



Stadtverwaltung · Postfach 1462 · 99804 Eisenach · Amt: 20.2

Steuerabteilung

Stadtratsfraktion  
Die Linke

Gebäude: Markt 2  
Auskunft erteilt: Sabine Richter  
Telefon: (0 36 91) 670-220  
Telefax: (0 36 91) 670-920  
E-Mail:  
sabine.richter@eisenach.de

AZ: 20.2 - GrdSt1/2008

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom  
15.09.2008

Datei, unsere Nachricht vom

Datum  
07.10.2008

## Grundsteuererlass bei strukturellem Leerstand Reg.-Nr. 356/2008

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anfrage im Zusammenhang mit der neuesten Rechtsprechung bezüglich eines Erlasses der Grundsteuer bei strukturellem Leerstand möchte ich nachfolgend detailliert eingehen:

1. *Unter welchen Voraussetzungen ist die Stadt verpflichtet, bei Leerstand von Räumen auf Antrag die Grundsteuer zu erlassen?*

Das Grundsteuergesetz (GrStG) ist durch die Besonderheit gekennzeichnet, dass es eigenständige Erlassvorschriften enthält. Diese sind in den §§ 32, 33 und 34 GrStG festgeschrieben.

Der § 32 GrStG bezieht sich auf den Erlass für Kulturgut und Grünanlagen, § 33 GrStG auf den Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung. Der § 34 GrStG regelt das Verfahren.

Dem Charakter der Grundsteuer als Objektsteuer Rechnung tragend, stellen die Erlassvoraussetzungen allein auf Umstände ab, die bei dem Grundstück gegeben sein müssen, d.h. es kommt nicht auf die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigentümers an.

Im Weiteren werde ich nur auf die Voraussetzungen des § 33 GrStG näher eingehen.

Der Erlass der Grundsteuer wegen wesentlicher Ertragsminderung kommt bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft und bei bebauten Grundstücken in Betracht. Ist bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft und bei bebauten Grundstücken der normale Rohertrag um mehr als 20 % gemindert und hat der Steuerschuldner diese Minderung nicht zu vertreten, so wird die Grundsteuer in Höhe des Prozentsatzes erlassen, der vier Fünftel des Prozentsatzes der Minderung entspricht.

Der Steuerpflichtige hat dabei die Ertragsminderung, soweit sie durch einen Leerstand bedingt ist, nicht zu vertreten, wenn er sich nachhaltig um eine Vermietung der Räumlichkeiten zu einem marktgerechten Mietzins bemüht hat. Es reicht nach neuester Rechtsprechung aus, wenn die

Stadtverwaltung, Markt 1, 99817 Eisenach

Telefonzentrale: (0 36 91) **670-800**

Bürgerbüro Eisenach, Markt 22, 99817 Eisenach

Sprechzeiten:

Mo 9:00 - 12:00 Uhr  
Di 9:00 - 12:00 Uhr 14:00 - 15:30 Uhr  
Mi geschlossen  
Do 9:00 - 12:00 Uhr 14:00 - 18:00 Uhr  
Fr 9:00 - 12:00 Uhr

Bankverbindung:

Wartburg-Sparkasse  
BLZ **840 550 50**, Konto-Nr. **2003**

E-Mail: [info@eisenach.de](mailto:info@eisenach.de)  
Internet : <http://www.eisenach.de>

Sprechzeiten:

Mo, Di u. Do 7:00 - 18:00 Uhr  
Mi 7:00 - 13:00 Uhr  
Fr 7:00 - 16:00 Uhr  
Sa 9:00 - 12:00 Uhr

E-Mail: [buergerbueero@eisenach.de](mailto:buergerbueero@eisenach.de)

Räumlichkeiten auf dem Markt zur Verfügung stehen und nachhaltig zu einer Miete innerhalb der Spanne eines marktgerechten Mietzinses angeboten worden sind.

Im Erlassverfahren wird durch die Verwaltung geprüft, wie hoch die Miete für den jeweiligen Steuergegenstand ist. Stand der Steuergegenstand leer und wenn ja, wie lange? Weiterhin wird gefragt, welche Bemühungen der Steuerpflichtige unternommen hat, einen Mieter zu finden (z.B. Annoncen, Maklerbeauftragung, Senkung des Mietzinses, Herrichten der Mietsache etc.). Desweiteren wird ermittelt, welche Versuche vom Steuerpflichtigen unternommen wurden, ausstehende Mieten beizutreiben und wenn ja, auf welche Weise und mit welchem Ergebnis.

Maßgeblich für die Beurteilung, ob der Grundsteuerschuldner die Ertragsminderung zu vertreten hat, ist sein Verhalten im Erlasszeitraum.

Wird durch die Verwaltung festgestellt, dass der Steuerpflichtige die Minderung des Rohertrages nicht durch ein ihm zurechenbares Verhalten zu vertreten hat, hat er einen Rechtsanspruch auf Grundsteuererlass nach dem GrStG. Die Kommune hat keinen Ermessensspielraum.

Ein Teilerlass der Grundsteuer ist immer dann zu versagen, wenn die Ertragsminderung durch Fortschreibung des Einheitswertes durch das Finanzamt berücksichtigt werden kann bzw. bei rechtzeitiger Antragstellung des Steuerpflichtigen hätte berücksichtigt werden können. Dies ist in der Regel bei marodem Bauzustand der Fall.

Das Bundesverwaltungsgericht (BverwG) hatte im Jahr 2001 entschieden, dass ein Grundsteuererlass wegen einer Ertragsminderung für Mietobjekte nicht in Betracht kommt, wenn diese auf die allgemeine Wirtschaftslage, d.h. auf einen sogenannten strukturellen Leerstand zurückzuführen ist. Ein Erlass nach § 33 GrStG ist nur bei vorübergehenden, atypischen Ertragsminderungen gegeben.

Nach einer Vorlage des Bundesfinanzhofes (BFH) hat sich das BverwG mittlerweile der Auffassung des BFH angeschlossen, dass ein Grundsteuererlass auch strukturelle Ertragsminderungen nicht nur vorübergehender Natur erfassen kann.

2. *In wie vielen Fällen musste die Stadt seit 2004 einen solchen Antrag auf Grundsteuererlass durch kommunale, genossenschaftliche und sonstige private Wohnungsunternehmen bearbeiten? Wie viele dieser Anträge wurden im Sinne der Antragsteller beschieden? (bitte Einzelaufstellung nach Jahren und Unternehmensart (kommunal, genossenschaftlich, sonstig)).*

Eingangs möchte ich zum Antragsverfahren einige Erläuterungen geben:

Ein Erlass der Grundsteuer kann nur dem Grundsteuerschuldner auf Antrag gewährt werden. Der Antrag wegen wesentlicher Ertragsminderung ist bis zum 31. März des Folgejahres bei der Gemeinde zu stellen.

Grundsteuerschuldner ist nach §10 GrStG derjenige, dem der Steuergegenstand, d.h. das Grundstück bei der Feststellung des Einheitswertes zugerechnet war, in der Regel der Eigentümer des jeweiligen Grundstückes. Dies sind nicht nur Wohnungsunternehmen, so dass ich im Weiteren eine Unterscheidung treffe nach kommunalen Wohnungsunternehmen, genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen und sonstigen Grundstückseigentümern.

Unter Berücksichtigung der o.a. Rechtsprechung, dass ein Grundsteuererlass bei strukturellem Leerstand nicht in Frage kommt, wurden in den Jahren 2004 und 2005 keine Anträge positiv beschieden.

Unter Berücksichtigung der veränderten Rechtsprechung wurden ab Bekanntwerden der Entscheidung des BFH Anträge von Grundsteuerschuldnern gestellt und auch beschieden, wobei ich sagen muss, dass das Erlassverfahren in Einzelfällen noch nicht abgeschlossen ist.

Anzahl der Anträge:

Erlasszeitraum	Anzahl gesamt	Anzahl kommun.	Anzahl genoss.	Anzahl sonst.	Anzahl Erlass gesamt	Anzahl Erlass für kommun.	Anzahl Erlass für genoss.	Anzahl Erlass für sonst.
2004	28	0	16	12	0	0	0	0
2005	1	0	0	1	0	0	0	0
2006	24	0	9	15	5	0	0	5
2007	53	0	12	41	4	0	0	4

3. Welche Antragsteller sind vor Antragstellung in welcher Höhe auf welcher Grundlage mit öffentlichen Mitteln finanziell gefördert worden (Förderprogramme von EU, Bund oder Land)? (bitte Einzelaufstellung nach Jahren und Unternehmensart (kommunal, genossenschaftlich, sonstig))

Der Verwaltung ist nicht bekannt, welche Antragsteller, d.h. Grundsteuerpflichtige eine finanzielle Förderung überhaupt und wenn ja nach welchen Grundsätzen erhalten haben.

Beim Grundsteuererlass nach den Vorschriften des GrStG kommt es – wie bereits erwähnt – nicht auf die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigentümers an, sondern es wird ausschließlich auf die Umstände des Grundstückes abgestellt.

4. In welcher Höhe hatte die Stadt seit 2004 aufgrund von Grundsteuererlassen bei strukturellem Leerstand auf Einnahmen zu verzichten? (bitte Einzelaufstellung nach Jahren und Unternehmensart (kommunal, genossenschaftlich, sonstig))

Die nachfolgende Aufstellung beinhaltet die bereits abgeschlossenen Verwaltungsvorgänge, bei denen eindeutig die Voraussetzungen für einen Erlass nach § 33 GrStG gegeben waren.

Erlassvolumen:

Erlasszeitraum	Erlassvolumen gesamt	Erlassvolumen für kommun.	Erlassvolumen für genoss.	Erlassvolumen für sonst.
2004	-	-	-	-
2005	-	-	-	-
2006	3.005,80 €	-	-	3.005,80 €
2007	1.291,64 €	-	-	1.291,64 €

5. Welche Auswirkungen hat die Genehmigung eines Antrages auf Erlass der Grundsteuerforderung auf die bedarfsgerechte Ermittlung des Kommunalen Finanzausgleichs für die Stadt?

Die eigenen Steuereinnahmen der Kommune (Grundsteuer A, B und Gewerbesteuer) fließen in die Berechnung der Schlüsselzuweisung – eine wesentliche Einnahme der Stadt im Rahmen des Kommunalen Finanzausgleiches – ein. Das Istaufkommen wird bei Berechnung der Steuerkraftzahl berücksichtigt. Die Steuerkraftzahl wird der Bedarfsmesszahl gegenübergestellt und danach die Schlüsselzuweisung berechnet. Sinkende Steuerkraft (z.B. durch Erlass) bedeutet letztendlich eine Erhöhung der Schlüsselzuweisungen.

Mit freundlichen Grüßen

Matthias Doht  
Oberbürgermeister