

Leer stehende Immobilien in der Grundsteuer

Lagen die Mieterträge in einer Gesellschaft im Vorjahr unter dem Üblichen, kann auf Antrag gem. § 33 GrStG ein nachträglicher Erlass von Grundsteuer gewährt werden. Bei eigengewerblich genutzten bebauten Grundstücken gilt als Minderung des normalen Rohertrags die Minderung der Ausnutzung des Grundstücks. Der Antrag muss bei der zuständigen Gemeinde (in Berlin, Bremen und Hamburg beim Finanzamt) bis zum 31.03.2011 gestellt werden (einige Gemeinden haben Vordrucke im Internet). Die wesentlichen Voraussetzungen sind: Es muss sich um eine Grundstücksgesellschaft mit bebauten Grundstücken handeln und die Rohertragsminderung um mehr als 50 bis 100 % betragen, damit die Grundsteuer zur Hälfte erlassen werden kann. Der normale Rohertrag ist bei bebauten Grundstücken die nach den Verhältnissen zu Beginn des Erlasszeitraums geschätzte übliche Jahresrohmiete. Diese ist in Anlehnung an die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlte Jahresrohmiete zu schätzen. Außerdem darf der Steuerschuldner die Minderung des Rohertrags nicht vertreten müssen, er also auf die Rohertragsminderung keinen Einfluss haben und er dem Mieter im Erlasszeitraum nicht gekündigt hat. Bei Leerstand muss der Vermieter die Räumlichkeiten dem Markt zur Verfügung stellen und er sich nachhaltig um die Vermietung zu einem marktgerechten Mietzins bemüht haben, allerdings nicht zu überhöhtem Mietpreis. Bei einem Überangebot auf dem örtlichen Vermietungsmarkt muss der Mietpreis aber am unteren Rand der Mietpreisspanne angesetzt werden. Bei

Ertragsminderung durch externe Einflüsse muss der Eigentümer sich allerdings um eine Begrenzung des Schadens bemühen.

Bei Leerstand einer Immobilie lohnt sich also die Abstimmung mit dem steuerlichen Berater. Aber nicht vergessen, der Erlassantrag bei der Grundsteuer muss bis zum 31.03.11 bei der zuständigen Gemeinde / Finanzamt eingegangen sein. ■

Leerstand nutzen!

Steuerliche Geltendmachung von Aufwendungen bei leer stehenden Immobilien im Privat- und Betriebsvermögen

Die Situation: Der Mieter hat gekündigt, ein neuer Mieter ist nicht in Sicht, aber die Kosten laufen weiter. Kann man diese Kosten steuerlich geltend machen? Das hängt davon ab, ob es sich um Privat- oder Betriebsvermögen handelt.

Leer stehende Immobilien im Privatvermögen

Der Werbungskostenabzug ist nur bei Nachweis der Vermietungsabsicht im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in der Steuererklärung (V&V) zulässig. Der Entschluss zur Einkünfteerzielung muss endgültig gefasst und später nicht wieder aufgegeben worden sein; nachzuweisen durch Angebot der Immobilie am Markt (Annonce, Makler). Bei Beauftragung eines Maklers zur Vermietung oder Verkauf können die vor dem Verkauf getragenen Renovierungskosten jedoch nicht abgezogen werden. Erforderlich ist auch eine Anpassung der Vermietungsbemühungen an die Marktsituation. Bei einem langjährigen Leerstand stellt die bloße langjährige erfolglose stereotype Wiederholung von Vermietungsanzeigen bei gleichen Bedingungen (Miethöhe, Mieterqualität) keine ernsthafte und nachhaltige Vermietungsbemühung dar; ein Werbungskostenabzug scheidet hier aus. Auch muss die Immobilie in einem objektiv vermietbaren Zustand sein. Der Steuerpflichtige trägt die objektive Beweislast für die steuerentlastenden oder mindernden Tatsachen.

Leer stehende Immobilien im Betriebsvermögen

Aufwendungen, die zur Erhaltung getätigt werden, sind als Betriebsausgaben unabhängig vom Leerstand zu berücksichtigen. Die Betriebsvermögenseigenschaft endet erst mit der Entnahme aus dem Betriebsvermögen. Ein vorübergehender Leerstand ist unschädlich, wie auch der Leerstand einer Immobilie keine Entnahmehandlung darstellt.

Leer stehende Immobilien in der Umsatzsteuer

Nach neuerer EuGH-Rechtsprechung ist der Vorsteuerabzug auch in den Fällen möglich, in denen eine beabsichtigte Verwendung von Vorleistungen für steuerpflichtige Umsätze aus Gründen scheitert, die vom Willen des Steuerpflichtigen unabhängig sind. Werden diese Grundsätze auf Leerstandszeiten nach einer steuerpflichtigen Vermietung übertragen, ist (anders die Finanzämter) der Vorsteuerabzug solange zu gewähren, bis die Absicht steuerpflichtige Umsätze zu erzielen aufgegeben wird.



Bettina Fuderholz, Steuerberaterin bei der Prange Gruppe in Plettenberg (www.prange.org).