

## Steuern sparen:

# Bis zum 31. März Grundsteuererlass beantragen!

Es ist nicht immer zu vermeiden: In einem Mietobjekt stehen Flächen leer, andere können nicht mehr zur ortsüblichen Miete vermietet werden oder Mieter bleiben die Miete schuldig. Kurz: die Ertragslage entwickelt sich negativ. Können die wirtschaftlichen Folgen wenigstens steuerlich abgefedert werden?

Grundstückseigentümer haben die Möglichkeit, eine **Herabsetzung der Grundsteuer** zu beantragen (§ 33 GrStG), wenn der „normale Rohertrag“ – so heißt es im Gesetz – des Objek-

tes **um mehr als 20% gemindert** ist und **der Steuerpflichtige diese Minderung nicht zu vertreten hat**.

Unter dem normalen Rohertrag versteht man bei Grundstücken, die im Ertragswertverfahren bewertet werden, die zu Beginn eines Jahres erwartete Rohmiete. Zur Jahresrohrente zählt alles, was der Mieter oder Pächter nach den vertraglichen Vereinbarungen für ein Jahr zu entrichten hat (Sollmiete). Dazu gehören neben der vertraglichen Übernahme der Schönheitsreparaturen u.a. auch Um-

lagen für einige Betriebskosten (nicht für alle! Einzelheiten ergeben sich aus § 79 Bewertungsgesetz).

Für Flächen, die bei Beginn des Jahres vermietet waren und solche, die leer standen, gelten unterschiedliche Bezugsgrößen. Hat der Grundstückseigentümer einer schwachen Mieter Nachfrage bereits dadurch Rechnung getragen, dass er eine geringere Miete fordert, und hat er auf diese Weise einen Teil der Flächen vermieten können, ohne mehr als 20% von der ortsüblichen Miete abgewichen zu

sein, bilden die tatsächlich vereinbarten Mieten die Bezugsgröße, so dass nur noch Veränderungen der tatsächlich vereinnahmten Mieten von Bedeutung sein können und die erforderliche Ertragsminderung von mehr als 20% an der ohnehin schon reduzierten Miete als Bezugsgröße zu messen ist.

Geht es hingegen um eine Ertragsminderung bei Flächen, die am Jahresanfang leer standen, dann ist die übliche Miete die Bezugsgröße, also eine Miete, die in Anlehnung an vergleichbare Objekte geschätzt wird. Der Summe der so bestimmten Bezugsgrößen ist der tatsächlich erzielte Rohertrag gegenüberzustellen. Unterschreitet der Rohertrag die Bezugsgröße um mehr als 20%, hat der Steuerpflichtige einen Anspruch auf Erlass der Grundsteuer, es sei denn, er hätte die Ertragsmin-

### KANZLEI IM ZENTRUM

DR. ERNST FRANKE HAMMANN BRESSEL  
NOTAR RECHTSANWÄLTE FACHANWÄLTE

Rechtsanwältin Stefanie Bressel  
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



Die Spezialisierung erstreckt sich insbesondere auf folgende Fachgebiete:

- Gewerberaumiete
- Wohnungseigentum
- Maklerrecht
- Steuerrecht
- Vertragsgestaltung

Karlsburg 2 · 27568 Bremerhaven  
Telefon (04 71) 3 91 99-0 · Telefax (04 71) 3 91 99-99  
mail@kanzlei-im-zentrum.de · www.kanzlei-im-zentrum.de

### ► Größte Druckerei im Landkreis Cuxhaven



#### Wichtig für Sie: kompetente und umfangreiche Beratung

Seit über 30 Jahren betreuen wir erfolgreich unsere Kunden mit ausgereiften und kostengünstigen Konzepten. Im eigenen Hause realisieren wir Ihre Projekte – von der Beratung, Entwurf, Druck bis zur Auslieferung. Profitieren Sie von unserem Fachwissen!



**Druckhaus Wüst**  
Druck & Medien

Weißberger Straße 12  
27628 Driftsethe  
Telefon 0 47 46/94 64-0  
Telefax 0 47 46/94 64-94

[www.druckhaus-wuest.de](http://www.druckhaus-wuest.de)

... einfach besser!



derung zu vertreten (z.B. weil er sich um die Vermietung nicht kümmert oder die Räume sich in einem nicht vermietbaren Zustand befinden).

Sind Eigentümer verpflichtet, zu Dumpingpreisen zu vermieten, um wenigstens irgendeinen Ertrag zu erzielen und Leerstand zu vermeiden? Haben sie

die Ertragsminderung schon dann zu vertreten, wenn sie Objekte nicht unterhalb der ortsüblichen Marktmiete anbieten?

Nein. Vermieter haben die Ertragsminderung nicht zu vertreten, nur weil sie die Objekte nicht zu Dumpingpreisen anbieten (u.a. BFH Urteil vom 24.10.2007 – II 5/05). Der Steu-

erpflichtige muss sich zwar nachhaltig um eine Vermietung der Flächen zu einem marktgerechten Mietzins bemühen. Bei einem Überangebot im betroffenen Marktsegment kann aber nicht verlangt werden, dass er mit seinen Mietforderungen an den unteren Rand der Mietpreisspanne (oder darunter) geht. Es reicht aus, dass die Mietsache dem Markt zur Verfügung steht und nachhaltig zu einer Miete innerhalb der Spanne eines marktgerechten Mietzinses angeboten worden ist.

Haben Eigentümer in Bremerhaven von vornherein Pech, weil es sich um eine Region mit Strukturproblemen handelt und Wohnungen in einigen Stadtteilen schon lange schlecht zu vermieten sind? Steht das Unternehmerrisiko, ein Objekt in schwieriger Lage erworben zu haben, dem Grundsteuererlass entgegen?

Nein. Der Bundesfinanzhof (BFH) hat entschieden, dass ein Grundsteuererlass unabhängig davon zu gewähren ist, ob die Ertragsminderung von mehr als 20% typisch oder atypisch, strukturell oder nicht strukturell bedingt, vorübergehend oder nicht vorübergehend ist. Solchen Differenzierungen erteilt er eine klare Absage.

**Anträge auf Erlass der Grundsteuer sind bis zum 31. März des Folgejahres zu stellen. Grundstückseigentümer in Bremerhaven sind aufgerufen, diese (jede) Chance auf einen Liquiditätsvorteil zu nutzen!**

von: Rechtsanwältin Stefanie Bressel, Kanzlei im Zentrum, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht – Justiziarin des RDM Fachverband Bremerhaven e.V. – Mitglied im Deutschen Mietgerichtstag e.V. – Kontakt: bressel@kanzlei-im-zentrum.de

## Gute Möbel entspannen die Seele und bewegen den Geist. Wie ein gutes Buch.

Welche Einrichtung am besten zu Ihnen passt, entscheidet Ihr ganz persönliches Lebensgefühl. Wie aus dem Gefühl ein eigener Stil entsteht, zeigt Ihnen der neue Einrichtungs-Katalog 2007/2008 von WK WOHNEN. Gern kommt der neue Katalog auch per Post zu Ihnen nach Hause, oder besuchen Sie uns in Bremerhaven.



KULTUR LEBEN – WK WOHNEN



Theodor-Heuss-Platz • 27568 Bremerhaven • Gegenüber dem Stadttheater  
Tel. 04 71 / 4 50 51 • www.winkel-wohneideen.de • kontakt@winkel-wohneideen.de

## Das ganz besondere Wohngefühl

### Klassisch komponiert für moderne Ansprüche



**Hochwertige Dachterrassen-Wohnung:** Innenstadtnah - die City nur fünf Minuten entfernt. **Idyllisch** - wunderbar an der Geeste gelegen. **Komfortabel** - Fahrstuhl bis direkt in die Wohnung. **Beste Aussichten** - herrlicher Blick über die Stadt. **Entspannung pur** - ca. 100 m<sup>2</sup> Terrassenfläche. **Zwei attraktive Grundriss-Alternativen** **148 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, Kaufpreis: 345.000,- €

Weitere Informationen: **Kapitänsviertel**  
04 71 / 9 26 96 92 Am Geestebogen, Bremerhaven

