaufteilung | Seite 1 |
| 2. Werbungskosten | |
| 2.1 Schuldzinsen nach Verkauf | Seite 2 |
| 2.2 Erhaltungsaufwand | Seite 2 |
| 3. Steuerfalle anschaffungs-nahe Herstellungskosten | Seite 3 |
| 4. Handwerkerleistungen | Seite 3 |
| 5. Leerstandszeiten | Seite 3 |
| 6. Einkünfteerzielungsabsicht bei Ferienwohnungen | Seite 4 |
| 7. Verbilligte Vermietung an Angehörige | Seite 4 |
| 8. Grundsteuererlass | Seite 4 |

schiedlichen Gebäudeteile liegt im Ermessen des Steuerpflichtigen. Um den Schuldzinsenabzug zu optimieren, müssen die **Kredite** den vermieteten Gebäudeteilen und die **Eigenmittel** den zu eigenen Wohnzwecken genutzten Bereichen zugeordnet werden. Dieses Gestaltungsmodell hat die Rechtsprechung (u.a. BFH-Urteil vom 25.3.2003, Az. IX R 22/01) und auch die Finanzverwaltung anerkannt.

Bei der **Dokumentation der Zuordnung** sind allerdings wichtige Punkte zu beachten:

Die erste Voraussetzung ist, dass die Baukosten für die unterschiedlichen

Gebäudeteile **getrennt erfasst werden**. Aus diesem Grund ist darauf zu achten, dass – soweit möglich – **separate Bau-rechnungen** ausgestellt werden. Dies betrifft sowohl große Handwerkerrechnungen als auch kleinere Belege wie beispielsweise aus Bau- und Gartenmärkten. Handelt es sich jedoch um Aufwendungen, die nur dem **Gesamtgebäude** zugeordnet werden können (z.B. die Kosten für das Grundstück), müssen sie nach dem Verhältnis der Nutz- und Wohnflächen auf die unterschiedlichen Gebäudeteile aufgeteilt werden.

Um den tatsächlichen Zusammenhang zwischen Eigen- und Kreditmitteln auf der einen Seite und den zugeordneten Baukosten auf der anderen Seite zu dokumentieren, müssen die Rechnungen **von unterschiedlichen Bankkonten (Baukonten)** bezahlt werden. Für jeden Gebäudeteil sollte demzufolge ein **separates Konto** angelegt werden: Auf das **1. Konto** werden dann die Eigenmittel und auf das **2. Konto** die Darlehensmittel eingezahlt.

Hinweis | Die **nicht direkt zuordenbaren Kosten** (z.B. Aushub der Baugrube) sollten vom Konto für den zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäudeteil bezahlt werden.

Reichen die Eigenmittel nicht aus, um die Baukosten der eigenen Wohnung zu finanzieren, müssen die **Kredite aufgeteilt** werden. Nach Möglichkeit sind getrennte Darlehen einzurichten.

PRAXISHINWEIS | In diesem Fall sollte darauf geachtet werden, dass das Darlehen für die eigenen Wohnzwecke vorrangig getilgt wird, um so viele Zinsen wie möglich steuerlich geltend machen zu können. Wenn das Kreditinstitut einer Aufteilung der Darlehen nicht zustimmen sollte, ist darauf zu achten, dass die Kredite zumindest separat auf die unterschiedlichen Baukonten ausgezahlt werden.

Auch bei der **Anschaffung eines Gebäudes** liegt die Art der Finanzierung im Ermessen des Steuerpflichtigen. Nach einer Entscheidung des Bundesfinanzhofs (1.4.2009, Az. IX R 35/08) scheidet der Zuordnungszusammenhang, wenn die Valuten sämtlicher Darlehen **auf ein Girokonto** fließen, von dem der Steuerpflichtige den gesamten Kaufpreis an den Verkäufer überweist.

Die Folge: Der abziehbare Teil der Schuldzinsen ist grundsätzlich nach den **Flächenanteilen** aufzuteilen.

Sofern der Kaufpreis **im Kaufvertrag** allerdings auf die Wirtschaftsgüter **aufgeteilt** worden ist, ist dieser Maßstab steuerlich bindend, sofern er nicht missbräuchlich gebildet wurde. Die Schuldzinsen können somit im Verhältnis des Kaufpreises des vermieteten Teils zum gesamten Grundstück abgezogen werden.

PRAXISHINWEIS | Entscheidend ist, dass der Steuerpflichtige eine objektiv erkennbare Zuordnung trifft und sein Auszahlungsverhalten damit übereinstimmt. Der Kaufpreis sollte im notariellen Kaufvertrag aufgeteilt und durch zwei getrennte Überweisungen geleistet werden. Darüber hinaus sollten separate Darlehensverträge für die einzelnen Gebäudeteile abgeschlossen werden.

2. Werbungskosten

Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sind grundsätzlich alle durch diese Einkunftsart veranlassten Aufwendungen.

■ Beispiele

Zu den Werbungskosten gehören beispielsweise Gebäudeabschreibungen, Schuldzinsen, Anzeigen- und Maklerkosten für die Mietersuche, Bewirtschaftungskosten, Grundsteuer, Erhaltungsaufwand, Fahrtkosten zur gelegentlich erforderlichen Besichtigung des Mietobjekts.

2.1 Schuldzinsen nach Verkauf

Schuldzinsen für ein Darlehen, das ursprünglich zur Finanzierung von Anschaffungskosten einer zur Vermietung bestimmten Immobilie aufgenommen wurde, können grundsätzlich auch dann noch als **nachträgliche Werbungskosten** abgezogen werden, wenn das Gebäude veräußert wird, der **Veräußerungserlös** aber nicht ausreicht, um die Darlehensverbindlichkeit zu tilgen.

Auch auf **Refinanzierungs- oder Umschuldungsdarlehen** gezahlte Schuldzinsen erkennt der Bundesfinanzhof (Urteil vom 8.4.2014, Az. IX R 45/13) grundsätzlich an, soweit die Valuta des Umschuldungsdarlehens nicht über

den abzulösenden Restdarlehensbetrag hinausgeht und die Umschuldung sich im Rahmen einer **marktüblichen Finanzierung** – wozu regelmäßig auch eine vertraglich fixierte Tilgungsvereinbarung gehört – bewegt.

2.2 Erhaltungsaufwand

Wenn an einem vermieteten Gebäude etwas bereits Vorhandenes instand gesetzt oder modernisiert wird, handelt es sich grundsätzlich um **sofort abziehbaren Erhaltungsaufwand**.

PRAXISHINWEIS | Sofern größere Erhaltungsaufwendungen vorliegen, dürfen diese grundsätzlich auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilt werden, was zur längerfristigen Progressionsminderung sinnvoll sein kann. Voraussetzung ist, dass es sich um Aufwendungen für ein Gebäude im Privatvermögen handelt, das überwiegend Wohnzwecken dient.

Viele Immobilien können nicht unmittelbar nach dem Erwerb vermietet werden. Daher werden vielfach umfangreiche Maßnahmen vorgenommen, die nicht selten **zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten führen** und sich somit nicht im Jahr ihrer Bezahlung, sondern **nur über die Gebäudeabschreibung** als Werbungskosten auswirken.

Dies gilt insbesondere für nachfolgende Fälle:

- Aufwendungen, die zur **Herstellung der Funktions- und Betriebsbereitschaft** geleistet werden.

Beispiel: Bisher als Anwaltskanzlei genutzte Büroräume werden zu einer Arztpraxis umgebaut.

- Aufwendungen, die für eine **Erweiterung des Gebäudes** gezahlt werden.

Beispiel: An einem Gebäude wird ein Anbau errichtet.

- Aufwendungen, die zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden, **wesentlichen Verbesserung** führen (sogenannte Standardhebung).

Beispiel: Ein Bündel von Baumaßnahmen in mindestens drei Bereichen der **zentralen Ausstattungsmerkmale** (Heizungs-, Sanitär-

und Elektroinstallationen und Fenster) führt zur Erhöhung und Erweiterung des Gebrauchswerts.

Beachten Sie | Betragen die Aufwendungen nach Fertigstellung eines Gebäudes für die einzelne Baumaßnahme nicht mehr als 4.000 EUR (Rechnungsbetrag ohne Umsatzsteuer) je Gebäude, ist dieser Aufwand auf Antrag stets als Erhaltungsaufwand sofort steuerlich abzugsfähig.

Darüber hinaus sind für steuerliche Zwecke die **anschaffungsnahen Herstellungskosten** zu beachten.

3. Steuerfalle anschaffungsnaher Herstellungskosten

Für steuerliche Zwecke werden Aufwendungen in Herstellungskosten umqualifiziert, wenn

- innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung des Gebäudes Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden,
- deren Aufwendungen (ohne Umsatzsteuer) 15 % der Gebäude-Anschaffungskosten übersteigen.

Zu den Aufwendungen gehören jedoch nicht die Aufwendungen für **Erweiterungen** (vgl. unter Punkt 2.2) sowie Aufwendungen für Erhaltungsarbeiten, die jährlich üblicherweise anfallen.

Beachten Sie | Es sind sämtliche Baumaßnahmen in den **Dreijahreszeitraum** einzubeziehen, die innerhalb dieses Zeitraums ausgeführt wurden. Die Baumaßnahmen müssen zumindest nach Meinung der Finanzverwaltung zum Ende des Dreijahreszeitraums **weder abgeschlossen, noch abgerechnet oder bezahlt sein**.

Zwar sind **klassische Schönheitsreparaturen** (z.B. Tapezieren und Anstreichen der Wände) keine Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen im Sinne der Vorschrift zum anschaffungsnahen Herstellungsaufwand. Fallen die Schönheitsreparaturen allerdings **im Rahmen einer einheitlich zu würdigenden Baumaßnahme** an, sind auch diese Kosten in die Berechnung der 15 %-Grenze einzubeziehen (BFH-Urteil vom 25.8.2009, Az. IX R 20/08).

Wichtig | Damit der Werbungskostenabzug von üblichen Erhaltungsaufwendungen in diesen Fällen möglich ist, müssen diese Maßnahmen **isoliert**

durchgeführt werden. Alternativ muss darauf geachtet werden, dass die 15 %-Grenze innerhalb der Drei-Jahres-Frist nicht überschritten wird, zum Beispiel durch **zeitliche Verschiebung der Maßnahmen**.

MERKE | Gleichwohl ist hier Vorsicht geboten: Führt eine sich über mehrere Jahre erstreckende Sanierungsmaßnahme nämlich zu einer wesentlichen Verbesserung, kann eine Sanierung in Raten vorliegen, die ungeachtet des Überschreitens des Dreijahreszeitraums zu Herstellungskosten führt (OFD Rheinland vom 6.7.2010, Az. S 2211 - 1001 - St 232).

Nach der (durchaus umstrittenen) Ansicht der Finanzverwaltung soll bei **gemischt genutzten Gebäuden** nicht vom Erwerb mehrerer Gebäudeteile auszugehen sein. Mit Ausnahme von Eigentumswohnungen ist bei der Berechnung der 15 %-Grenze vielmehr grundsätzlich **auf das gesamte Gebäude** abzustellen, da beim Erwerb des bebauten Grundstücks ein **einheitliches Wirtschaftsgut** vorliegt.

■ Beispiel

A kauft Anfang 2012 ein Zweifamilienhaus (Anschaffungskosten ohne Grund und Boden 220.000 EUR). Die Wohnung im Erdgeschoss (60 m²) nutzt er zu eigenen Wohnzwecken. Die Wohnung im Obergeschoss (40 m²) soll vermietet werden. Zuvor lässt A die Mietwohnung für 12.000 EUR (netto) sowie die Erdgeschosswohnung für 25.000 EUR (netto) renovieren. Die Maßnahmen sind Ende 2014 abgeschlossen.

Die Lösung hängt entscheidend davon ab, ob man die von der Finanzverwaltung vertretene gebäudebezogene Berechnung anwendet oder ob man auf das einzelne Wirtschaftsgut abstellt.

■ Gebäudebezogene Berechnung

| | |
|-----------------------------|-------------|
| Anschaffungskosten Gebäude | 220.000 EUR |
| davon 15 % | 33.000 EUR |
| Netto-Instandhaltungskosten | 37.000 EUR |

Lösung: Da die 15 %-Grenze überschritten ist, kann A die Aufwendungen für das Obergeschoss (12.000 EUR) nur über die Gebäudeabschreibung als Werbungskosten geltend machen.

■ Berechnung für das einzelne Wirtschaftsgut

| | |
|---------------------------------|------------|
| Anschaffungskosten Obergeschoss | 88.000 EUR |
| davon 15 % | 13.200 EUR |
| Netto-Instandhaltungskosten | 12.000 EUR |

Lösung: Da die 15 %-Grenze nicht überschritten ist, kann A die Aufwendungen grundsätzlich sofort als Werbungskosten absetzen.

Beachten Sie | Soweit ersichtlich, ist zu dieser praxisrelevanten Frage derzeit **kein Verfahren vor dem Bundesfinanzhof anhängig**. Es bleibt also abzuwarten, ob die Ansicht der Finanzverwaltung höchstrichterlich bestätigt werden wird. Anzumerken ist darüber hinaus, dass die **gebäudebezogene Betrachtung nicht per se negativ** sein muss. Es kommt hier – wie so oft im Steuerrecht – auf den Einzelfall an.

4. Handwerkerleistungen

Für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen gewährt der Fiskus **eine Steuerermäßigung** in Höhe von 20 % der Arbeitskosten (kein Material), **maximal 1.200 EUR im Jahr**.

Vermieter sollten hierbei jedoch beachten, dass diese Steuerermäßigung nur in Betracht kommt, soweit die Aufwendungen **keine Werbungskosten** darstellen, d.h., der Abzug von Werbungskosten hat insoweit Vorrang. Bei Aufwendungen, die sowohl die vermietete als auch die selbst genutzte Wohneinheit betreffen, muss eine **sachgerechte Aufteilung** erfolgen.

5. Leerstandszeiten

Das Finanzamt lässt den Werbungskostenabzug für die Dauer des Leerstands der Mietimmobilie nur dann zu, wenn der Vermieter eine **Einkünfteerzielungsabsicht** hat.

Wenn Aufwendungen für eine **zunächst selbst bewohnte**, anschließend leerstehende und noch nicht vermietete Wohnung als vorab entstandene Werbungskosten geltend gemacht werden, fordert die Rechtsprechung (u.a. BFH-Urteil vom 28.10.2008, Az. IX R 1/07),

dass der endgültige Entschluss, dieses Objekt zu vermieten, durch **ernsthafte und nachhaltige Vermietungsbemühungen** belegt wird. Hervorzuheben ist, dass sich ein Steuerpflichtiger noch nicht endgültig zur Einkünfteerzielung entschieden hat, wenn er **alternativ** auch einen Verkauf des Objekts erwägt.

Anders ist der Fall jedoch zu beurteilen, wenn es sich um einen **Leerstand nach vorangegangener Vermietung** handelt. Auch wenn der Steuerpflichtige die Wohnung zugleich zum Verkauf anbietet, ist hier regelmäßig nicht von einer endgültigen Aufgabe der Einkünfteerzielungsabsicht auszugehen, solange er sich ernsthaft und nachhaltig um eine Vermietung bemüht.

Aber auch hier ist Vorsicht geboten, wie ein Urteil des Bundesfinanzhofs (11.12.2012, Az. IX R 9/12) zeigt. Dass der Steuerpflichtige den Maklerauftrag im Streitfall **vorrangig zur Veräußerung der Wohnung erteilt hatte** und er die Wohnung auch in selbst geschalteten Anzeigen als Verkaufsobjekt bewarb, wertete der Bundesfinanzhof nämlich als Beweiszeichen für die Aufgabe der Einkünfteerzielungsabsicht.

PRAXISHINWEIS | Da der Steuerpflichtige in der Beweispflicht ist, muss bei einem Leerstand auf eine rechtzeitige Beweisvorsorge geachtet werden. Zwar steht es, so der Bundesfinanzhof (11.12.2012, Az. IX R 14/12) dem Steuerpflichtigen frei, die Art und Weise der Platzierung des von ihm angebotenen Mietobjekts am Wohnungsmarkt und auch die Bewerbung selbst zu bestimmen. Bleiben jedoch beispielsweise eigene, im Wesentlichen unveränderte, Vermietungsanzeigen in Zeitungen über einen längeren Zeitraum erfolglos, ist er gehalten, seine Vermietungsbemühungen sowohl in der Intensität zu steigern als auch in der Zielrichtung zu verändern (z.B. Einschaltung eines Maklers).

Zudem ist dem Steuerpflichtigen – je länger der Leerstand andauert – zuzumuten, dass er **Zugeständnisse macht**, etwa bei der Reduzierung der Miete oder im Hinblick auf die für ihn akzeptablen Personen.

6. Einkünfteerzielungsabsicht bei Ferienwohnungen

Grundsätzlich ist bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit selbst bei Werbungskostenüberschüssen über

längere Zeiträume davon auszugehen, dass keine Liebhaberei vorliegt, sofern die Wohnungen **ausschließlich an wechselnde Feriengäste** vermietet und in der übrigen Zeit hierfür bereitgehalten werden.

Haben sich die Eigentümer allerdings die **Selbstnutzung vorbehalten**, muss die Einkünfteerzielungsabsicht anhand einer Überschussprognose überprüft werden. In diesen Fällen kommt es nicht darauf an, ob das Eigennutzungsrecht tatsächlich ausgeübt wird (BFH-Urteil vom 16.4.2013, Az. IX R 26/11).

PRAXISHINWEIS | Für Eigentümer kann es unter Umständen sinnvoll sein, sich keine Selbstnutzung vorzubehalten und am Ferienort eine fremde Wohnung anzumieten. Damit bleiben die Werbungskostenüberschüsse erhalten und die mühevoll Prognoserechnung entfällt.

7. Verbilligte Vermietung an Angehörige

Bei der **verbilligten Vermietung an Angehörige** schauen die Finanzbeamten regelmäßig ganz genau hin. Werden gewisse Spielregeln eingehalten, können die Werbungskosten nämlich in voller Höhe steuermindernd geltend gemacht werden, wohingegen nur geringe Mieteinnahmen zu versteuern sind.

Beachten Sie | Verträge unter nahen Angehörigen müssen **klar und eindeutig** formuliert sein. Zudem müssen sie wie vereinbart durchgeführt werden.

Die Vermietung gilt bereits dann als vollentgeltlich, wenn die Miete **mindestens 66 %** des ortsüblichen Niveaus beträgt. In diesen Fällen erhalten Vermieter den vollen Werbungskostenabzug. Liegt die Miete darunter, sind die Kosten aufzuteilen.

■ Beispiel

A vermietet die Wohnung im Obergeschoss für 200 EUR monatlich an seine Mutter. Die ortsübliche Miete beträgt 500 EUR. An Werbungskosten macht A 4.000 EUR geltend.

Lösung: Da die vereinbarte Miete nur 40 % der ortsüblichen Miete beträgt, wird das Finanzamt nur 1.600 EUR an Werbungskosten anerkennen (40 % von 4.000 EUR). Die Einkünfte betragen somit 800 EUR.

■ Beispiel (Abwandlung)

A verlangt 350 EUR monatlich. Er muss zwar jetzt pro Jahr 1.800 EUR mehr an Mieteinnahmen versteuern, auf der anderen Seite werden die Werbungskosten aber in voller Höhe berücksichtigt (4.000 EUR statt 1.600 EUR), sodass die Einkünfte 200 EUR betragen. Im Ergebnis muss A trotz der höheren Miete 600 EUR weniger versteuern.

Die ortsübliche Marktmiete umfasst die **ortsübliche Kaltmiete** zuzüglich der nach der Betriebskostenverordnung **umlagefähigen Kosten**.

Die ortsübliche Miete kann grundsätzlich auf jedem denkbaren Wege ermittelt werden und ist notfalls zu schätzen. Erfolgt der Vergleich anhand des örtlichen **Mietspiegels** und enthält dieser Rahmenwerte, ist jeder der Werte als ortsüblich anzusehen, der innerhalb der Spanne liegt – es ist also **kein Durchschnittswert** als ortsüblich anzusetzen.

8. Grundsteuererlass

Bleiben die Mieteinnahmen hinter den Erwartungen zurück, können Vermieter eventuell Grundsteuer sparen. Bei **Mietausfällen** besteht nämlich die Möglichkeit, einen **Antrag auf teilweisen Erlass der Grundsteuer** zu stellen.

Voraussetzung ist eine **wesentliche Ertragsminderung**, die der Steuerpflichtige nicht zu vertreten hat. Eine wesentliche Ertragsminderung liegt vor, wenn der normale Rohertrag um mehr als die Hälfte gemindert ist. Ist dies der Fall, kann die Grundsteuer um 25 % erlassen werden. Sofern der Ertrag in voller Höhe ausfällt, ist ein Grundsteuererlass von 50 % vorgesehen.

Beachten Sie | Der Erlass wird nur auf Antrag gewährt und ist bis zu dem auf den Erlasszeitraum folgenden **31. März** zu stellen. Eine **Fristverlängerung ist ausgeschlossen**.

➤ HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Der Inhalt des Rundschreibens ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen. Das Rundschreiben ersetzt nicht die individuelle persönliche Beratung.