STEUERTELEGRAMM Sonderausgabe 1| 2026

Für Vermieter

Die vermietete Immobilie: Steuertipps kennen und nutzen!

Immobilien zählen in Deutschland seit Jahren **zu den beliebtesten Anlageformen.** Soll eine Immobilie **nach dem Erwerb vermietet** werden, gilt es, die **steuerlichen Regelungen** zu beachten, um mögliche Steuernachteile zu vermeiden. Die Sonderausgabe bietet einen kompakten Überblick und gibt **Steuertipps vom Erwerb bis zum Verkauf der Mietimmobilie.**

Vorbemerkungen: Bei den folgenden Ausführungen wird unterstellt, dass eine umsatzsteuerfreie Vermietung vorliegt. Auf **Umsatz- und Vorsteuerbeträge** wird demzufolge nicht näher eingegangen.

1. Erwerb

1.1 Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten

Zu den **Anschaffungskosten** zählen die Aufwendungen, die geleistet werden, um einen Vermögensgegenstand zu erwerben und ihn in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen. Hierzu gehören auch die jeweiligen **Nebenkosten** sowie nachträgliche Anschaffungskosten. Anschaffungspreisminderungen sind abzuziehen.

Nebenkosten

Zu den Nebenkosten gehören z. B. Gutachterkosten, Grundbuch- und Notarkosten, Grunderwerbsteuer und Vermessungskosten.

Die **Herstellungskosten** eines Gebäudes umfassen Aufwendungen für **die Herstellung und Erweiterung** eines Gebäudes sowie die über den ursprünglichen Zustand hinausgehende **wesentliche Verbesserung** eines Gebäudes (zur weiteren Abgrenzung vgl. insbesondere unter 2.2 „Erhaltungsaufwand“).

Die **Unterscheidung** (Anschaffungs- und Herstellungskosten versus laufende Aufwendungen) ist deshalb so entscheidend, weil **Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht sofort steuerwirksam** geltend gemacht werden können. Diese Aufwendungen wirken sich in der Steuererklärung „nur“ **über die langjährige Gebäudeabschreibung** als Werbungskosten aus.

Da es sich bei dem **Grund und Boden** um ein nicht abnutzbares Wirtschaftsgut handelt, ist es erforderlich, einen Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück auf das Gebäude und den nicht abnutzbaren Grund und Boden aufzuteilen. Es empfiehlt sich, eine **eindeutige Aufteilung im Kaufvertrag** vorzunehmen, wobei die Beurteilungsmaßstäbe dokumentiert werden sollten.

MERKE – Die Finanzverwaltung hat eine Arbeitshilfe zur Verfügung gestellt, die es ermöglicht, in einem typisierten Verfahren entweder eine Kaufpreisaufteilung selbst vorzunehmen oder die Plausibilität einer vorliegenden Kaufpreisaufteilung zu prüfen. Die Arbeitshilfe wird regelmäßig aktualisiert (letzter Stand 16.3.2026) und ist unter www.iww.de/s12481 abrufbar.

1.2 Optimale Schuldzinsenaufteilung

Oftmals werden Immobilien **gemischt genutzt.** Dies bedeutet, dass z. B. das Erdgeschoss für eigene Wohnzwecke verwendet und das Obergeschoss vermietet wird. Soll eine gemischt genutzte Immobilie **fremdfinanziert** werden, gibt es einige Spielregeln zu beachten, um den optimalen Schuldzinsenabzug bei den Werbungskosten zu erhalten.

Die **Art der Finanzierung (Eigen- oder Fremdfinanzierung)** und die damit verbundene Zuordnung auf die unterschiedlichen Gebäudeteile liegt **im Ermessen des Steuerpflichtigen.** Um den Schuldzinsenabzug zu optimieren, müssen die **Kredite** den vermieteten Gebäudeteilen und die **Eigenmittel** den zu eigenen Wohnzwecken genutzten Bereichen zugeordnet werden. Diese Gestaltung hat die Rechtsprechung (vgl. u. a. das Urteil des Bundesfinanzhofs vom 25.3.2003, Az. IX R 22/01) und auch die Finanzverwaltung anerkannt.

Bei der **Dokumentation der Zuordnung** sind allerdings wichtige Punkte zu beachten. Die erste Voraussetzung ist, dass die Baukosten für die unterschiedlichen

Inhaltsübersicht

1. Erwerb 1.1 Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten 1.2 Optimale Schuldzinsenaufteilung	**Seite 1**
2. Werbungskosten 2.1 Schuldzinsen nach Verkauf 2.2 Erhaltungsaufwand	**Seite 2**
3. Steuerfalle anschaffungsnahe Herstellungskosten	**Seite 3**
4. Handwerkerleistungen	**Seite 3**
5. Leerstandszeiten	**Seite 3**
6. Einkünfteerzielungsabsicht bei Ferienwohnungen	**Seite 4**
7. Verbilligte Vermietung an Angehörige	**Seite 4**
8. Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsneubau	**Seite 4**
9. Grundsteuererlass	**Seite 4**

Gebäudeteile **getrennt erfasst werden.** Aus diesem Grund ist darauf zu achten, dass – soweit möglich – **separate Baurechnungen** ausgestellt werden. Dies betrifft sowohl große Handwerkerrechnungen als auch kleinere Belege wie beispielsweise aus Bau- und Gartenmärkten. Handelt es sich jedoch um Aufwendungen, die nur dem **Gesamtgebäude** zugeordnet werden können (z. B. die Kosten für das Grundstück), müssen sie nach dem Verhältnis der Nutz- und Wohnflächen auf die unterschiedlichen Gebäudeteile aufgeteilt werden.

Um den tatsächlichen Zusammenhang zwischen Eigen- und Kreditmitteln auf der einen Seite und den zugeordneten Baukosten auf der anderen Seite zu dokumentieren, müssen die Rechnungen **von unterschiedlichen Bankkonten (Baukonten)** bezahlt werden. Für jeden Gebäudeteil sollte demzufolge ein **separates Konto** angelegt werden: Auf das **1. Konto** werden dann die Eigenmittel und auf das **2. Konto** die Darlehensmittel eingezahlt.

Beachten Sie – Die **nicht direkt zuordenbaren Kosten** (z. B. Aushub der Baugrube) sollten vom Konto für den zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäudeteil bezahlt werden.

Reichen die Eigenmittel nicht aus, um die Baukosten der eigenen Wohnung zu finanzieren, müssen die **Kredite aufgeteilt** werden. Nach Möglichkeit sind getrennte Darlehen einzurichten.

PRAXISTIPP – In diesem Fall sollte darauf geachtet werden, dass das Darlehen für die eigenen Wohnzwecke vorrangig getilgt wird, um so viele Zinsen wie möglich steuerlich geltend machen zu können. Wenn das Kreditinstitut einer Aufteilung der Darlehen nicht zustimmen sollte, ist darauf zu achten, dass die Kredite zumindest separat auf die unterschiedlichen Baukonten ausgezahlt werden.

Beachten Sie – Auch bei der **Anschaffung eines Gebäudes** liegt die Art der Finanzierung im Ermessen des Steuerpflichtigen. Nach einer Entscheidung des Bundesfinanzhofs (1.4.2009, Az. IX R 35/08) scheitert der Zuordnungszusammenhang, wenn die Valuten sämtlicher Darlehen **auf ein Girokonto** fließen, von dem der Steuerpflichtige den gesamten Kaufpreis an den Verkäufer überweist.

Die Folge: Der abziehbare Teil der Schuldzinsen ist grundsätzlich nach den **Flächenanteilen** aufzuteilen.

Sofern der Kaufpreis **im Kaufvertrag** allerdings auf die Wirtschaftsgüter **aufgeteilt** worden ist, ist dieser Maßstab steuerlich bindend, sofern er nicht missbräuchlich gebildet wurde. Die Schuldzinsen können somit im Verhältnis des Kaufpreises des vermieteten Teils zum gesamten Grundstück abgezogen werden.

PRAXISTIPP – Entscheidend ist, dass der Steuerpflichtige eine objektiv erkennbare Zuordnung trifft und sein Auszahlungsverhalten damit übereinstimmt. Der Kaufpreis sollte im notariellen Kaufvertrag aufgeteilt und durch zwei getrennte Überweisungen geleistet werden. Darüber hinaus sollten separate Darlehensverträge für die einzelnen Gebäudeteile abgeschlossen werden.

2. Werbungskosten

Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sind grundsätzlich alle durch diese Einkunftsart veranlassten Aufwendungen.

Beispiele

Zu den Werbungskosten gehören beispielsweise Gebäudeabschreibungen, Schuldzinsen, Anzeigen- und Maklerkosten für die Mietersuche, Bewirtschaftungskosten, Grundsteuer, Erhaltungsaufwand, Fahrtkosten zur gelegentlich erforderlichen Besichtigung des Mietobjekts.

2.1 Schuldzinsen nach Verkauf

Schuldzinsen für ein Darlehen, das ursprünglich zur Finanzierung von Anschaffungskosten einer zur Vermietung bestimmten Immobilie aufgenommen wurde, können grundsätzlich auch dann noch als **nachträgliche Werbungskosten** abgezogen werden, wenn das Gebäude veräußert wird, der **Veräußerungserlös** aber nicht ausreicht, um die Darlehensverbindlichkeit zu tilgen.

Auch auf **Refinanzierungs- oder Umschuldungsdarlehen** gezahlte Schuldzinsen erkennt der Bundesfinanzhof (Urteil vom 8.4.2014, Az. IX R 45/13) grundsätzlich an, soweit die Valuta des Umschuldungsdarlehens nicht über den abzulösenden Restdarlehensbetrag hinausgeht und die Umschuldung sich im Rahmen einer **marktüblichen Finanzierung** – wozu regelmäßig auch eine vertraglich fixierte Tilgungsvereinbarung gehört – bewegt.

2.2 Erhaltungsaufwand

Wenn an einem vermieteten Gebäude etwas bereits Vorhandenes instand gesetzt oder modernisiert wird, handelt es sich grundsätzlich um **sofort abziehbaren Erhaltungsaufwand.**

PRAXISTIPP – Sofern größere Erhaltungsaufwendungen vorliegen, dürfen diese grundsätzlich auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilt werden, was zur längerfristigen Progressionsminderung sinnvoll sein kann. Voraussetzung ist, dass es sich um Aufwendungen für ein Gebäude im Privatvermögen handelt, das überwiegend Wohnzwecken dient.

Viele Immobilien können nicht unmittelbar nach dem Erwerb vermietet werden. Daher werden vielfach umfangreiche Maßnahmen vorgenommen, die nicht selten **zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten führen** und sich somit nicht im Jahr ihrer Bezahlung, sondern **nur über die Gebäudeabschreibung** als Werbungskosten auswirken.

Dies gilt insbesondere für nachfolgende Fälle:

- Aufwendungen, die zur **Herstellung der Funktions- und Betriebsbereitschaft** geleistet werden.

  Beispiel: Bisher als Anwaltskanzlei genutzte Büroräume werden zu einer Arztpraxis umgebaut.

- Aufwendungen, die für eine **Erweiterung des Gebäudes** gezahlt werden.

  Beispiel: An einem Gebäude wird ein Anbau errichtet.

- Aufwendungen, die zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden, **wesentlichen Verbesserung** führen (sogenannte Standardhebung).

  Beispiel: Ein Bündel von Baumaßnahmen in mindestens drei Bereichen der **zentralen Ausstattungs-**

merkmale (Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen und Fenster) führt zur Erhöhung und Erweiterung des Gebrauchswerts.

Betragen die Aufwendungen nach Fertigstellung eines Gebäudes **für die einzelne Baumaßnahme nicht mehr als 4.000 EUR** (Rechnungsbetrag ohne Umsatzsteuer) je Gebäude, ist dieser Aufwand auf Antrag stets als Erhaltungsaufwand sofort steuerlich abzugsfähig.

Beachten Sie – **Zur Abgrenzung** von Anschaffungskosten, Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen bei der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden gab es bislang **ein Schreiben des Bundesfinanzministeriums aus dem Jahr 2003.** Dieses Schreiben wurde **nun aktualisiert** und um Ausführungen **zu den anschaffungsnahen Herstellungskosten** i. S. des § 6 Abs. 1 Nr. 1a Einkommensteuergesetz (EStG) ergänzt (BMF-Schreiben vom 26.1.2026, Az. IV C 1 - S 2253/00082/001/064).

3. Steuerfalle anschaffungsnahe Herstellungskosten

Zu den **anschaffungsnahen Herstellungskosten** gehören Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die

- innerhalb **von drei Jahren** nach der Anschaffung eines Gebäudes durchgeführt werden, wenn
- die Aufwendungen ohne die Umsatzsteuer **15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes** übersteigen.

Nicht zu den anschaffungsnahen Herstellungskosten gehören Aufwendungen **für Erweiterungen** und **Erhaltungsarbeiten, die jährlich üblicherweise anfallen** (z. B. für die laufende Wartung von Aufzugs- oder Heizungsanlagen).

Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen können nur anschaffungsnahe Herstellungskosten sein, **wenn sie innerhalb von drei Jahren** nach der Anschaffung durchgeführt werden. Der Dreijahreszeitraum wird **taggenau ausgehend vom Übergang des wirtschaftlichen Eigentums berechnet,** d. h., ab dem Übergang von Besitz, Gefahr, Nutzungen und Lasten.

Zum Ende des Dreijahreszeitraums müssen die Maßnahmen **weder abgeschlossen, noch abgerechnet oder bezahlt sein.** Bei nicht innerhalb des Dreijahreszeitraums abgeschlossenen Maßnahmen sind jedoch nur die **bis zum Ablauf des Dreijahreszeitraums erbrachten Bauleistungen** zu berücksichtigen. Die auf diesen Zeitraum entfallenden Aufwendungen sind **ggf. im Schätzungswege zu ermitteln.**

Beachten Sie – Unerheblich ist, ob die Aufwendungen für den Steuerpflichtigen vorhersehbar waren. Zu berücksichtigen sind daher auch **Maßnahmen zur Beseitigung verdeckter (bzw. altersüblicher) Mängel**, die dem Steuerpflichtigen im Zeitpunkt der Anschaffung des Gebäudes verborgen geblieben sind, aber bereits vorhanden waren.

MERKE – Wird ein Gebäude in unterschiedlicher Weise genutzt und besteht es deshalb aus mehreren Wirtschaftsgütern, ist bei der Prüfung, ob eine Baumaßnahme zu anschaffungsnahen Herstellungskosten führt, nicht auf das gesamte Gebäude, sondern nur auf den entsprechenden Gebäudeteil abzustellen. Maßgeblich für das Vorliegen verschiedener Wirtschaftsgüter ist, dass die einzelnen Gebäudeteile in verschiedenen Nutzungs- und Funktionszusammenhängen stehen.

Beispiel

A hat Anfang 2024 ein Zweifamilienhaus (Anschaffungskosten ohne Grund und Boden 220.000 EUR) gekauft. Die Wohnung im Erdgeschoss (60 qm) nutzt er zu eigenen Wohnzwecken. Die Wohnung im Obergeschoss (40 qm) soll vermietet werden. Zuvor lässt A die Mietwohnung für 12.000 EUR (netto) sowie die Erdgeschosswohnung für 25.000 EUR (netto) renovieren. Die Maßnahmen sind Ende 2025 abgeschlossen.

Hier erfolgt keine gebäudebezogene Berechnung, vielmehr ist auf das einzelne Wirtschaftsgut abzustellen:

- Anschaffungskosten Obergeschoss (40/100) = 88.000 EUR
- davon 15 % = 13.200 EUR
- Netto-Instandhaltungskosten = 12.000 EUR

Da die 15 %-Grenze nicht überschritten ist, kann A die Aufwendungen grundsätzlich sofort als Werbungskosten absetzen.

Beachten Sie – Bei einem **teilentgeltlichen Erwerb** (z. B. vorweggenommene Erbfolge mit Gleichstellungsgeld) können anschaffungsnahe Herstellungskosten lediglich im Verhältnis zum entgeltlichen Teil des Erwerbsvorgangs gegeben sein.

4. Handwerkerleistungen

Für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen gewährt der Fiskus **eine Steuerermäßigung** in Höhe von 20 % der Arbeitskosten (kein Material), **maximal 1.200 EUR im Jahr.**

Vermieter sollten hierbei jedoch beachten, dass diese Steuerermäßigung nur in Betracht kommt, soweit die Aufwendungen **keine Werbungskosten** darstellen, d. h., der Abzug von Werbungskosten hat insoweit Vorrang. Bei Aufwendungen, die sowohl die vermietete als auch die selbst genutzte Wohneinheit betreffen, muss eine **sachgerechte Aufteilung** erfolgen.

5. Leerstandszeiten

Das Finanzamt lässt den Werbungskostenabzug für die Dauer des Leerstands der Mietimmobilie nur dann zu, wenn der Vermieter eine **Einkünfteerzielungsabsicht** hat.

Wenn Aufwendungen für eine **zunächst selbst bewohnte,** anschließend leerstehende und noch nicht vermietete Wohnung als vorab entstandene Werbungskosten geltend gemacht werden, ist es erforderlich, dass der endgültige Entschluss, dieses Objekt zu vermieten, durch **ernsthafte und nachhaltige Vermietungsbemühungen** belegt wird. Hervorzuheben ist, dass sich ein Steuerpflichtiger noch nicht endgültig zur Einkünfteerzielung entschieden hat, wenn er **alternativ** auch einen Verkauf des Objekts erwägt.

Anders ist der Fall jedoch zu beurteilen, wenn es sich um einen **Leerstand nach vorangegangener Vermietung** handelt. Auch wenn der Steuerpflichtige die Wohnung zugleich zum Verkauf anbietet, ist hier regelmäßig nicht von einer endgültigen Aufgabe der Einkünfteerzielungsabsicht auszugehen, solange er sich ernsthaft und nachhaltig um eine Vermietung bemüht.

Aber auch hier ist Vorsicht geboten, wie ein Urteil des Bundesfinanzhofs (11.12.2012, Az. IX R 9/12) zeigt. Dass der Steuerpflichtige den Maklerauftrag im Streitfall **vorrangig zur Veräußerung**

der Wohnung erteilt hatte und er die Wohnung auch in selbst geschalteten Anzeigen als Verkaufsobjekt bewarb, wertete der Bundesfinanzhof nämlich als Beweisanzeichen für die Aufgabe der Einkünfteerzielungsabsicht.

MERKE – Sind die vom Steuerpflichtigen unternommenen Bemühungen erkennbar nicht erfolgreich, dann muss er sein Verhalten anpassen und sowohl geeignetere Wege der Vermarktung suchen als auch seine Vermarktungsbemühungen – z. B. durch Einschaltung eines Maklers oder durch Nutzung alternativer Bewerbungsmöglichkeiten – intensivieren (so der Bundesfinanzhof mit Urteil vom 11.12.2012, Az. IX R 14/12).

6. Einkünfteerzielungsabsicht bei Ferienwohnungen

Bei einer **auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit** ist grundsätzlich und typisierend von der Absicht des Steuerpflichtigen auszugehen, **einen Einnahmeüberschuss** zu erwirtschaften. Dies gilt **bei ausschließlich an Feriengäste vermieteten** und **in der übrigen Zeit hierfür bereitgehaltenen** Ferienwohnungen, wenn das Vermieten **die ortsübliche Vermietungszeit** von Ferienwohnungen – abgesehen von Vermietungshindernissen – **nicht erheblich (das heißt um mindestens 25 %) unterschreitet.**

Beachten Sie – Wird die ortsübliche Vermietungszeit erheblich unterschritten, dann liegt **keine auf Dauer ausgerichtete Vermietungstätigkeit** vor. Die Einkünfteerzielungsabsicht muss dann **durch eine Prognoserechnung** überprüft werden.

MERKE – Um den Einfluss temporärer Faktoren möglichst gering zu halten und ein einheitliches Bild zu erlangen, ist auf die durchschnittliche Auslastung der Ferienwohnung über einen längeren Zeitraum abzustellen – und dies ist ein zusammenhängender Zeitraum von drei bis fünf Jahren (Urteil des Bundesfinanzhofs vom 12.8.2025, Az. IX R 23/24).

7. Verbilligte Vermietung an Angehörige

Bei der **verbilligten Vermietung an Angehörige** schauen die Finanzbeamten regelmäßig ganz genau hin. Werden gewisse Spielregeln eingehalten, können die **Werbungskosten nämlich in voller Höhe** geltend gemacht werden, wohingegen **nur „geringe" Mieteinnahmen** zu versteuern sind.

Bei **der Aufteilung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil** ist nach § 21 Abs. 2 EStG wie folgt zu unterscheiden:

- Beträgt die vereinbarte Miete **weniger als 50 % der ortsüblichen Miete,** ist die Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil **aufzuteilen.** Dies hat zur Folge, dass nur die auf den entgeltlich überlassenen Teil entfallenden Aufwendungen als Werbungskosten abziehbar sind.

- Beträgt das Entgelt **mindestens 66 % der ortsüblichen Miete,** gilt die Wohnungsüberlassung als entgeltlich, sodass die mit der Wohnungsüberlassung zusammenhängenden Kosten **in vollem Umfang** abziehbar sind.

- Bei einer Nutzungsüberlassung **zu mindestens 50 %, aber weniger als 66 % der ortsüblichen Miete,** ist ein ungekürzter Werbungskostenabzug nur dann möglich, wenn sich bei einer **Totalüberschussprognose** auf Dauer ein Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten ergibt. Ist dies nicht der Fall, ist ein Werbungskostenabzug **nur entsprechend dem entgeltlichen Anteil der Vermietung** möglich.

Beachten Sie – Bei einem Vergleich der vereinbarten Miete mit der ortsüblichen Miete ist die Kaltmiete zuzüglich der umlagefähigen Betriebskosten, dementsprechend **die ortsübliche Warmmiete** maßgebend.

MERKE – Durch den fortschreitenden Mietniveauanstieg muss die Grenze von 66 % im Auge behalten werden. Wird die Grenze unterschritten, sollte die Miete angepasst werden, um den vollen Werbungskostenabzug weiter zu sichern.

Die Regelung in § 21 Abs. 2 EStG bezieht sich lediglich auf Fälle der Wohnungsüberlassung, sie gilt jedoch **nicht für die Verpachtung von Gewerbeflächen.**

8. Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsneubau

Die **Sonderabschreibung nach § 7b EStG** soll für private Investoren ein Anreiz sein, **Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment zu schaffen.**

Im Jahr der Anschaffung oder Herstellung einer neuen Mietwohnung und **in den folgenden drei Jahren** können neben der „normalen" Abschreibung **bis zu 5 % Sonderabschreibungen** geltend gemacht werden. Insgesamt können damit **in den ersten vier Jahren bis zu 20 % zusätzlich** zur regulären Abschreibung abgeschrieben werden.

Voraussetzung ist u. a., dass durch Baumaßnahmen aufgrund eines

- nach dem 31.8.2018 und vor dem 1.1.2022 oder
- nach dem 31.12.2022 und vor dem 1.10.2029

gestellten **Bauantrags** neue, bisher nicht vorhandene Wohnungen entstehen.

Zudem setzt die Abschreibung voraus, dass die Wohnung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung **und in den folgenden neun Jahren entgeltlich zu Wohnzwecken vermietet** wird. Nach § 7b Abs. 2 und Abs. 3 EStG sind **Baukostenobergrenzen und maximal förderfähige Bemessungsgrundlagen** zu beachten.

9. Grundsteuererlass

Bei **Mietausfällen** besteht die Möglichkeit, einen **teilweisen Erlass der Grundsteuer** zu beantragen. Voraussetzung ist eine **wesentliche Ertragsminderung,** die der Steuerpflichtige **nicht zu vertreten** hat. Diese liegt vor, wenn der normale Rohertrag um mehr als die Hälfte gemindert ist. Ist dies der Fall, kann die Grundsteuer um 25 % erlassen werden. Fällt der Ertrag in voller Höhe aus, ist ein Erlass von 50 % vorgesehen.

Der Erlass wird nur auf Antrag gewährt und ist **bis zu dem auf den Erlasszeitraum folgenden 31. März** zu stellen.

Rechtsstand der Ausgabe: April 2026

↘ HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Der Inhalt des Rundschreibens ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen. Das Rundschreiben ersetzt nicht die individuelle persönliche Beratung.