

# Leitfaden zum Antrag auf Erlaß der Grundsteuer

gemäß § 32 – 34 GrStG

## Inhaltsverzeichnis

1	Über die Grundsteuer .....	1
1.1	Erhebung der Grundsteuer .....	1
1.2	Der Hebesatz .....	1
1.3	Berechnungs-Beispiel .....	2
2.	Erlaß der Grundsteuer .....	2
2.1	Überblick und Eingrenzung .....	2
2.2	Wichtige Hinweise .....	3
3	Zum Leitfaden .....	4
3.1	Ziel des Leitfadens .....	4
3.2	Materialien zum Leitfaden .....	4
4	Erläuterungen zum Erstellen/ Ausfüllen des Antrags .....	5
4.1	Technische Angaben .....	5
4.1.1	(1) Absender / Anschrift .....	5
4.1.2	(2) Empfänger .....	5
4.1.3	(3) (4) Antragsgrund, Zeitraum, Aktenzeichen .....	5
4.1.4	(5) (6) Grundstücksbezeichnungen .....	5
4.1.5	(7) Bescheid der Denkmalbehörde .....	5
4.1.6	(10) Zusammenstellung der Roherträge und Kosten .....	6
4.2	Roherträge .....	6
4.2.1	(100) Erlöse aus Vermietung und Verpachtung .....	6
4.2.2	(110) Einnahmen aus Veranstaltungen .....	7
4.2.3	(120) Nutzungswert der eigenen Nutzung .....	7
4.2.4	(130) Entschädigungen und Fördermittel .....	7
4.2.5	(140) Sonstiges .....	7
4.3	Kosten .....	7
4.3.1	(200) Kosten der Verwaltung des Grundbesitzes .....	8
4.3.2	(210) Aufwendungen für Besichtigungen und Führungen .....	8
4.3.3	(220) Denkmal-Wartung und Erforschung .....	8
4.3.4	(230) Pflege und Wartung von Gebäuden und Anlagen .....	8
4.3.5	(240) Schornsteinfeger / Emissionsmessungen .....	8
4.3.6	(250) Reinigungskosten .....	8
4.3.7	(260) Garten- und Grundstückspflege .....	8
4.3.8	(270) Heizungs- und Heizenergie-Kosten .....	9
4.3.9	(280) Frisch- und Brauchwasser-Kosten .....	9
4.3.10	(290) Abwasser-Kosten .....	9
4.3.11	(300) Stromkosten .....	9
4.3.12	(310) Versicherungen / Beiträge .....	9
4.3.13	(320) Regionale Besonderheiten .....	9

**Interessengemeinschaft Bauernhaus e.V. (IGB) \* Geschäftsstelle \* Postfach 1244 \* 28859 Lilienthal**

**Tel.: 04792-7834 \* Fax 04792/4717 \* mail@igbauernhaus.de \* www.igbauernhaus.de**

4.3.14	(330) Erhaltungsaufwand / Reparaturen.....	9
4.3.15	(340) Rückstellungen.....	10
4.3.16	(350) Zinsen zur Finanzierung von Erhaltungsmaßnahmen.....	10
4.3.17	(360) Abschreibungen.....	10
4.3.18	(370) Sonstiges.....	11
4.4	(20) Antrag und Zusammenstellung des Rohertrags und der Kosten.....	11
4.5	(21) (22) Erlaß oder Stundung.....	12
4.6	Zusätzliche Erläuterungen zum Antrag.....	12
5	Weitere Tipps.....	12
5.1	Wertminderung durch Denkmalschutz.....	12
5.2	Vor dem Kauf eines Denkmals.....	13
6	Aufruf zur Mitarbeit.....	13
7	Spenden-Aufruf / Mitgliedschaft.....	14
8	Autoren / Copyright.....	14
	Anhänge.....	15
A.1	Auszug aus dem Grundsteuergesetz (GrStG).....	15
A.1.1	§ 32 - Erlaß für Kulturgut und Grünanlagen.....	15
A.1.2	§ 33 - Erlaß wegen wesentlicher Ertragsminderung.....	15
A.1.3	§ 34 - Verfahren.....	16
A2	Steuerrichtlinien (Auszug).....	16
A2.1	Zu §§ 1, 2 GrStG.....	16
A2.1.1	1. Steuerberechtigung.....	16
A2.1.2	2. Verwaltung der Grundsteuer.....	16
A2.2	Zu § 32 GrStG.....	16
A2.2.1	35. Erlaß für Grundbesitz, dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt.....	16
A2.2.2	37. Erlaß für Grundbesitz, in dessen Gebäuden Gegenstände von wissenschaftlicher usw. Bedeutung untergebracht sind.....	17
A2.3	Zu § 33 GrStG.....	18
A2.3.1	38. Allgemeine Voraussetzungen für einen Erlaß wegen wesentlicher Ertragsminderung.....	18
A2.3.2	39. Erlaß wegen wesentlicher Ertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft.....	19
A2.3.3	40. Erlaß wegen wesentlicher Ertragsminderung bei bebauten Grundstücken.....	22
A2.4	Zu § 34 GrStG.....	24
A2.4.1	41. Erlaßverfahren.....	24
A2.4.2	43. Rechtsanspruch auf den Erlaß der Grundsteuer.....	24

## 1 Über die Grundsteuer

Die Grundsteuer ist eine Steuer auf das Eigentum an Grundstücken (Substanzsteuer). Die Grundsteuer wird von den Gemeinden und Städten erhoben; sie gehört also zu den Gemeindesteuern. Geregelt ist die Grundsteuer in Art. 106 VI GG und im Grundsteuergesetz (GrStG)<sup>1</sup>.

### 1.1 Erhebung der Grundsteuer

Man unterscheidet zwischen Grundsteuer A und Grundsteuer B.

Die Grundsteuer "A" (agrarisches) wird auf Grundstücke der Landwirtschaft und die Grundsteuer "B" (baulich) für bebaute oder bebaubare Grundstücke und Gebäude erhoben. Berechnungsgrundlage der Grundsteuer ist der vom Finanzamt festgestellte Einheitswert. In den neuen Bundesländern sind für land- und forstwirtschaftliches Vermögen sog. Ersatzwirtschaftswerte Berechnungsgrundlage; für bestimmte Mietwohngrundstücke und Einfamilienhäuser erheben die Gemeinden selbst ohne Mitwirkung der Steuerverwaltung auf der Grundlage einer Ersatzbemessungsgrundlage die Grundsteuer.

Die Grundsteuermeßzahl dient zur Berechnung des Grundsteuermeßbetrages und richtet sich nach der jeweiligen Grundstücksart. Sie beträgt nach § 13 - § 18 GrStG für die alten Bundesländer

- 6,0 % für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft
- 2,6 % für Einfamilienhäuser für die ersten 75.000 DM (38.346,89 EUR) des Einheitswerts
- 3,5 % für Einfamilienhäuser für den Rest des Einheitswerts
- 3,1 % für Zweifamilienhäuser
- 3,5 % für alle restlichen Grundstücke.

Für die neuen Bundesländer - ausgenommen für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft - gelten die höheren Steuermeßzahlen auf der Grundlage der alten Einheitswerte nach den Wertverhältnissen zum 01. Januar 1935 fort.

Der Einheitswert wird mit der Grundsteuermeßzahl und mit dem von der Gemeinde festgesetzten Hebesatz multipliziert. Die Festlegung des Hebesatzes erfolgt durch den Beschluß des Gemeinderates. Die Gemeinde ist bei der Festsetzung der Höhe des Hebesatzes relativ frei.

### 1.2 Der Hebesatz

Der Hebesatz ist ein Instrument, mit dem die Gemeinden in Deutschland die Höhe der ihnen zustehenden Gemeindesteuern, Gewerbesteuer und Grundsteuer beeinflussen können. Dieses Recht ist Teil der verfassungsrechtlich abgesicherten Selbstverwaltungsgarantie (Art. 28 Abs. 2 Satz 3 Grundgesetz).

Die Gemeindevertretung beschließt dazu die Höhe des jeweiligen Hebesatzes, der zur Ermittlung der Steuerschuld mit dem Steuermeßbetrag multipliziert wird. Bei einem höheren Hebesatz erhält die Gemeinde mehr Steuereinnahmen, setzt sich jedoch der Gefahr aus, daß sie für Gewerbebetriebe (bei der Gewerbesteuer), für Landwirte

---

<sup>1</sup> Quelle: Wikipedia

(Grundsteuer A für unbebautes Land) oder für Gebäudeeigentümer (Grundsteuer B) unattraktiver im Vergleich zu anderen Gemeinden wird.

Die Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer werden regelmäßig in der kommunalen Haushaltssatzung für ein Haushaltsjahr (= Kalenderjahr) festgelegt, können also jedes Jahr geändert werden. Es gibt für jede dieser Steuerarten einen eigenen Hebesatz. Sie werden als "Vomhundertsätze" bezeichnet, sind also als Prozent zu verstehen. Beträgt ein Hebesatz beispielsweise 350 %, so wird der Steuermeßbetrag mit 3,5 multipliziert.

Seit 2004 sind die Gemeinden bei der Gewerbesteuer verpflichtet, mindestens einen Hebesatz von 200 % zu erheben. Damit sollen sogenannte Gewerbesteueroasen (siehe Norderfriedrichskoog) verhindert werden. Meistens sind die Hebesätze von Großstädten höher als die im Umland (München hat z. B. einen Hebesatz von 490 %, die Gemeinden im Umland liegen zwischen 240 % und 360 %, im Schnitt bei 317 %).

### 1.3 Berechnungs-Beispiel

Die Gemeinde Musterdorf hat zum Beispiel für die Grundsteuer A einen Hebesatz von 280 %, für die Grundsteuer B einen Hebesatz von 370 % festgesetzt. Für ein Einfamilienhaus wird dann die Grundsteuer (B) wie folgt berechnet:

- Einheitswert des Objektes = 50.000 EUR
- Grundsteuermeßbetrag
 

2,6 Promille von 38.346,89 EUR	=	99,70 EUR
+ 3,5 Promille von 11.653,11 EUR	=	40,79 EUR
Summe		140,49 EUR
- Hebesatz = 370 % (3,7)
- Jahresgrundsteuer (Berechnung: 140,49 EUR x 3,7) = 519,80 EUR

## 2. Erlaß der Grundsteuer

### 2.1 Überblick und Eingrenzung

Der – mögliche - Erlaß der Grundsteuer ist geregelt in §§ 32 – 34 GrStG. Den Text der einschlägigen Paragraphen finden Sie im Anhang dieses Leitfadens. Den vollständigen Text des Gesetzes gibt es in Buchhandlungen oder zum Download unter:

[http://bundesrecht.juris.de/grstg\\_1973/index.html](http://bundesrecht.juris.de/grstg_1973/index.html)

Neben den reinen Gesetzestexten gibt es noch sog. Steuerrichtlinien, die sowohl für die Finanzbehörden als auch für die Kommunen bindend sind. Diese ergänzenden und erläuternden Texte finden Sie ebenfalls als Auszug im Anhang.

Ein Erlaß kann sich also auf unterschiedliche Tatbestände stützen:

- Erlaß für Grundbesitz, dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt; z.B. bei Denkmalschutz und Naturschutz (§ 32 GrStG)
- Erlaß wegen wesentlicher Ertragsminderung (§ 33 GrStG)

In diesem Leitfaden konzentrieren wir uns im wesentlichen auf den § 32 GrStG. In Einzelfällen, insbesondere bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft, kann jedoch auch § 33 GrStG greifen. Für derartige Fälle haben wir die einschlägigen Steuerrichtlinien mit Musterberechnungen im Anhang aufgeführt.

Von besonderem Interesse für den Denkmalschutz ist demnach § 32 Abs. 1. Entscheidend für einen Erlaß ist also, daß die erzielten Einnahmen (Rohertrag) in der Regel unter den jährlichen Kosten liegen. Der Erlaß der Grundsteuer erfolgt nur auf Antrag.

Wenn die in § 32 GrStG genannten Voraussetzungen erfüllt sind, besteht ein Rechtsanspruch auf den Erlaß der Grundsteuer. Ein Erlaß ist somit kein Gnadenakt einer Behörde oder entspringt einem irgendwie gearteten Ermessensspielraum der Behörden.

Der Antragsteller ist also kein Bittsteller, sondern macht vielmehr einen gesetzlich verankerten Rechtsanspruch geltend!

Ob durch eine andere Bewirtschaftung, die evtl. weniger aufwendig und kostengünstiger wäre, und damit die Kosten geringer als die Erträge wären, hat bei der Beurteilung des Erlaßantrages durch die Kommune außer Betracht zu bleiben.

Urteil:

Unrentabilität des Grundstückes muß ursächlich auf öffentliches Erhaltungsinteresse zurückzuführen sein; vgl. BVerwG, Urteil vom 08.07.1998; Az: 8 C 23.97, BStBl. II S. 590 und BFH vom 08.09.2005; Az: II B 129/04; BFH/NV 2006 S. 128.

Aufgrund des § 34 Abs. 3, Satz 1 GrStG ist es nicht mehr notwendig, bei bleibender Unrentabilität jährlich einen neuen Antrag zu stellen.

## 2.2 Wichtige Hinweise

Da sich der Denkmalschutz bei Politikern und Verwaltungen – ausgenommen bei Denkmalbehörden – derzeit keiner großen Beliebtheit erfreut, muß bei Antragstellung davon ausgegangen werden, daß die Gemeinden in der Regel und nach unseren vielfältigen Erfahrungen bestrebt sein werden, den Antrag abzulehnen.

Es gibt unterschiedliche Reaktionen der Kommunen, beginnend mit der schlichten Nichtreaktion bis hin zu Ablehnungsbescheiden, die teilweise sehr eigenwillig begründet sind, und denen ergangene, aber häufig „unpassende“ Gerichtsurteile beigefügt wurden - quasi als Begründung mit dem unverhohlenen Hinweis, daß sich weder (der kostenpflichtige) Widerspruch noch eine Klage für den Antragsteller lohnen.

Achten Sie daher nach Antragstellung genau auf die Reaktion Ihrer Gemeinde. Erfolgt keine Reaktion, informieren Sie die Kommunalaufsicht. Im Falle eines Ablehnungsbescheides lassen Sie sich sachkundig über dessen „Qualität“ beraten.

Auf jeden Fall sollten Sie jedoch Ihren Antrag per Einschreiben senden, um ggf. einen „Beweis“ für eine spätere Einsetzung in den vorigen Stand zu haben, falls mal etwas verloren gehen sollte.

Es muß an dieser Stelle nochmals deutlich betont werden, daß bei Vorliegen der Voraussetzungen ein Rechtsanspruch auf einen Grundsteuererlaß besteht. Wir können natürlich nicht beurteilen, inwieweit in Ablehnungs-Fällen ein rechtswidriges Verhalten der Gemeinden vorliegt, wie z.B. ein fehlender oder sogar falscher Rechtsbehelf o.ä. – der Verdacht des „Abbügelns“ liegt jedoch nahe und eine formal-juristische Prüfung ist in derartigen Fällen anzuraten.

Natürlich kann es auch immer differierende Meinungen über die Ansetzung von Einnahmen und Ausgaben geben, die dann auch noch von Kommune zu Kommune und von Sachbearbeiter/in zu Sachbearbeiter/in unterschiedlich gehandhabt werden (können). Gegen eine Prüfung Ihrer Angaben und Berechnungen ist auch nichts einzuwenden, deshalb sollten Ihre Berechnungen aber auch „wasserfest“ sein und sich nicht im Zweifel auf Ansätze stützen, die nicht eindeutig geklärt sind.

### 3 Zum Leitfaden

#### 3.1 Ziel des Leitfadens

Dieser Leitfaden soll informieren:

- Über die Möglichkeiten, die das Grundsteuergesetz für den Erlaß der Grundsteuer für denkmal- und natur-geschützten Grundbesitz bietet.
- Wie der von der IGB entwickelte Vordruck ausgefüllt werden sollte. Wir nehmen bei den „Erläuterungen zum Ausfüllen“ (Kap. 4.) Bezug auf unseren Musterantrag mit den Positionsnummern – s. Materialien zum Leitfaden / Kap. 3.2).

Aufgrund der skizzierten, unterschiedlichen Handhabung der Anträge in den einzelnen Kommunen kann dieser Leitfaden in Verbindung mit dem von der IGB entwickelten Antrag keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Verbindlichkeit und Berücksichtigung aller Besonderheiten bieten und ist daher auch keine Gewähr für die Anerkennung des Grundsteuererlasses (Haftungsausschluß).

Die Erfahrung zeigt, daß die Kommunen auch bei eindeutig begründeten Anträgen sehr unterschiedlich entscheiden und es ggf. auf ein Verwaltungsgerichtsverfahren ankommen lassen. Dennoch sind wir überzeugt, daß unser Leitfaden und der Antragsvordruck dazu beitragen werden, Möglichkeiten und Grenzen des Grundsteuererlasses deutlich zu machen.

Mit dem zugehörigen Berechnungsbogen für Rohertrag, Kosten und Zusammenstellung haben Sie die Möglichkeit, die (Un-) Wirtschaftlichkeit Ihres Objektes zu überprüfen, ggf. auch bei einem Erstantrag für die (gesetzlich) geforderten drei zurückliegenden Jahre.

#### 3.2 Materialien zum Leitfaden

Sämtliche Materialien stehen sowohl in Papierform (Anforderung bei der Geschäftsstelle der IGB) als auch zum Download als Zip-Datei auf der Internetseite der IGB zur Verfügung.

Zusammen mit diesem Leitfaden (PDF-Datei) erhalten Sie folgende, weitere Materialien:

- Antragsmuster mit Positionsnummern (PDF-Datei) und Musterantrag (MS-Word-Datei)
- Berechnungsbogen für die Zusammenstellung und die Einzel-Positionen (MS-Excel-Datei)
- Muster: Berechnungsbogen (PDF-Datei)
- Muster: Anlagespiegel (MS-Excel-Datei)

##### Hinweis für Internet- / PC-Nutzer:

Die Excel-Datei für den Berechnungsbogen ist bereits „programmiert“ und bildet die Summen und Überträge automatisch. Die Tabellen sind dynamisch, d.h., Sie können vor der jeweiligen Summenbildung noch beliebig viele Zeilen mit individuellen Positionen einfügen. Umgekehrt können Sie zur besseren Übersichtlichkeit natürlich auch „Leerzeilen“ löschen.

Wir empfehlen Ihnen, die Excel- und Word-Dateien nach dem Download zusätzlich unter einem anderen Namen abzuspeichern – und sich ggf. erst einmal testweise mit den Funktionen vertraut zu machen.

## **4 Erläuterungen zum Erstellen/ Ausfüllen des Antrags**

Der Antrag auf einen Erlaß kann formlos bei der zuständigen Behörde gestellt werden. Wir haben aber einen Musterantrag beigefügt, der sich bereits in der Praxis bewährt hat. Nutzer der Druckversion müssen den Text „abschreiben“, Internet-/PC-Nutzer können die entsprechenden Passagen direkt übernehmen. Das Antragsmuster enthält fett gedruckte Positionsnummern. Die folgenden Erläuterungen beziehen sich auf diese Positionsnummern und finden sich auch gleichlautend im Antrag und Berechnungsbogen wieder.

### **4.1 Technische Angaben**

#### **4.1.1 (1) Absender / Anschrift**

Hier tragen Sie bitte Ihren vollständigen Namen und ihre Anschrift ein. Die Angabe von Telefon, Fax und/ oder E-Mail wäre für eventuelle Rückfragen zweckmäßig.

#### **4.1.2 (2) Empfänger**

Zuständig sind die Kommunen, also die Gemeinde- und Stadtverwaltungen, in der der Grundbesitz liegt – und nicht das Finanzamt! Die genaue Anschrift mit Aktenzeichen finden Sie auf dem (jährlichen) Gebührenbescheid Ihrer Gemeinde.

#### **4.1.3 (3) (4) Antragsgrund, Zeitraum, Aktenzeichen**

„Antrag auf Erlaß der Grundsteuer für ...“ Hier ist das entsprechende Jahr einzusetzen.

Der Antrag ist bis zum 31.03. des Jahres zu stellen, das dem ersten Antragsjahr folgt – also in 2007 für 2006. D.h., bei einem Erstantrag erfolgt der Erlaß immer rückwirkend. Ein Antrag auf einen Erlaß der Grundsteuer für weiter zurückliegende Jahre ist nicht möglich.

Falls noch nicht geschehen, sollte gleichzeitig eine Stundung der Zahlungen für das laufende Jahr beantragt werden.

Tragen Sie zusätzlich das Aktenzeichen (AZ) Ihres Gebührenbescheids ein.

Hinweis: Es handelt sich hierbei um eine gesetzliche Frist, die nicht verlängert werden kann – auch nicht mit einem separaten Antrag. Sollten Sie jedoch – aus welchen Gründen auch immer – zeitliche Probleme mit dieser Frist haben, gehen Sie bitte zur Fristwahrung wie folgt vor:

- Stellen Sie den Antrag gem. unseres Musters mit Ihren Angaben zu den Positionsnummern **1 – 7**.
- Danach schreiben Sie dann lediglich: „Eine Begründung und die genaue Ermittlung des Rohertrags und der Kosten werden nachgereicht“.

#### **4.1.4 (5) (6) Grundstücksbezeichnungen**

Tragen Sie hier die Postanschrift des Grundbesitzes ein, für den Grundsteuererlaß beantragt wird, und die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen.

#### **4.1.5 (7) Bescheid der Denkmalbehörde**

Hier ist der Bescheid anzugeben, der dem Grundbesitz (bei Bodendenkmälern) oder Gebäuden die Denkmaleigenschaft bescheinigt. Hierzu zählen auch vorläufige Unterschutzstellungen, die, auch mit Unterbrechungen bis zu 6 Monaten, eine endgültige

Eintragung in die Denkmalliste nach sich gezogen haben. Bitte fügen Sie dem Antrag eine Kopie des Bescheides über die Eintragung in die Denkmalliste / Unterschutzstellung bei. Auf die Vorlage des Bescheides kann verzichtet werden, wenn bisher schon ein Grundsteuererlaß oder Stundung auf Ihren Namen gewährt wurde.

#### **4.1.6 (10) Zusammenstellung der Roherträge und Kosten**

Der Antrag muß eine Zusammenstellung der Roherträge und Kosten enthalten.

Roherträge und Kosten können sich aus einer Vielzahl einzelner Rechnungs- und Quittungsbeträge zusammensetzen. Nutzen Sie ggf. auch die Möglichkeit der Erstellung von Selbstbelegen, wenn keine Originalbelege verfügbar sind. Notfalls muß die Glaubwürdigkeit durch weitere Dokumente belegt werden (Bankauszüge, Verträge u.v.a.m.).

Erstellen Sie deshalb erst einmal die Summen für die einzelnen Positionen auf den jeweiligen Berechnungsblättern für Roherträge und Kosten und übertragen diese dann in die Zusammenstellung.

Die meisten von Ihnen werden sicherlich die Belege für andere steuerliche und/ oder betriebswirtschaftliche Zwecke bereits geordnet und mit einem Numerierungssystem versehen haben. In den Einzel-Berechnungsbogen können Sie in den Spalten „Beleg“ bereits bestehende Nummern (oder auch neu zu vergebene) eintragen, um Ihnen ein späteres Auffinden zu erleichtern – oder falls doch mal „jemand von der Kommune“ die Originalbelege sehen will.

Unsere Kategorien für Erträge und Kosten sollten Sie lediglich als Empfehlung betrachten. Sie können selbstverständlich auch eigene Kategorien bilden. Auf jeden Fall sollten Sie vermeiden, lediglich die jeweiligen Gesamtsummen anzugeben – das führt zwangsläufig zu Nachfragen und Mehraufwand.

##### Für PC-Nutzer:

Die Berechnungsbogen stehen Ihnen auf unserer Homepage als MS-Excel-Datei zum Download zur Verfügung. Summen und Überträge der Ertrags- und Kostenberechnung werden in diesem „Kalkulator“ automatisch gebildet und in die Zusammenstellung übernommen.

## **4.2 Roherträge**

In der Zusammenstellung des Rohertrages werden alle Einnahmen des betreffenden Grundstückes zusammen gefaßt.

### **4.2.1 (100) Erlöse aus Vermietung und Verpachtung**

Wenn Sie den Grundbesitz insgesamt oder zum Teil vermietet oder verpachtet haben, tragen Sie hier alle Miet- und Pachteinahmen inkl. Nebenkosten ein. Die Angabe der Nebenkosten ist deshalb notwendig, um Ihre jeweiligen Eigenanteile an den Kosten zu ermitteln. Unter der Rubrik Kosten tragen Sie dann auch die jeweiligen Gesamtkosten der Nebenkosten ein.

In Mietverträgen kann auch die Berechnung der Grundsteuer bei den Nebenkosten vereinbart sein. Setzen Sie deshalb auch ggf. die Beträge für Grundsteuer mit ein.



#### 4.2.2 (110) Einnahmen aus Veranstaltungen

Wenn Sie Einnahmen aus Veranstaltungen, Führungen (Tag des offenen Denkmals, Tag der Regionen, etc.) und Besichtigungen haben, tragen Sie die Einnahmen aus dem Antragsjahr hier ein.

#### 4.2.3 (120) Nutzungswert der eigenen Nutzung

Wenn Sie den Grundbesitz insgesamt oder zum Teil selbst nutzen, geben Sie hier bitte den Nutzungswert der eigenen Benutzung an. Dabei ist von einem Wert auszugehen, der üblichen Miet- und Pachteinahmen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entspricht. Ortsübliche Vergleichswerte sind dabei ebenso zu berücksichtigen wie belastende Faktoren wie z.B. ungünstige Verkehrslage, hohe Heizkosten und aufwendige Raumpflege, aber auch positive Faktoren wie u.a. landschaftlich reizvolle Lage.

Bei der Ansetzung können Sie sich an den Mietspiegeln Ihrer Gemeinde orientieren. Falls kein Mietspiegel vorliegt, können Sie ggf. auch auf die Vergleichsmieten von Maklerverbänden zurückgreifen oder auch auf Anzeigen im Immobilienmarkt der Zeitungen.

#### 4.2.4 (130) Entschädigungen und Fördermittel

Entschädigungen und Fördermittel sind anteilig pro Jahr der Zweckbindungsfrist (Laufzeit) anzugeben.

*Berechnungsbeispiel:*

*Dorferneuerungsmittel NRW 12 Jahre;*

*Fördersumme € 15.300,00 : 12 Jahre Laufzeit = € 1.275,00.*

Stiftungen und Denkmalförderungen haben meist Zweckbindungsfristen (Laufzeiten) zwischen 20 und 25 Jahren.

Hinweis:

Wenn Sie eine Förderung von staatlichen, öffentlichen oder privaten Mittelgebern erhalten, steht die Zweckbindungsfrist (Laufzeit) im Zuwendungsbescheid oder Sie fragen die Laufzeit ab.

#### 4.2.5 (140) Sonstiges

Hier können Sie weitere Eventualpositionen angeben.

### 4.3 Kosten

In die Zusammenstellung der Kosten gehören alle in Zusammenhang mit dem Grundbesitz stehenden Verwaltungs- und Betriebsausgaben, inkl. Steuern und Gebäude-Erhaltungs- und Unterhaltungs-Maßnahmen. Nicht dazu gehören Zinsen und Tilgungsleistungen des eingesetzten Kapitals sowie Aufwendungen für den Neuerwerb oder Wiedererrichtung (Translozierung) von (ehemals privilegierten) Baudenkmalen. Diese Kosten sind nicht berücksichtigungsfähig.

Tip: Bei Translozierungen kann versucht werden, die Kosten geltend zu machen, was allerdings nur dann erfolgreich sein kann, wenn das Gebäude während oder nach der Fertigstellung zum Denkmal erklärt wird.

Tip: Eigenleistungen können nur bis zu einer Höhe von € 10 pro Leistungsstunde im Rahmen von anerkannten Fördermaßnahmen angerechnet werden. Materialien können in voller Höhe angerechnet werden.

Tip: Aufwendungen für eigene Mitarbeiter (dazu zählen alle Beschäftigungsverhältnisse, auch geringfügige und kurzfristige, Ich-AG usw.) können ebenfalls (ggf. anteilig) durch Nachweis (Lohnabrechnung mit Stundenzettel) angerechnet werden. Eigenentnahmen oder Eigenrechnungen sind ebenfalls anzurechnen, müssen sich aber nachweislich in Steuererklärungen wiederfinden.

Alle Kosten, die in dem beantragten Jahreszeitraum angefallen sind, sind inkl. der gesetzlichen Mehrwert/Umsatzsteuer, anzugeben.

Hinweis: Auch wenn nachfolgend beispielhaft Kostenarten aufgeführt sind, die mit dem Antrag geltend gemacht werden können, bieten die Hinweise keine Gewähr für deren Anerkennung.

#### **4.3.1 (200) Kosten der Verwaltung des Grundbesitzes**

Wenn Sie einen Verwalter gegen Entgelt mit der Verwaltung beauftragt haben oder ein Steuerberater bei der Verwaltung oder Abrechnung mitwirkt, gehören deren (ggf. anteilige) Kosten hierher. Eigene Verwaltung kann nicht angerechnet werden.

Tip: Die Kosten für die Heizkostenberechnung oder die Brennholzlagerräume mit erfassen.

#### **4.3.2 (210) Aufwendungen für Besichtigungen und Führungen**

Hier können neben Endreinigungen und sonstigen Kosten aus der Beteiligung an Veranstaltungen (Tag des offenen Hofes, Tag des offenen Denkmals, Tag der Regionen usw.) wie Hinweisschilder usw. (auch eigene Angestellte) angegeben werden.

#### **4.3.3 (220) Denkmal-Wartung und Erforschung**

Die Kosten für eine Denkmalwartung (z.B. Monumentenwacht) oder für Hausforschung sind hier anzugeben.

#### **4.3.4 (230) Pflege und Wartung von Gebäuden und Anlagen**

Die Kosten für Straßenreinigung durch die Kommune oder Fremdfirmen, auch Schneeräumen, wenn Fremdfirmen diese ausgeführt haben (auch eigene Angestellte). Der Aspekt „Pflege und Wartung“ ist inhaltlich verwandt mit Reparaturen u.ä. (s. dazu auch: Kap. 4.3.14 (330) Erhaltungsaufwand), sie sollten jedoch möglichst gegeneinander abgegrenzt werden.

#### **4.3.5 (240) Schornsteinfeger / Emissionsmessungen**

Die jährlich wiederkehrenden Kosten entnehmen Sie den Rechnungen des Schornsteinfegers oder der Fachfirmen.

#### **4.3.6 (250) Reinigungskosten**

Anzusetzen sind Reinigungskosten, die entstehen, und nicht dem internen Wohnraum des Nutzers oder der Mieter anzurechnen sind (z.B. große Deele oder Backhaus, Versammlungsraum, Dachrinnen, Dacheindeckung); inkl. Reinigungsmaterialien.

#### **4.3.7 (260) Garten- und Grundstückspflege**

Gehören zu diesem orts- oder landschaftsprägenden Gebäude/Grundbesitz auch Gärten, Hecken, Obstbäume/Kopfbäume, so können alle Kosten von Fremdfirmen und ei

genen Angestellten inkl. Material und Gerätschaften (z.B. Anschaffung und Reparatur eines Rasenmähers) angesetzt werden.

#### **4.3.8 (270) Heizungs- und Heizenergie-Kosten**

Kosten für die Brennstoffe, Betriebsstrom, Reparaturen und Wartungen.

#### **4.3.9 (280) Frisch- und Brauchwasser-Kosten**

Die entstehenden Wassergebühren können angegeben werden - bei Eigenbrunnen auch die Wasseruntersuchungen.

#### **4.3.10 (290) Abwasser-Kosten**

Die Aufwendungen für Abwassergebühren oder die Entleerung einer Kleinkläranlage und deren Unterhaltung und Wartung, auch Reparaturen, sind hier anzugeben.

Dazu gehören auch die Gebühren für Niederschlagswasser (Entwässerung von Dachflächen und anderen „versiegelten“ Flächen).

#### **4.3.11 (300) Stromkosten**

Neben dem Stromverbrauch können auch die Kosten für Allgemeinbeleuchtung, deren Leuchtmittel und Unterhaltung als Kosten eingesetzt werden.

#### **4.3.12 (310) Versicherungen / Beiträge**

Hierzu gehören sämtliche Versicherungen, die sich auf das Grundstück/ Gebäude beziehen, wie: Gebäudeversicherung (Feuer, Sturm usw.) und die Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht.

Dazu gehören auch Beiträge für einschlägige Berufsgenossenschaften.

Nicht berücksichtigungsfähig sind Rechtsschutzversicherungen.

#### **4.3.13 (320) Regionale Besonderheiten**

Diese Kosten fallen nur regional unterschiedlich an und sind aus den Bescheiden zu entnehmen. Dazu gehören z.B.: Deichbeitrag und Sielacht, Wasser- und Bodenverband u.ä.

#### **4.3.14 (330) Erhaltungsaufwand / Reparaturen**

Es können alle Aufwendungen zur Instandhaltung des Grundbesitzes angegeben werden. Hierzu zählen Rechnungen der von Ihnen in Anspruch genommenen Handwerker (z.B. Tischler für die Fensterinstandsetzung), aber auch die Kosten für Materialien, die Sie in Eigenleistung verarbeitet haben, bei eigenen Angestellten auch deren Kosten.

Reparaturen müssen Sie wieder abgrenzen von neu errichteten Gebäuden oder Gebäudeteilen. Hier haben Sie aber analog zu den „geringfügigen Wirtschaftsgütern“ (GWG; < EUR 410,00 netto) eine gewisse Gestaltungsfreiheit bei der Geltendmachung der Beträge, sofern sie die steuerlichen Kriterien (nach EStG) für sofort abzusetzenden Erhaltungsaufwand erfüllen. Beträge unter EUR 410,00 werden sofort angesetzt (abgeschrieben); größere Beträge für Reparaturen können Sie aber auch teilweise sofort absetzen oder auf mehrere Jahre aufteilen. Hier sollten Sie immer im Einzelfall entscheiden, was ggf. für Sie günstiger ist. Es macht im Zweifel wenig Sinn, mit einer größeren Position die Unrentabilität zu erreichen, dafür aber im nächsten Jahr nichts

mehr ansetzen zu können (s. dazu auch: Kap. 4.3.17; (360) Abschreibungen). Verfahren Sie in diesem Fall analog zu dem unten beschriebenen Anlagespiegel.

Tip: Eigenleistungen können nur mit € 10 per Leistungsstunde geltend gemacht werden, wenn die Eigenleistungen durch eine Förderung anerkannt wurde (z.B. Dorferneuerung, Umnutzung o.ä.).

Tip: Quittierte Hilfeleistungen von Freunden oder Nachbarn gehören natürlich auch dazu.

Tip: Neben Architekten- und Ingenieurskosten sind natürlich auch Gebühren von Ämtern hier anzugeben.

#### 4.3.15 (340) Rückstellungen

Für geplante Instandsetzungen in (irgend-) einem Folgejahr können Sie Rückstellungen angeben (z.B. Dacheindeckung in 4 Jahren in Höhe von € 12.000,00). Hier können Sie € 3.000,00 (12.000 : 4 Jahre) jährlich zurückstellen, wobei im Ausführungsjahr die Ausgaben unter Berücksichtigung der Rückstellungen nachgewiesen werden müssen. Falls das Ausführungsjahr außerhalb des im Antrag beschriebenen Zeitraums liegt, müssen Sie Ihre Gemeinde dann separat benachrichtigen. Sie sollten dafür ggf. ein separates Konto anlegen.

Tip: Auch Sparleistungen mit Instandsetzungsverwendung (z.B. Bausparvertrag) sind anrechenbar.

#### 4.3.16 (350) Zinsen zur Finanzierung von Erhaltungsmaßnahmen

Alle Zinsaufwendungen und Bankkosten zur Finanzierung von Instandhaltungen, aber auch für Herstellungskosten bei einer Totalinstandsetzung können unter Vorbehalt geltend gemacht werden, jedoch keine Tilgungsbeträge. Selbstverständlich dürfen sich die anzurechnenden Zinsen nur auf die für die finanzierten Erhaltungsmaßnahmen beziehen. Sie sollten dafür ggf. ein separates Konto anlegen.

Hinweis: Die Rechtslage ist zweifelhaft, dennoch kann ein Versuch nicht schaden, diese Kosten anzugeben, aber die dauerhafte Unrentabilität sollte sich nicht nur hierauf stützen.

Urteil: Zinsen für den Erhaltungsaufwand wurden nicht anerkannt. BVG (15.02.1991, AZ 8 C 3/89).

#### 4.3.17 (360) Abschreibungen

Für Gebäude, die vor dem 01.01.1925 fertiggestellt wurden, gelten 2,5%, bei Gebäuden, die nach dem 31.12.1924 fertiggestellt wurden, gelten 2,0% jährliche Abschreibung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Neu erstellte Anlagen und Einrichtungen, sofern sie nicht sofort als „geringfügige Wirtschaftsgüter“ (GWG) abgeschrieben werden, müssen über mehrere Jahre abgeschrieben werden. Es würde hier zu weit führen, alle möglichen Anlagen mit ihrer Nutzungsdauer aufzuführen. Beispielhaft möchten wir Ihnen nur einige Beispiele (in Jahren) nennen:

- Silo aus Beton 33
- Silo aus Stahl 25
- Silo aus Kunststoff 17
- Schornsteine aus Mauerwerk oder Beton 33

• Schornsteine aus Metall	10
• Küchen	10
• Umzäunungen aus Holz	5
• Sonstige Umzäunungen	17
• Drainagen aus Beton oder Mauerwerk	33
• Drainagen aus Ton oder Kunststoff	13
• Kläranlagen m. Zu- und Ableitung	20
• Löschwasserteiche	20

Internet-Nutzer können sich die vollständige Liste des Bundesfinanzministeriums von folgender Adresse herunterladen:

[http://www.bundesfinanzministerium.de/cln\\_04/nn\\_3792/DE/Steuern/Veroeffentlichungen\\_zu\\_Steuerarten/Betriebspruefung/005.html](http://www.bundesfinanzministerium.de/cln_04/nn_3792/DE/Steuern/Veroeffentlichungen_zu_Steuerarten/Betriebspruefung/005.html)

Wir empfehlen Ihnen, sich für Abschreibungen einen sog. Anlagespiegel anzufertigen. Ein entsprechendes Muster gehört mit zum Lieferumfang dieses Leitfadens. Abschreibungen werden i.d.R. linear vorgenommen, d.h. bei einem Gebäude mit Baujahr 1870, daß Sie im Jahr 2000 für EUR 200.000,-- erworben haben, können Sie jährlich 2,5% = EUR 5.000,-- pro Jahr über 40 Jahre abschreiben ( $100 / 2,5\% = 40$ ) (s.a. Kap. 5.2).

Hinweis: Die erhöhten Abschreibungen, z.B. nach § 7i oder 11 b EStG (ehemals § 82i oder k EstDV), haben hier keine Gültigkeit.

Wichtiger Hinweis: Haben Sie Fördermittel bekommen? Dann informieren Sie sich zu den unterschiedlichen Anrechnungen bei der Einkommenssteuer!

#### 4.3.18 (370) Sonstiges

Hier können Sie weitere Eventualpositionen angeben.

#### 4.4 (20) Antrag und Zusammenstellung des Rohertrags und der Kosten

Wenn die Kosten (399) die Erträge (199) übersteigen, ist die vom Gesetzgeber geforderte Unwirtschaftlichkeit gegeben und damit der geforderte Nachweis erbracht **(20)**. Setzen Sie im Antrag bitte die entsprechenden Jahre ein.

Falls Sie den Nachweis über drei zurückliegende Jahre führen können, sollte einem dauerhaften Erlaß nichts im Wege stehen. S. dazu aber auch § 34, 3, 2 GrStG (Mitteilungspflicht). Wir möchten Ihnen deshalb raten, die Berechnungen im eigenen Interesse in den Folgejahren jährlich zu wiederholen.

Sollten Sie noch keine drei Jahre nachweisen können, z.B. weil Sie den Grundbesitz erst kürzlich erworben haben, oder das Objekt erst kürzlich unter Schutz gestellt wurde, wird eine dauerhafte Unwirtschaftlichkeit im Antragsjahr lediglich vorausgesetzt und muß später nachgewiesen werden. In diesem Fall haben Sie die Möglichkeit der Stundung (s.u.).

Eine Wirtschaftlichkeit in einigen Jahren beeinträchtigt die dauerhafte Unwirtschaftlichkeit nicht und ist unschädlich.

Sind jedoch in zwei Jahren die Erträge höher als die anfallenden Kosten, so wird der Erlaß aufgehoben, auch rückwirkend für diese zwei Jahre.

Hinweis: Die Unwirtschaftlichkeit ist für die Zukunft ins Auge zu fassen und wird durch die vergangenen Berechnungen begründet. Daher ist bei Erstantrag ein Rückblick über drei zurückliegende Jahre zu erstellen.

Urteil: "Voraussetzung des Erlasses nach § 32 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 GrStG ist, daß der Rohertrag in der Regel, d.h. nachhaltig, unter den Ausgaben liegt. Die Beurteilung der Unrentierlichkeit darf daher nicht allein aufgrund eines rechnerischen Minus in den Jahren vor der Entscheidung der Behörde über den Erlaßantrag erfolgen. Vielmehr ist auf einen zeitlich andauernden Zustand abzustellen. Es ist eine prognostizierende Beurteilung auf der Grundlage u.a. der sich aus der Vergangenheit ergebenden wirtschaftlichen Daten erforderlich" (BVerwGE 70, 163/168).

#### **4.5 (21) (22) Erlaß oder Stundung**

Wenn Sie drei volle Jahre mit einem Verlust nachweisen können, verwenden Sie bitte in Ihrem Antrag den Passus mit der Positionsnummer **(21)**.

Wenn Sie erstmals den Erlaßantrag stellen und den Nachweis über die Unrentabilität – rückwirkend über insgesamt drei Jahre - noch nicht erbringen können, kommt für Sie die Möglichkeit der Stundung in Betracht.

Sie müssen dann noch für die auf den Antragszeitraum folgenden ein oder zwei Jahre den Nachweis der Unrentabilität erbringen, um die Grundsteuer erlassen zu bekommen. Verwenden Sie in diesem Fall in Ihrem Antrag den alternativen Passus mit der Positionsnummer **(22)**.

#### **4.6 Zusätzliche Erläuterungen zum Antrag**

Einige Sachverhalte – insbesondere bei den Kosten – sind manchmal derart komplex, daß sie sich in einer Kurzdarstellung oder Zusammenstellung einem Leser nicht sofort erschließen. Für derartige Fälle möchten wir Ihnen empfehlen, auf einem gesonderten Blatt „Erläuterungen zum Antrag“ diese Sachverhalte detaillierter zu beschreiben.

### **5 Weitere Tipps**

#### **5.1 Wertminderung durch Denkmalschutz**

Die Höhe der Grundsteuer ist abhängig vom Einheitswert (s.o.). Eine Senkung des Einheitswertes führt also zu einer verminderten Grundsteuer. Bei denkmalgeschützten Gebäuden werden pauschal ohne Nachprüfung immer 5 % anerkannt, auf Nachweis auch mehr.

Dieser Aspekt könnte auch dann interessant sein, wenn kein Erlaß in Frage kommt.

Aber Vorsicht: Das macht in der Regel nur Sinn, wenn der Einheitswert auf Grund von Renovierungen durch das Finanzamt erhöht wird. Das Finanzamt wird i.d.R. auf diese Wertsteigerung durch die Herstellungsaufwand-Sonderausgabenabzüge aufmerksam. Ansonsten - bei Einheitswerten von ca. 10.000 EUR - läßt man meist besser alles beim alten.

Empfehlung in dieser Hinsicht immer:

Möglichst wenig Herstellungsaufwand, möglichst viel Erhaltungsaufwand. Letzteren kann man beim Denkmal zwar nur über 2-5 statt 10 Jahre abschreiben (meist ist das sogar von Vorteil), das Wichtige ist aber: Er erhöht per Definition den (steuerlichen) Wert der Immobilie nicht!

## 5.2 Vor dem Kauf eines Denkmals

Abschreibungen können nur auf Gebäude, nicht aber auf das zugehörige Grundstück vorgenommen werden. Dieser Aspekt kann weitreichende finanzielle Folgen haben.

Dazu ein Beispiel:

Stellen Sie sich bitte vor, Sie wollen ein Denkmal mit einem 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück für einen Gesamtwert von EUR 200.000,-- kaufen – und sind sich auch mit dem Verkäufer einig. Dann sollten Sie im (notariellen) Kaufvertrag jedoch zwei getrennte Teil-Summen vereinbaren, z.B.:

- EUR 40.000 für das Grundstück und
- EUR 160.000 für das Gebäude (unabhängig vom vermeintlichen Wert)

Dem Verkäufer können Sie diesen Schritt ganz einfach mit steuerlichen Aspekten erklären, und ihm kann dieser Schritt völlig egal sein, da er keinerlei finanzielle Nachteile dadurch hat. Sie können jedoch ggf. 2,5 % oder 2,0% je nach Baujahr jährlich auf EUR 160.000,-- abschreiben.

Andersherum: Im bisherigen Normalfall – bei einer vereinbarten Gesamtsumme – könnten Kommunen und/ oder Finanzbehörden eine andere Rechnung aufmachen. Sie könnten Ihnen z.B. darlegen, daß Ihr Grundstück einen ortsüblichen Quadratmeterpreis von ca. EUR 150,-- hat. Im obigen Beispiel hätte das Gebäude dann rein rechnerisch nur noch einen Wert von EUR 50.000,--, den Sie abschreiben könnten – mithin nur ein knappes Drittel der Summe gegenüber separat vereinbarten und beglaubigten Teilsummen.

Derartige Vereinbarungen liegen durchaus im Rahmen der Vertragsfreiheit der vertragschließenden Parteien. Zudem gibt es in Deutschland einen Rechtsgrundsatz, daß es einer Person nicht verboten werden kann, (im vollen Bewußtsein) für sich „ungünstige Geschäfte“ abzuschließen, d.h. auch unter einem „quasi objektiven“ Wert zu verkaufen – was aber hier wiederum auch nicht der Fall ist. Der Verkäufer hat bei dem einen Teilgeschäft nur etwas weniger, beim anderen aber etwas mehr Erlöst.

Mit privaten Verkäufern dürfte sich dieser Schritt als ziemlich unkompliziert darstellen. Es kann natürlich völlig anders aussehen, wenn eine „Behörde“ (Kommune, Öffentlich-Rechtliche-Anstalt oder dergl.) Verkäufer ist, und - wie im Beispiel beschrieben - quasi zuungunsten einer anderen „Behörde“ verfährt.

Bisher liegen uns für diesen letzteren Fall noch keine Erkenntnisse über adäquate und rechtlich mögliche Verfahrensweisen vor – interessant wäre es aber allemal.

## 6 Aufruf zur Mitarbeit

Unser Service lebt von der Mitarbeit der Mitglieder und Freunde der IGB. So kann auch dieser Leitfaden nur weiterentwickelt werden, wenn Sie uns Ihre Erfahrungen mitteilen, z.B.:

- Wie hat die Gemeinde oder Stadt auf Ihren Antrag reagiert?
- Haben Sie von neuen Urteilen gehört?
- Haben Sie Verbesserungsvorschläge?

Bitte geben Sie uns einen kurzen Bericht, denn nur dadurch können wir Einfluß nehmen und besser informieren!

In diesem Zusammenhang möchten wir Ihnen auch unser Forum auf unserer Internetseite empfehlen. Hier können Sie sowohl Erfahrungen als auch Fragen einem breiteren Publikum zugänglich machen.

## 7 Spenden-Aufruf / Mitgliedschaft

Die Service-Leistungen der IGB werden ehrenamtlich erstellt. Notwendige Fremdkosten müssen aus den Mitgliedsbeiträgen bestritten werden, da die IGB keine staatlichen Zuschüsse erhält, wie z.B. Heimatvereine. Wir sind deshalb auch auf Spenden angewiesen, um unsere Aufgaben und Ziele zu erfüllen.

Wenn dieser Leitfaden für Sie hilfreich ist, würden wir uns über eine Spende freuen – oder auch über einen Mitgliedsantrag, falls Sie noch nicht Mitglied sind.

Die Interessengemeinschaft Bauernhaus e.V., 28859 Lilienthal, Am Sande 2, ist wegen der Förderung kultureller Zwecke - Denkmalpflege - nach dem letzten uns zugegangenen Körperschaftsteuerbescheid des Finanzamtes Osterholz-Scharmbeck, StNr. 36/270/01666, vom 1.11.2004 nach § 5 Abs.1 Nr. 9 des KStG von der Körperschaftsteuer befreit.

Es wird bestätigt, daß die Zuwendung nur zur Förderung begünstigter Zwecke im Sinne der Anlage 1 - zu § 48 Abs. 2 EStDV - Abschnitt A Nr. 3 verwendet wird.

Spenden können Sie durch Überweisung auf unser Spendenkonto:

- IGB  
Volksbank eG Stuhr (BLZ 291 676 24)  
Konto-Nr.: 1709001601

Beim Online-Banking können Sie die Funktion „Spenden-Quittung“ aktivieren. Für Spenden ab EUR 10,00 senden wir Ihnen auf Wunsch gern eine Spenden-Quittung. Bitte vergessen Sie dafür nicht, Ihren Namen und Ihre Adresse anzugeben.

## 8 Autoren / Copyright

Unser Leitfaden zum Grundsteuererlaß wurde vor über 10 Jahren entwickelt und erfreut sich immer noch großer Beliebtheit. Die Mitarbeiter waren:

- Idee und Gesamt-Konzeption:  
Dipl. Oec. Dipl. Betriebswirt Kurt Brünjes
- Überarbeitungen 2004:  
Alexander von Spiegel
- Neufassung 2007 und Digitalisierung:  
Dr. Dietrich Maschmeyer; Dipl.-Kfm. Bernd Froehlich

© IGB e.V.



## Anhänge

### A.1 Auszug aus dem Grundsteuergesetz (GrStG)

#### A.1.1 § 32 - Erlaß für Kulturgut und Grünanlagen

(1) Die Grundsteuer ist zu erlassen

1. für Grundbesitz oder Teile von Grundbesitz, dessen Erhaltung wegen seiner Bedeutung für Kunst, Geschichte, Wissenschaft oder Naturschutz im öffentlichen Interesse liegt, wenn die erzielten Einnahmen und die sonstigen Vorteile (Rohertrag) in der Regel unter den jährlichen Kosten liegen. Bei Park- und Gartenanlagen von geschichtlichem Wert ist der Erlaß von der weiteren Voraussetzung abhängig, daß sie in dem billigerweise zu fordernden Umfang der Öffentlichkeit zugänglich gemacht sind;

2. für öffentliche Grünanlagen, Spiel- und Sportplätze, wenn die jährlichen Kosten in der Regel den Rohertrag übersteigen.

(2) Ist der Rohertrag für Grundbesitz, in dessen Gebäuden Gegenstände von wissenschaftlicher, künstlerischer oder geschichtlicher Bedeutung, insbesondere Sammlungen oder Bibliotheken, dem Zweck der Forschung oder Volksbildung nutzbar gemacht sind, durch die Benutzung zu den genannten Zwecken nachhaltig gemindert, so ist von der Grundsteuer der Hundertsatz zu erlassen, um den der Rohertrag gemindert ist. Das gilt nur, wenn die wissenschaftliche, künstlerische oder geschichtliche Bedeutung der untergebrachten Gegenstände durch die Landesregierung oder die von ihr beauftragte Stelle anerkannt ist.

#### A.1.2 § 33 - Erlaß wegen wesentlicher Ertragsminderung

(1) Ist bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft und bei bebauten Grundstücken der normale Rohertrag des Steuergegenstandes um mehr als 20 vom Hundert gemindert und hat der Steuerschuldner die Minderung des Rohertrags nicht zu vertreten, so wird die Grundsteuer in Höhe des Prozentsatzes erlassen, der vier Fünfteln des Prozentsatzes der Minderung entspricht. Bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft und bei eigengewerblich genutzten bebauten Grundstücken wird der Erlaß nur gewährt, wenn die Einziehung der Grundsteuer nach den wirtschaftlichen Verhältnissen des Betriebs unbillig wäre. Normaler Rohertrag ist

1. bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft der Rohertrag, der nach den Verhältnissen zu Beginn des Erlaßzeitraums bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung gemeinhin und nachhaltig erzielbar wäre;

2. bei bebauten Grundstücken, deren Wert nach dem Bewertungsgesetz im Ertragswertverfahren zu ermitteln ist, die Jahresrohmiere, die bei einer Hauptfeststellung auf den Beginn des Erlaßzeitraums maßgebend wäre. 2§ 79 Abs. 3 und 4 des Bewertungsgesetzes findet keine Anwendung;

3. bei bebauten Grundstücken, deren Wert nach dem Bewertungsgesetz im Sachwertverfahren zu ermitteln ist, die nach den Verhältnissen zu Beginn des Erlaßzeitraums geschätzte übliche Jahresrohmiere.

In den Fällen des § 77 des Bewertungsgesetzes gilt als normaler Rohertrag die in entsprechender Anwendung des Satzes 3 Nr. 2 oder 3 zu ermittelnde Jahresrohmiere.

(2) Bei eigengewerblich genutzten bebauten Grundstücken gilt als Minderung des normalen Rohertrags die Minderung der Ausnutzung des Grundstücks.

(3) Umfaßt der Wirtschaftsteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft nur die forstwirtschaftliche Nutzung, so ist die Ertragsminderung danach zu bestimmen, in welchem Ausmaß eingetretene Schäden den Ertragswert der forstwirtschaftlichen Nutzung bei einer Wertfortschreibung mindern würden.

(4) Wird nur ein Teil des Grundstücks eigengewerblich genutzt, so ist die Ertragsminderung für diesen Teil nach Absatz 2, für den übrigen Teil nach Absatz 1 zu bestimmen. Umfaßt der Wirtschaftsteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft nur zu einem Teil die forstwirtschaftliche Nutzung, so ist die Ertragsminde

nung für diesen Teil nach Absatz 3, für den übrigen Teil nach Absatz 1 zu bestimmen. In den Fällen der Sätze 1 und 2 ist für den ganzen Steuergegenstand ein einheitlicher Hundertsatz der Ertragsminderung nach dem Anteil der einzelnen Teile am Einheitswert des Grundstücks oder am Wert des Wirtschaftsteils des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft zu ermitteln.

(5) Eine Ertragsminderung ist kein Erlaßgrund, wenn sie für den Erlaßzeitraum durch Fortschreibung des Einheitswerts berücksichtigt werden kann oder bei rechtzeitiger Stellung des Antrags auf Fortschreibung hätte berücksichtigt werden können.

### **A.1.3 § 34 - Verfahren**

(1) Der Erlaß wird jeweils nach Ablauf eines Kalenderjahres für die Grundsteuer ausgesprochen, die für das Kalenderjahr festgesetzt worden ist (Erlaßzeitraum). Maßgebend für die Entscheidung über den Erlaß sind die Verhältnisse des Erlaßzeitraums.

(2) Der Erlaß wird nur auf Antrag gewährt. Der Antrag ist bis zu dem auf den Erlaßzeitraum folgenden 31. März zu stellen.

(3) In den Fällen des § 32 bedarf es keiner jährlichen Wiederholung des Antrags. Der Steuerschuldner ist verpflichtet, eine Änderung der maßgeblichen Verhältnisse der Gemeinde binnen drei Monaten nach Eintritt der Änderung anzuzeigen.

## **A2 Steuerrichtlinien (Auszug)**

Die Nummern vor den folgenden Unter-Titeln geben die offizielle Abschnittsbezeichnung der Steuerrichtlinien an.

### **A2.1 Zu §§ 1, 2 GrStG**

#### **A2.1.1 1. Steuerberechtigung**

Die Berechtigung zur Erhebung der Grundsteuer steht den Gemeinden zu (§ 1 GrStG). In den Ländern Berlin und Hamburg, in denen keine Gemeinden bestehen, steht die Berechtigung dem Land zu. In der Festsetzung des Hebesatzes durch die Gemeinde liegt die Entscheidung, daß Grundsteuer erhoben wird.

#### **A2.1.2 2. Verwaltung der Grundsteuer**

Die Verwaltung der Grundsteuer obliegt zum Teil den Finanzbehörden der Länder, zum Teil den Gemeinden. In den Ländern Berlin und Hamburg wird die Grundsteuer nur von den Finanzbehörden verwaltet. Für die Feststellung der Einheitswerte, sowie für die Festsetzung und Zerlegung der Steuermeßbeträge sind die Finanzämter zuständig (§ 19 BewG, §§ 184, 185ff. AO 1977). Die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer einschließlich der Stundung, der Niederschlagung und des Erlasses obliegt dagegen der hebeberechtigten Gemeinde. Hierfür gelten in erster Linie die §§ 25 bis 34 GrStG sowie die in § 1 Abs. 2 AO 1977 für anwendbar erklärten Vorschriften der Abgabenordnung. Für die Aussetzung der Vollziehung der Grundsteuermeßbescheide sind die Finanzämter oder gegebenenfalls die Finanzgerichte zuständig, während die Aussetzung der Grundsteuerbescheide den Gemeinden obliegt. Wird die Vollziehung eines Grundsteuermeßbescheids durch das Finanzamt ausgesetzt, so ist die Gemeinde verpflichtet, von Amts wegen auch die Vollziehung des hierauf beruhenden Grundsteuerbescheids auszusetzen, selbst wenn dieser unanfechtbar geworden ist (§ 361 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 2 Nr. 6 AO 1977).

### **A2.2 Zu § 32 GrStG**

#### **A2.2.1 35. Erlaß für Grundbesitz, dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt**

(1) Die Grundsteuer ist für Grundbesitz zu erlassen, wenn seine Erhaltung wegen seiner Bedeutung für Kunst, Geschichte, Wissenschaft oder Naturschutz im öffentlichen Interesse liegt und wenn der Rohertrag

in der Regel unter den jährlichen Kosten liegt. Ist zweifelhaft, ob die erste dieser beiden Voraussetzungen erfüllt ist, ist eine Bestätigung der zuständigen Landesbehörde vorzulegen. Liegen danach die Voraussetzungen für einen Erlaß bei einem bebauten Grundstück vor, so umfaßt der Erlaß auch die Grundsteuer, die auf den Grund und Boden entfällt.

(2) Zum Rohertrag gehören sämtliche Einnahmen und sonstigen Vorteile, die der Grundbesitz bietet. Zu den Einnahmen rechnen z.B. die Miet- und Pachteinnahmen und die Einnahmen aus Besichtigungen und Führungen. Zu den sonstigen Vorteilen gehört auch der Nutzungswert, den die eigene Benutzung für den Eigentümer hat. Er ist mit den bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung zu erzielenden ortsüblichen Miet- und Pachteinnahmen anzusetzen. Wegen des Rohertrags bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft vgl. Abschnitt. 39 Abs. 1. Zu den Kosten gehören alle im Zusammenhang mit dem Grundbesitz stehenden Verwaltungs- und Betriebsausgaben. Nicht dazu gehören die Tilgungsleistungen und die Verzinsung des Eigenkapitals. Bei Gebäuden können auch Abschreibungen und Rückstellungen für größere Reparaturen berücksichtigt werden. Zu den Kosten gehören auch die Aufwendungen, die sich aus Besichtigungen und Führungen ergeben. Der Grundbesitz darf nachhaltig keinen Reinertrag abwerfen. Das schließt nicht aus, daß ausnahmsweise in einem Jahr ein geringer Überschuß erwirtschaftet wird. Da erst rückblickend festgestellt werden kann, ob der Rohertrag in der Regel unter den jährlichen Kosten liegt, soll im Zweifelsfall die Gemeinde die Grundsteuer des laufenden Kalenderjahres und der beiden folgenden Kalenderjahre bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres mit dem Ziel des Erlasses stunden. Der Steuerpflichtige hat nach Ablauf der Stundungsfrist die Erlaßvoraussetzungen nachzuweisen. Wird der Nachweis nicht erbracht oder ist in mindestens zwei Jahren ein Überschuß erzielt worden, so ist die Grundsteuer rückwirkend für diese drei Jahre zu erheben. Werden die Erlaßvoraussetzungen nachgewiesen, ist die Grundsteuer für diese drei Jahre zu erlassen.

(3) Liegen die Voraussetzungen für den Erlaß der Grundsteuer vor, so kommt es nicht darauf an, ob der Grundbesitz der Öffentlichkeit zugänglich ist. Garten- und Parkanlagen müssen jedoch in einem billigerweise zu fordernden Umfang der Öffentlichkeit zugänglich sein. Es genügt, daß sie mindestens den interessierten Kreisen ohne weiteres zugänglich sind und dies auch allgemein erkennbar ist. Vgl. hierzu auch die Behandlung von Grünanlagen in Abschnitt 36.

(4) Liegt nur die Erhaltung eines Teils des Grundbesitzes im öffentlichen Interesse, sind für diesen Teil der Rohertrag und die jährlichen Kosten besonders zu ermitteln. Wenn für diesen Teil des Grundbesitzes der Rohertrag in der Regel unter den jährlichen Kosten liegt, ist von der Grundsteuer des gesamten Steuergegenstandes der hierauf entfallende Betrag zu erlassen.

#### **A2.2.2 37. Erlaß für Grundbesitz, in dessen Gebäuden Gegenstände von wissenschaftlicher usw. Bedeutung untergebracht sind**

(1) Ein Erlaß kann für Grundbesitz in Betracht kommen, auf dem Gegenstände von wissenschaftlicher, künstlerischer oder geschichtlicher Bedeutung untergebracht sind. Bei diesen Gegenständen handelt es sich z.B. um Sammlungen, Bibliotheken oder um die Inneneinrichtung eines Gebäudes. Die wissenschaftliche, künstlerische oder geschichtliche Bedeutung der untergebrachten Gegenstände muß durch die Landesregierung oder durch die von ihr beauftragte Stelle anerkannt sein. Die Anerkennung ist für die Gemeinde verbindlich. Soweit bisher ein Erlaß nach § 26 a Ziff. 3 GrStG a. F. gewährt wurde, kann die Gemeinde unterstellen, daß eine Anerkennung bereits vorliegt.

(2) Aus der Anerkennung muß sich ergeben, daß die Gegenstände dem Zwecke der Forschung oder Volksbildung nutzbar gemacht sind. Sie müssen in einem den Verhältnissen entsprechenden Umfang der Öffentlichkeit, mindestens aber den interessierten Kreisen, ohne weiteres zugänglich sein. Dies muß auch allgemein erkennbar sein.

(3) | Durch die Aufbewahrung der Gegenstände muß der Rohertrag des Grundbesitzes nachhaltig gemindert werden. Zum Begriff des Rohertrags vgl. Abschnitt 35 Abs. 2. Dabei ist jeweils auf den ganzen Steuergegenstand abzustellen, auch wenn die Gegenstände nur in einem Teil untergebracht sind. Ob der Rohertrag nachhaltig gemindert und in welchem Umfang dies der Fall ist, muß von der Gemeinde festgestellt werden. Wegen der Durchführung des Erlasses vgl. Abschnitt 35 Abs. 2.

(4) Ist der Rohertrag für ein Grundstück nur schwer festzustellen, z.B. für eigengenutzte Grundstücke, so kann wie folgt verfahren werden: Zunächst ist festzustellen, ob für die Räume, in denen die steuerbegünstigten Gegenstände untergebracht sind, noch ein Rohertrag verbleibt. Ist dies nicht der Fall, so ist unter Mitwirkung des Finanzamts der Hundertsatz zu ermitteln, mit dem dieser Grundstücksteil im Einheitswert für das gesamte Grundstück enthalten ist. Ein diesem Hundertsatz entsprechender Betrag ist dann von der Grundsteuer zu erlassen. Bei der Ermittlung des Hundertsatzes ist von dem bei der Einheitsbewertung angewendeten Verfahren auszugehen.

## **A2.3 Zu § 33 GrStG**

### **A2.3.1 38. Allgemeine Voraussetzungen für einen Erlaß wegen wesentlicher Ertragsminderung**

(1) Der Erlaß der Grundsteuer kommt bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft und bei bebauten Grundstücken, nicht aber bei unbebauten Grundstücken in Betracht. Der Erlaß setzt voraus, daß

1. die Minderung des normalen Rohertrags (vgl. Abschnitt 39ff.) mehr als 20 v.H. beträgt und
2. der Steuerschuldner die Minderung des Rohertrags nicht zu vertreten hat (vgl. Absätze 2 bis 4a).

Bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft und bei eigengewerblich genutzten bebauten Grundstücken muß außerdem die Einziehung der Grundsteuer nach den wirtschaftlichen Verhältnissen des Betriebs unbillig sein (vgl. Absatz 5).

(2) Der Steuerschuldner hat die Minderung des normalen Rohertrags eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft oder eines bebauten Grundstücks nicht zu vertreten, wenn die Umstände, die zu einer Minderung des Rohertrags führen, zwingend von außen in die Ertragslage des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft oder des bebauten Grundstücks eingegriffen haben und der Steuerschuldner auf ihren Eintritt oder Nichteintritt keinen Einfluß hat. Der Steuerschuldner hat demnach Umstände nicht zu vertreten, die unabhängig von seinem Willen eintreten (vgl. hierzu das zur Vermögensteuer ergangene BFH-Urteil vom 7.5.1971, BStBl. II S. 696); dagegen hat er für Umstände einzustehen, die er selbst auf Grund freier Willensentscheidung herbeigeführt hat (BFH-Urteil vom 7.5.1971 a.a.O.).

(3) Bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft hat der Steuerschuldner eine Minderung des normalen Rohertrags insbesondere dann nicht zu vertreten, wenn sie auf Naturereignisse zurückzuführen ist. Hierzu gehören Hagel, Auswinterung, Dürre, Hochwasser, Viehseuchen, Eis, Schnee- und Windbruch, Windwurf, Erdbeben, Berggrutsch, Waldbrand und andere nicht abwendbare Ereignisse ähnlicher Art. Die Nichtbewirtschaftung von Flächen hat der Steuerschuldner zu vertreten. Sie ist daher kein Erlaßgrund.

(4) Bei Wohnungen und anderen Räumen, die leerstehen, hat der Vermieter die dadurch bedingte Minderung des normalen Rohertrags in der Regel nicht zu vertreten, wenn er sich in ortsüblicher Weise um deren Vermietung bemüht hat. Dabei darf er keine höhere als die marktgerechte Miete verlangt haben. Bei vermieteten Wohnungen und Räumen hat er einen Mietausfall nicht zu vertreten, wenn er eine marktgerechte Miete vereinbart hatte, diese jedoch aus Gründen nicht erhalten konnte, auf die er keinen Einfluß hat, z.B. bei Zahlungsunfähigkeit des Mieters. Bei Wohnungen, die von vornherein z.B. als Ferienwohnungen nur zeitweise vermietet werden können, hat er dagegen die dadurch bedingte Minderung des normalen Rohertrags selbst zu vertreten.

(4a) Bei eigengewerblich genutzten bebauten Grundstücken hat der Unternehmer eine Minderung der Ausnutzung (§ 33 Abs. 2 GrStG) nicht zu vertreten, wenn für ihn keine Möglichkeit bestand, auf deren Ursachen in zumutbarer Weise Einfluß zu nehmen. Zu diesen Ursachen können auch strukturelle und konjunkturelle Entwicklungen gehören, die ihn zwingen, den bisher auf dem Grundstück unterhaltenen Betrieb stillzulegen oder einzuschränken. Dagegen fällt zum Beispiel eine Minderung der Ausnutzung bei Neugründungen oder Kapazitätsausweitungen in der Regel in den Bereich des Unternehmerrisikos. Sie ist daher auch vom Unternehmer zu vertreten.

(5) Für einen Erlaß kommt es auf die wirtschaftlichen und persönlichen Verhältnisse des Steuerschuldners nicht an. Bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft und bei eigengewerblich genutzten bebauten Grundstücken ist jedoch weitere Voraussetzung für den Erlaß, daß die Einziehung der Steuer nach den wirtschaftlichen Verhältnissen des Betriebs unbillig wäre. Dabei ist allein auf die wirtschaftlichen Verhältnisse während des Kalenderjahres abzustellen, für das der Erlaß beantragt wird (§ 34 Abs. 1 Satz 2 GrStG). Wenn zum Betrieb mehrere Betriebsstätten gehören, kommt es auf die wirtschaftlichen Verhältnisse des Gesamtunternehmens an. Dasselbe gilt bei Organgesellschaften. Zu den wirtschaftlichen Verhältnissen gehört insbesondere das Betriebsergebnis. Bei seiner Beurteilung ist von dem für die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer maßgebenden Gewinn oder Verlust auszugehen. Ist danach das Betriebsergebnis negativ und ist auch die Entrichtung der Grundsteuer aus dem Vermögen oder durch Kreditaufnahme nicht zumutbar, so wäre die Erhebung der Grundsteuer unbillig.

(6) Ein Erlaßgrund liegt nicht vor, wenn die Ertragsminderung auf Umständen beruht, die für den Erlaßzeitraum durch eine Fortschreibung des Einheitswerts berücksichtigt werden können. Das gilt auch, wenn der Steuerschuldner es versäumt hat, den Fortschreibungsantrag rechtzeitig zu stellen (§ 33 Abs. 5 GrStG).

Beispiel:

Im Juni 1978 wird das Nebengebäude eines Mietwohngrundstücks durch Brand zerstört. Die eingetretene Wertminderung des Grundstücks kann erst durch Fortschreibung des Einheitswerts auf den 1. Januar 1979 berücksichtigt werden. Für den Erlaßzeitraum 1978 kann demnach ein Erlaß der Grundsteuer in Betracht kommen, nicht jedoch für den Erlaßzeitraum 1979.

Die Fortschreibung des Einheitswerts für ein stillgelegtes Fabrikgrundstück wegen Anwendung einer niedrigeren Wertzahl nach § 3 Nr. 1 oder 2 der Verordnung zur Durchführung des § 90 des Bewertungsgesetzes führt für sich allein noch nicht zum Ausschluß des Erlasses.

### **A2.3.2 39. Erlaß wegen wesentlicher Ertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft**

(1) Normaler Rohertrag im Sinne des § 33 Abs. 1 Nr. 1 GrStG ist bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft der Rohertrag, der aus dem Wirtschaftsteil nach den Verhältnissen zu Beginn des Erlaßzeitraums bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung gemeinhin und nachhaltig erzielbar wäre. Soweit Buchführungsergebnisse vorliegen, ist von diesen auszugehen. Bei nichtbuchführenden Betrieben ist der normale Rohertrag durch von der Gemeinde zu bildende örtliche Kommissionen zu schätzen; dabei können Erfahrungssätze der Finanzämter verwendet werden.

(2) Die Ertragsminderung ergibt sich - außer bei der forstwirtschaftlichen Nutzung (vgl. Absatz 4) - aus dem Unterschiedsbetrag zwischen dem normalen Rohertrag (§ 33 Abs. 1 Nr. 1 GrStG) und dem im Erlaßzeitraum (Kalenderjahr) tatsächlich erzielten Rohertrag. Für die Ermittlung des tatsächlich erzielten Rohertrags sind die Grundsätze für die Feststellung des normalen Rohertrags entsprechend anzuwenden. Ein Schadensausgleich, z. B. durch Versicherungsleistungen, ist dabei zu berücksichtigen.

(3) Bei Betrieben mit mehreren Nutzungen, z.B. Landwirtschaft, Weinbau und Gartenbau, ist dem normalen Rohertrag aller Nutzungen des Betriebs der tatsächlich erzielte Rohertrag aller Nutzungen gegenüberzustellen, auch wenn die Ertragsminderung nur bei einer Nutzung eingetreten ist.

(4) Die Minderung des normalen Rohertrags ist für die forstwirtschaftliche Nutzung kein geeigneter Maßstab zur Ermittlung der Ertragsminderung. Maßgebend ist vielmehr die Minderung des Reinertrags, die ihren Ausdruck in der Minderung des Ertragswerts im Sinne des § 36 Abs. 2 BewG findet (§ 33 Abs. 3 GrStG). In welchem Ausmaß eingetretene Schäden den Ertragswert (Vergleichswert) der forstwirtschaftlichen Nutzung bei einer Wertfortschreibung mindern würden, sollen die Finanzbehörden unter Hinzuziehung der Forstsachverständigen der Oberfinanzdirektionen auf Antrag der Gemeinden ermitteln. Die prozentuale Minderung des Vergleichswerts der forstwirtschaftlichen Nutzung ist als ihre Ertragsminderung anzusetzen.

(5) Bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft ist für alle Nutzungen (§ 34 Abs. 2 Nr. 1 BewG) - außer der forstwirtschaftlichen Nutzung - Erlaßmaßstab der Hundertsatz der Minderung des normalen Rohertrags.

Beispiel 1 (Ertragsminderung bei der landwirtschaftlichen Nutzung):

Zum Wirtschaftsteil des Betriebs gehören eine landwirtschaftliche und eine weinbauliche Nutzung. Die landwirtschaftliche Nutzung ist im Kalenderjahr 1978 von Schäden in Folge von Naturereignissen betroffen. Der normale Rohertrag des Wirtschaftsteils des Betriebs am 1. 1. 1978 wird festgestellt:

für die landwirtschaftliche Nutzung	90.000 DM
für die weinbauliche Nutzung	<u>30.000 DM</u>
normaler Rohertrag insgesamt	120.000 DM

Die Rohertragsminderung bei der landwirtschaftlichen Nutzung soll 36.000 DM betragen. Die nach § 33 Abs.1 GrStG zu ermittelnde Ertragsminderung beträgt dann für den Wirtschaftsteil des Betriebs

$$36.000 \times 100 / 120.000 = 30 \text{ v.H.}$$

Die Grundsteuer soll 900 DM betragen. Es sind somit nach § 33 Abs. 1 GrStG zu erlassen:

$$30 \times 4 / 5 = 24 \text{ v.H. von } 900 \text{ DM} = 216 \text{ DM.}$$

(6) Bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft ist für die forstwirtschaftliche Nutzung Erlaßmaßstab der Hundertsatz, um den der Ertragswert der forstwirtschaftlichen Nutzung bei einer Wertfortschreibung zu mindern wäre. Sind neben der forstwirtschaftlichen Nutzung im gleichen Betrieb noch andere Nutzungen vorhanden, sind jedoch nur in der Forstwirtschaft Schäden eingetreten, so ist der in Satz 1 bezeichnete Hundertsatz entsprechend dem prozentualen Anteil der forstwirtschaftlichen Nutzung am Wirtschaftswert des Betriebs zu bemessen.

Beispiel 2 (Ertragsminderung bei der forstwirtschaftlichen Nutzung):

Zum Wirtschaftsteil des Betriebs gehören eine landwirtschaftliche und eine forstwirtschaftliche Nutzung.

Die forstwirtschaftliche Nutzung wurde im Kalenderjahr 1978 von einem Sturmschaden betroffen. Deshalb wurden der Einheitswert auf den 1. Januar 1979 fortgeschrieben und der Ertragswert der forstwirtschaftlichen Nutzung von 60.000 DM auf 40.000 DM herabgesetzt. Als Ertragsminderung im Sinne des § 33 Abs. 3 GrStG gilt der Betrag von 20.000 DM. Die nach § 33 Abs. 4 Sätze 2 und 3 GrStG in Verbindung mit § 33 Abs. 3 GrStG zu ermittelnde Ertragsminderung beträgt für die forstwirtschaftliche Nutzung

$$20.000 \times 100 / 60.000 = 33,33 \text{ v.H.}$$

Zum Wirtschaftsteil des Betriebs gehört neben der forstwirtschaftlichen Nutzung mit einem Vergleichswert von 60.000 DM auch eine landwirtschaftliche Nutzung mit einem Vergleichswert von 20.000 DM. Der Wirtschaftswert beträgt mithin 80.000 DM. Der Anteil der forstwirtschaftlichen Nutzung am Wirtschaftswert beträgt

$$60.000 \times 100 / 80.000 = 75 \text{ v.H.}$$

Als Ertragsminderung sind zu berücksichtigen:

$$75 \times 33,33 / 100 = 25 \text{ v.H.}$$

Die Grundsteuer soll 1.200 DM betragen. Somit sind nach § 33 Abs. 1 GrStG zu erlassen:

$$25 \times 4 / 5 = 20 \text{ v.H. von } 1.200 \text{ DM} = 240 \text{ DM.}$$

(7) Bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft mit mehreren Nutzungen, bei denen im selben Jahr bei der landwirtschaftlichen oder einer anderen Nutzung (§ 34 Abs. 2 NI. 1 Buchstaben c bis e BewG) und bei der forstwirtschaftlichen Nutzung Schäden eingetreten sind, ist auf der Grundlage der Beispiele 1 und 2 ein einheitlicher Hundertsatz der Ertragsminderung nach dem Anteil der einzelnen Teile am Wirtschaftswert des Betriebs zu ermitteln.

Beispiel 3 (Ertragsminderung bei landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Nutzung): Einheitswert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft:

Wohnungswert		10.000 DM
Wirtschaftswert		
* landwirtschaftliche Nutzung	60.000 DM	
* forstwirtschaftliche Nutzung	<u>20.000 DM</u>	<u>80.000 DM</u>
Einheitswert		90.000 DM

Die Grundsteuer soll 1.080 DM betragen.

Im Kalenderjahr 1978 wurden die landwirtschaftliche Nutzung von einem Dürreschaden, die forstwirtschaftliche Nutzung von einem Sturmschaden betroffen.

Der normale Rohertrag der landwirtschaftlichen Nutzung soll 120.000 DM, die Rohertragsminderung 24.000 DM betragen. Die nach § 33 Abs. 4 GrStG in Verbindung mit § 33 Abs. 1 GrStG zu ermittelnde Ertragsminderung beträgt somit

$$24.000 \times 100 / 120.000 = 20 \text{ v.H.}$$

Der Anteil der landwirtschaftlichen Nutzung am Wirtschaftswert beträgt

$$60.000 \times 100 / 80.000 = 75 \text{ v.H.}$$

Als Ertragsminderung der landwirtschaftlichen Nutzung sind zu berücksichtigen

$$75 \times 20 / 100 = 15 \text{ v.H.}$$

Wegen des Sturmschadens bei der forstwirtschaftlichen Nutzung werden der Einheitswert auf den 1. Januar 1979 fortgeschrieben und der Ertragswert der forstwirtschaftlichen Nutzung von 20.000 DM auf 12.000 DM herabgesetzt. Als Ertragsminderung im Sinne des § 33 Abs.3 GrStG gilt der Betrag von 8.000 DM. Die nach § 33 Abs. 4 Sätze 2 und 3 GrStG in Verbindung mit § 33 Abs. 3 GrStG zu ermittelnde Ertragsminderung beträgt für die forstwirtschaftliche Nutzung

$$8.000 \times 100 / 20.000 = 40 \text{ v.H.}$$

Der Anteil der forstwirtschaftlichen Nutzung am Wirtschaftswert beträgt

$$20.000 \times 100 / 80.000 = 25 \text{ v.H.}$$

Als Ertragsminderung der forstwirtschaftlichen Nutzung sind zu berücksichtigen

$$25 \times 40 / 100 = 10 \text{ v.H.}$$

Insgesamt sind zu berücksichtigen als Ertragsminderung

* bei der landwirtschaftlichen Nutzung	15 v.H.
* bei der forstwirtschaftlichen Nutzung	10 v.H.

zusammen	25 v.H.
----------	---------

Zu erlassen sind nach § 33 Abs. 1 GrStG somit:

$$25 \times 4 / 5 = 20 \text{ v. H. von } 1.080 \text{ DM} = 216 \text{ DM.}$$

### A2.3.3 40. Erlaß wegen wesentlicher Ertragsminderung bei bebauten Grundstücken <sup>2</sup>

(1) IBei bebauten Grundstücken ergibt sich die Minderung des normalen Rohertrags (§ 33 Abs. 1 Nr. 2 und 3 GrStG) aus dem Unterschiedsbetrag zwischen dem normalen Rohertrag zu Beginn des Erlaßzeitraums und dem im Erlaßzeitraum tatsächlich erzielten Rohertrag. Sie ist in einem Hundertsatz des normalen Rohertrags festzustellen.

Beispiel:

* Normaler Rohertrag am 1. Januar 1978	20.000 DM
* Tatsächlich erzielter Rohertrag im Kalenderjahr 1978	15.000 DM
Unterschied	5.000 DM

Minderung des normalen Rohertrags:

$$5.000 \times 100 / 20.000 = 25 \text{ v.H.}$$

Auch bei nur zeitweiser Minderung des normalen Rohertrags während eines Jahres kann ein Erlaß in Betracht kommen.

(2) Bei den nach § 76 Abs. 1 BewG im Ertragswertverfahren zu bewertenden Grundstücken ist normaler Rohertrag die Jahresrohmiete, die bei einer Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den Beginn des Erlaßzeitraums maßgebend wäre (§ 33 Abs. 1 Nr. 2 GrStG). Jahresrohmiete ist nach § 79 Abs. 1 BewG das Gesamtentgelt, das die Mieter oder Pächter für die Benutzung des Grundstücks nach den vertraglichen Vereinbarungen für ein Jahr zu entrichten haben (Sollmiete). Das Gesamtentgelt umfaßt auch die sonstigen Leistungen der Mieter oder Pächter für die Benutzung des Grundstücks. Dazu gehören neben der vertraglichen Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter oder Pächter auch die Baukostenzuschüsse und Mietvorauszahlungen, die auf die Miete angerechnet werden. Wie Mietvorauszahlungen sind die Kosten für Umbauten und Einbauten zu behandeln, die von den Mietern oder Pächtern vorgenommen worden sind und nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht beseitigt werden dürfen, den Mietwert aber erhöhen. Teil der Jahresrohmiete sind auch die Umlagen, z.B. Kosten des Wasserverbrauchs, Kosten für Treppen- und Flurbeleuchtung, Grundsteuer- und Gebührenbelastungen und Kosten der Entwässerung. Nicht zur Jahresrohmiete gehören dagegen z.B. die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs-, Warmwasser-Versorgungs- und Brennstoff-Versorgungsanlage sowie des Fahrstuhls (vgl. § 79 Abs. 1 Satz 4 BewG). Einzelheiten über die Ermittlung der Jahresrohmiete ergeben sich aus den Abschnitten 21 und 22 der Richtlinien für die Bewertung des Grundvermögens (BewR Gr) vom 19. September 1966 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 183 vom 29. September 1966).<sup>1)</sup> 9In den Fällen des § 79 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BewG gilt die übliche Miete als Jahresrohmiete; vgl. im einzelnen die Abschnitte 23 und 24 BewR Gr.)

(3) Bei den nach § 76 Abs. 2 und 3 BewG im Sachwertverfahren zu bewertenden Grundstücken ist normaler Rohertrag die nach den Verhältnissen zu Beginn des Erlaßzeitraums geschätzte übliche Jahresrohmiete (§ 33 Abs. 1 Nr. 3 GrStG). Sie ist auch dann maßgebend, wenn das Grundstück vermietet ist. Die in diesen Fällen zu Beginn des Erlaßzeitraums tatsächlich erzielte Miete wird im allgemeinen der üblichen Jahresrohmiete entsprechen.

(4) Bei der Ermittlung des im Erlaßzeitraum tatsächlich erzielten Rohertrags ist Absatz 2 Sätze 3 bis 8 entsprechend anzuwenden. In den Fällen des Absatzes 2 Satz 9 und des Absatzes 3 ist die Minderung des normalen Rohertrags nach der üblichen Miete zu berechnen, die im Erlaßzeitraum insgesamt erzielbar gewesen wäre. Bei eigengenutzten Einfamilienhäusern wird danach eine Ertragsminderung nur in Ausnahmefällen vorliegen. Das kann z. B. der Fall sein, wenn aus besonderen Gründen die Mietwerte in einer be

<sup>2</sup> Zur (Nicht-)Anwendung in Berlin vgl. OFD Berlin v. 10. 4. 2003, DStR S. 1707.



stimmten Gegend nach Beginn des Erlaßzeitraums zurückgehen. Ebenso kann eine Ertragsminderung vorliegen, wenn die Nutzung des Einfamilienhauses, z. B. durch die Zerstörung eines Teils des Gebäudes, gemindert ist.

(5) Bei eigengewerblich genutzten bebauten Grundstücken ist für den Erlaß der Grundsteuer die Minderung der Ausnutzung des Grundstücks maßgebend (§ 33 Abs. 2 GrStG). Das gilt auch dann, wenn das Grundstück nach § 76 Abs. 1 BewG im Ertragswertverfahren zu bewerten ist. Die Minderung der Ausnutzung entspricht dem Unterschied zwischen der normalen Ausnutzung und der tatsächlichen Ausnutzung des Gebäudes. Steht das Gebäude leer, so beträgt die Minderung der Ausnutzung 100 v.H. Wenn das Gebäude nur teilweise leersteht, ist für die Bestimmung des Vomhundertsatzes der Minderung in der Regel das Verhältnis der ungenutzten Fläche zur gesamten nutzbaren Fläche maßgebend. Dasselbe, gilt, wenn zu .der wirtschaftlichen Einheit, für die der Einheitswert insgesamt festgestellt worden ist, mehrere Gebäude gehören und eines oder mehrere davon ganz oder teilweise leerstehen. Eine Minderung der Ausnutzung kann auch gegeben sein, ohne daß ein Gebäude ganz oder teilweise leersteht. Das kann zum Beispiel bei Kurzarbeit der Fall sein. Das Ausmaß der Minderung der Ausnutzung ist :hier nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu beurteilen. Im Einzelfall ist nach den besonderen Verhältnissen des Betriebs zu entscheiden, welche Merkmale dafür geeignet sind. Bei Fabrikations-, Handwerks- und Handelsbetrieben können dies die Arbeitsstunden, der Produktionsmitteleinsatz, der Produktionsausstoß, die Produktionsstunden, der Umsatz oder andere ähnliche Merkmale sein. Bei Hotels und anderen Betrieben des Beherbergungsgewerbes kann auf die Bettenbelegung oder ggf. den Umsatz abgestellt werden. Im Einzelfall kann auch eine Kombination mehrerer Merkmale in Betracht kommen. In der Regel kann das danach festzustellende Ausmaß der normalen Ausnutzung, vorausgesetzt, daß inzwischen keine Betriebsumstellung erfolgt ist, aus dem Durchschnitt der drei Kalenderjahre abgeleitet werden, die dem Erlaßzeitraum vorangehen.

(6) Wird nur ein Teil des Grundstücks eigengewerblich genutzt, ist für das ganze Grundstück ein einheitlicher Hundertsatz der Ertragsminderung zu ermitteln. Dabei ist von dem Anteil der einzelnen Teile am Einheitswert des Grundstücks auszugehen (§ 33 Abs. 4 GrStG).

Beispiel:

Bei einem gemischtgenutzten Grundstück mit vermieteten Wohnungen und eigengewerblich genutzten Geschäftsräumen geht die bevorzugte Geschäftslage im Jahre 1978 verloren. Der Umsatz sinkt dadurch auf 60 v.H. Normaler Rohertrag der Wohnung am 1. Januar 1978 = 20.000 DM. Wegen Zahlungsunfähigkeit eines Mieters beträgt der tatsächlich erzielte Rohertrag im Kalenderjahr 1978 nur 16.000 DM. Der Hundertsatz der Ertragsminderung errechnet sich wie folgt:

Ertragsminderung der Wohnungen:

$$40.000 \times 100 / 20.000 = 20 \text{ v.H.}$$

Der Anteil der Wohnungen soll 40 v. H. des Einheitswerts betragen. Es sind somit zu berücksichtigen:

$$20 \times 40 / 100 = 8 \text{ v.H.}$$

Ertragsminderung der eigengewerblich genutzten Räume:

$$\text{Minderung der Ausnutzung} = 40 \%$$

Der Anteil der eigengewerblich genutzten Räume soll 60 v. H. des Einheitswerts betragen. Es sind somit zu berücksichtigen

$$40 \times 60 / 100 = 24 \text{ v.H.}$$

Die Ertragsminderung für das gesamte Grundstück beträgt danach  $8 + 24 \text{ v. H.} = 32 \text{ v.H}$

(7) Der Hundertsatz, um den die Grundsteuer zu erlassen ist, ergibt sich aus vier Fünfteln des Hundertsatzes der Ertragsminderung (§ 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG).

Beispiel:

Die Grundsteuer eines Mietwohngrundstücks für das Kalenderjahr 1978 soll 3.000 DM betragen. Ein Teil des Gebäudes ist im Mai 1978 durch Brand zerstört worden. Der normale Rohertrag soll am 1. Januar 1978 = 20.000 DM, der tatsächlich erzielte Rohertrag 15.000 DM betragen. Die Ertragsminderung

beträgt somit:  $5.000 \times 100 / 20.000 = 25$  v. H. des normalen Rohertrags.

Zu erlassen sind nach § 33 Abs. 1 GrStG  $25 \times 4 / 5 = 20$  v. H. von 3.000 DM = 600 DM.

(8) 1 In § 33 Abs. 1 GrStG wird pauschal unterstellt, daß bei bebauten Grundstücken ein Fünftel der Grundsteuer auf den Grund und Boden entfällt, für den ebenso wie für unbebaute Grundstücke ein Erlaß der Grundsteuer ausgeschlossen ist. Bei einem Gebäude auf fremdem Grund und Boden (§ 94 BewG) umfaßt jedoch der Einheitswert und damit auch der Steuermeßbetrag nur das Gebäude ohne den Grund und Boden. Die Beschränkung des Erlasses auf vier Fünftel des Vomhundertsatzes der Ertragsminderung gilt deshalb in diesem Fall nicht.

**A2.4 Zu § 34 GrStG****A2.4.1 41. Erlaßverfahren**

(1) Der Antrag auf Erlaß ist bis zu dem auf den Erlaßzeitraum folgenden 31. März zu stellen (§ 34 Abs. 2 GrStG). Geht der Grundsteuerbescheid für den Erlaßzeitraum dem Grundstückseigentümer nicht rechtzeitig zu oder wird die Jahressteuer durch Änderungsbescheid heraufgesetzt, so endet die Antragsfrist erst mit der Rechtsbehelfsfrist für den Grundsteuerbescheid oder den Änderungsbescheid.

(2) Die Frist für den Antrag auf Erlaß der Grundsteuer ist eine gesetzliche Frist. Sie kann deshalb nicht verlängert werden. Bei Versäumung der Frist ist jedoch auf Antrag Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zu gewähren, wenn der Steuerschuldner ohne sein Verschulden verhindert war, die Frist einzuhalten (§ 110 AO 1977).

(3) Der Steuerschuldner ist in den Fällen des § 32 GrStG der Gemeinde gegenüber zur Anzeige verpflichtet, wenn die Voraussetzungen für den Grundsteuererlaß wegfallen oder sich das Ausmaß des Grundsteuererlasses ändert (§ 34 Abs. 3 GrStG).

**A2.4.2 43. Rechtsanspruch auf den Erlaß der Grundsteuer**

Liegen die in den §§ 32, 33 GrStG und § 78 *des Städtebauförderungsgesetzes* näher bestimmten Voraussetzungen vor, besteht auf den Grundsteuererlaß ein Rechtsanspruch. In anderen Fällen können Billigkeitsmaßnahmen nach § 163 in Verbindung mit § 184 Abs. 2 und 3 sowie nach § 227 AO 1977 in Betracht kommen.

Stand: Juli 2006

Version: 3.0