



Datum: März 2024

## **Grundsteuer: Teilerlass bei Mietausfall möglich – Achtung Frist!**

Wenn sie im letzten Jahr unverschuldet Mietausfälle erlitten haben, können Vermieter bei ihrer Kommune einen Teilerlass der Grundsteuer beantragen. Wer das für 2023 tun will, sollte sich jetzt bald darum kümmern: Am 31. März läuft die Frist ab. Darauf weist jetzt Haus & Grund Borkum hin.

„Wenn die Mieteinnahmen 2023 mehr als 50 Prozent unter der normalen Jahreskaltmiete lagen, kann die Kommune 25 Prozent der Grundsteuer erlassen. Sollte letztes Jahr gar keine Miete geflossen sein, steht dem Eigentümer sogar ein Erlass von 50 Prozent zu, erklärt Thomas Freckmann.“ Und weiter: „Den Antrag auf einen Grundsteuerteilerlass müssen Vermieter beim Steueramt der Kommune stellen.“

Die Gründe für einen Teilerlass der Grundsteuer können vielfältig sein. Freckmann erklärt: „Zahlungsunfähigkeit des Mieters ist ebenso denkbar wie ein Leerstand nach einem Brand oder nach einem großen Wasserschaden.“ Und: „Sollte die Vermietung an geringer Nachfrage gescheitert sein, ist ein Grundsteuerteilerlass ebenfalls möglich. Der Vermieter muss dann aber belegen können, dass er sich ernsthaft um eine Vermietung bemüht hat.“ Dazu der Rat von Haus & Grund Borkum: „Man sollte alle Vermietungsversuche sorgfältig schriftlich dokumentieren.“ Dabei seien Vermieter grundsätzlich nicht dazu gezwungen, unwirtschaftliche Bemühungen anzustellen oder ihre Wohnungen unterhalb des allgemein üblichen Mietpreisniveaus anzubieten. Aber natürlich dürfen auch keine unrealistisch hohen Mieten verlangt werden.

„Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs müssen die Vermietungsbemühungen zumindest bei mehrjährigem Leerstand intensiviert werden, etwa durch Beauftragung eines Maklers“, erläutert Thomas Freckmann abschließend. Steht die Wohnung dagegen wegen einer geplanten Renovierung oder einem Umbau leer, kann die Grundsteuer nicht gemindert werden.

Haus & Grund Borkum ist über den Landesverband Haus & Grund Niedersachsen Teil der bundesweiten Eigentümerschutz-Gemeinschaft mit insgesamt mehr als 900.000 Mitgliedern.

