

Corona und die Grundsteuer – eine Petitesse?



Eine der großen Befürchtungen, die sich mit der Corona-Pandemie verbinden, ist die Schließung von Ladengeschäften in den Innenstädten und Stadtteilzentren. Das ist nicht nur ein Problem der Stadtentwicklung; auch der Kämmerer kann diese Folgen in seiner Kasse spüren.

Das Grundsteuergesetz bietet (als einziges Steuergesetz übrigens – ansonsten gelten die allgemeinen Regelungen der Abgabenordnung) den Steuerpflichtigen die Möglichkeit, für Immobilien einen Teilerlass der Grundsteuer wegen wesentlicher Ertragsminderung zu beantragen (§ 34 Grundsteuergesetz). Auf die persönlichen Verhältnisse des Steuerpflichtigen kommt es dabei gar nicht an, entscheidend ist allein die Ertragsminderung auf Grund eines Leerstandes in einem Objekt.

Eine wichtige Voraussetzung besteht darin, dass der Steuerpflichtige nachweist, dass er sich um eine Nachnutzung/-vermietung hinreichend bemüht hat. Das kann die Einschaltung eines Maklers, die Anzeige in der Zeitung oder die Platzierung des Objekts auf einem typischen Immobilienportal sein.

Der Teilerlass beträgt maximal 50%, wenn überhaupt keine Erträge erzielt werden können. Bei 50%iger Ertragsminderung können entsprechend 25% der Grundsteuerschuld erlassen werden. Der Erlass endet selbstverständlich dann, wenn aus dem Objekt wieder Erträge erzielt werden.

Nun sind Leerstände von Gewerberäumen kein neues Phänomen. Die Corona-Krise könnte jedoch zu einer Beschleunigung dieses Trends führen. Das ist natürlich vor allem ein Problem der Orts- oder Stadtentwicklung. Es sollte aber auch beim Kämmerer Aufmerksamkeit erhalten. Denn die Entwicklung des Grundsteueraufkommens ist im Hinblick auf die Neuregelung zum 1.1.2025 von Bedeutung. Die dann neue Bewertung aller Immobilien soll zu keiner Erhöhung des Steueraufkommens führen. Die sog. Aufkommensneutralität ist ein stetes Mantra der Finanzpolitiker in Bund und Ländern. Entscheidend wird das Aufkommen des Jahres 2024 (vielleicht auch eines Durchschnitts der letzten x Jahre) sein.

Sollte ein größerer Aderlass des Aufkommens durch die Corona-Pandemie zu verzeichnen sein, muss der Kämmerer überlegen, ob er – damit er sein Vor-Corona-Aufkommen auch 2025 sichern kann – durch eine maßvolle Anhebung der Hebesätze bis 2024 die Verluste aus Erlassanträgen ausgleichen kann. Das ist kommunalpolitisch sehr heikel; denn im Ergebnis bedeutet das eine Verlagerung der Steu-

erlast vom gewerblichen zum privaten Bereich. Das wird gerade in den acht Ländern, die 2024 Kommunalwahlen durchführen, außerordentlich schwierig werden. Insofern bleibt zu hoffen, dass der Grundsteuererlass doch nur eine Petitesse bleibt.

November 2020