



Grundsteuer zurückholen bei **Leerstand**

Checkliste und Musterschreiben für den Teilerlass nach §
34 Grundsteuergesetz

Das ist kein Bittbrief

Wenn eine vermietete Immobilie ein Jahr lang deutlich weniger einbringt als üblich, sieht das Grundsteuergesetz einen Teilerlass vor. Das Besondere daran ist, dass die Gemeinde hier kein Ermessen hat. Liegen die Voraussetzungen der §§ 32 bis 34 GrStG vor, besteht ein Rechtsanspruch. Anders als beim allgemeinen Billigkeitserlass nach § 227 AO wird also nicht abgewogen, ob man den Fall sympathisch findet.

Nur passiert von allein gar nichts. Der Erlass wird ausschließlich auf Antrag gewährt, und dieser Antrag hat eine harte Frist. Wer sie verpasst, verliert den Anspruch für das komplette Jahr, auch wenn inhaltlich alles gepasst hätte.

Diese Unterlage geht die Voraussetzungen durch, listet die Nachweise auf, die Behörden regelmäßig sehen wollen, und liefert ein Musterschreiben zum Anpassen. Sie ersetzt keine steuerliche Prüfung im Einzelfall. Die vollständigen rechtlichen Hinweise stehen auf Seite 9 und gehören zum Dokument dazu.

ANTRAGSFRIST

31. März des Folgejahres

Für den Erlasszeitraum 2026 heißt das: der Antrag muss bis zum **31. März 2027** bei der zuständigen Stelle sein. Rechtsgrundlage ist § 35 Abs. 2 Satz 2 GrStG. Es handelt sich um eine gesetzliche Ausschlussfrist, die nicht verlängert werden kann. Eine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand nach § 110 AO kommt nur bei unverschuldeter Verhinderung in Betracht und ist die Ausnahme, nicht der Plan B.

Was zusammenkommen muss

Der Teilerlass nach § 34 GrStG steht und fällt mit drei Punkten. Alle drei müssen erfüllt sein, zwei von drei reichen nicht.

1 Der normale Rohertrag ist um mehr als 50 Prozent gemindert.

Maßstab ist nicht die tatsächlich gezahlte Miete des Vorjahres, sondern der normale Rohertrag. Bei bebauten Grundstücken ist das nach § 34 Abs. 1 Satz 3 GrStG die nach den Verhältnissen zu Beginn des Erlasszeitraums geschätzte übliche Jahresmiete. Betriebskosten zählen dabei nicht mit. Bei tatsächlich vermieteten Räumen dient nach der Rechtsprechung die vereinbarte Miete als Bezugsgröße, solange sie nicht mehr als 20 Prozent von der ortsüblichen Miete abweicht.

2 Du hast die Minderung nicht zu vertreten.

Das ist in der Praxis die Hürde, an der die meisten Anträge scheitern. Bei Leerstand bedeutet es, dass du dich nachhaltig und ernsthaft um eine Vermietung zu einem marktgerechten Mietzins bemüht haben musst. Unwirtschaftlich billig vermieten musst du nicht. Eine Fantasiemiete aufrufen und dann über Leerstand klagen funktioniert aber genauso wenig.

3 Der Antrag ist rechtzeitig gestellt.

Siehe Seite 2. Ohne fristgerechten Antrag ist der Rest egal.

WIE VIEL ERLASSEN WIRD

Minderung von mehr als 50 % bis unter 100 %

25 % der Grundsteuer

Minderung von 100 %

50 % der Grundsteuer

Zwischenwerte gibt es nicht. Bei genau 50 Prozent Minderung greift § 34 GrStG nicht, das Gesetz verlangt mehr als 50 Prozent.

Bin ich überhaupt dran?

Geh die Punkte für das abgelaufene Kalenderjahr durch. Wenn du bei einem der ersten fünf Punkte hängen bleibst, lohnt sich vor dem Antrag ein Gespräch mit dem Steuerberater.

- ☐ Es geht um ein bebautes Grundstück, das ich vermiete oder gegen Entgelt überlasse. Für eigengewerblich genutzte Grundstücke gilt § 34 Abs. 2 GrStG mit zusätzlichen Voraussetzungen.
- ☐ Ich bin für den Erlasszeitraum Steuerschuldner der Grundsteuer, mir liegt also der Grundsteuerbescheid vor.
- ☐ Der Ertragsausfall bezieht sich auf die gesamte wirtschaftliche Einheit, nicht nur auf eine einzelne Wohnung darin. Steuergegenstand ist das Grundstück als Ganzes. Bei einem Sechsfamilienhaus reicht eine leerstehende Wohnung rechnerisch nicht aus.
- ☐ Über das ganze Jahr gerechnet liegt der Ausfall bei mehr als 50 Prozent des normalen Rohertrags. Auch eine nur zeitweise Minderung während des Jahres kann ausreichen, sie muss in Summe nur über die 50-Prozent-Marke kommen.
- ☐ Der Grund für den Ausfall liegt nicht in meiner Hand. Typische Fälle sind Zahlungsunfähigkeit oder Insolvenz des Mieters, Unvermietbarkeit trotz ernsthafter Bemühungen, Schäden nach Brand oder Wasserschaden, behördliche Nutzungsbeschränkungen.
- ☐ Der Leerstand beruht nicht auf einer von mir geplanten Renovierung, Modernisierung oder Sanierung. Diese Fälle fallen nach der Rechtsprechung in den Risikobereich des Eigentümers und begründen in aller Regel keinen Erlass.
- ☐ Ich habe das Objekt nicht bewusst vom Markt genommen, nicht leer stehen lassen und nicht zu einem überhöhten Preis angeboten.
- ☐ Die Ertragsminderung lässt sich nicht bereits über eine Fortschreibung des Grundsteuerwerts abbilden. Ist das der Fall, ist sie nach § 34 Abs. 4 GrStG kein Erlassgrund.

Ob die Voraussetzungen im konkreten Fall vorliegen, kann nur eine steuerlich beratende Person beurteilen. Diese Liste dient der Vorbereitung, nicht der Prüfung.

Was du sammeln solltest

Die Nachweislast liegt bei dir. Je sauberer die Unterlagen, desto weniger Nachfragen kommen zurück. Am besten legst du die Sammlung schon während des Jahres an und nicht erst im März.

- ☐ Grundsteuerbescheid für den betroffenen Erlasszeitraum, Aktenzeichen und Objektanschrift griffbereit
- ☐ Aufstellung der Soll-Mieten gegenüber den tatsächlich vereinnahmten Mieten, aufgeschlüsselt nach Einheit und Monat
- ☐ Nachweis der üblichen Miete für vergleichbare Objekte, etwa Mietspiegel, Vergleichsangebote oder Gutachten
- ☐ Leerstandszeiten je Einheit mit Datum von und bis
- ☐ Inserate als Beleg der Vermietungsbemühungen, mit Datum, Plattform und aufgerufener Miete. Screenshots reichen, wenn Datum und Preis erkennbar sind.
- ☐ Maklerauftrag oder Schriftverkehr mit dem Makler
- ☐ Dokumentation von Besichtigungsterminen und abgesprungenen Interessenten
- ☐ Bei Mietausfall: Mahnungen, Kündigungen, Räumungstitel, Insolvenzbekanntmachung oder Forderungsanmeldung
- ☐ Bei Schäden: Schadensmeldung, Fotos, Handwerkerrechnungen, Korrespondenz mit der Versicherung
- ☐ Bei behördlichen Beschränkungen: die entsprechenden Bescheide

DER PUNKT, DEN BEHÖRDEN AM GENAUESTEN PRÜFEN

Bei Leerstand geht es fast immer um die Vermietungsbemühungen. Gerichte haben mehrfach entschieden, dass bei gewerblich genutzten Objekten Anzeigen in den einschlägigen Internetportalen erwartet werden dürfen. Ein einzelner Zeitungsausschnitt von vor acht Monaten überzeugt niemanden. Regelmäßig inserieren, dokumentieren, aufheben.

Wohin, wie, wie oft

Wohin

Zuständig ist die Stelle, die den Grundsteuerbescheid erlassen hat. In den Flächenländern ist das das Steueramt der Stadt oder Gemeinde. In Berlin, Hamburg und in der Stadtgemeinde Bremen entscheidet stattdessen das Finanzamt. Bremerhaven fällt nicht darunter.

Wie

Eine gesetzliche Form ist nicht vorgeschrieben, der Antrag kann formlos gestellt werden. Schriftlich und nachweisbar ist trotzdem die bessere Idee, weil du im Zweifel den fristgerechten Eingang belegen musst. Einige Kommunen stellen eigene Vordrucke bereit, ein Blick auf die Website der Gemeinde lohnt sich. Wenn die Frist drängt, kannst du zunächst den Antrag selbst einreichen und Begründung sowie Belege kurz darauf nachreichen.

Wie oft

Der Antrag gilt immer nur für ein Kalenderjahr. Zieht sich der Leerstand über mehrere Jahre, musst du in jedem Jahr neu beantragen.

Und bis die Entscheidung da ist

Weiterzahlen. Der Antrag setzt die festgesetzte Grundsteuer nicht aus. Kommt der Erlass, wird zu viel Gezahltes erstattet oder verrechnet.

WENN ABGELEHNT WIRD

Gegen einen ablehnenden Bescheid steht der Verwaltungsrechtsweg offen, in den Stadtstaaten der Finanzrechtsweg. Welches Rechtsmittel gilt und wie lange die Frist läuft, steht in der Rechtsbehelfsbelehrung des Bescheids. Diese Frist ist meist kurz. Wer ernsthaft dagegen vorgehen will, sollte anwaltlich oder steuerlich beraten sein.

Musterschreiben zum Anpassen

Textbaustein, kein fertiger Antrag. Alle Angaben in eckigen Klammern ersetzen, den Sachverhalt in eigenen Worten und wahrheitsgemäß schildern. Falsche oder unvollständige Angaben gegenüber der Behörde können Konsequenzen haben.

[Vorname Name]
[Straße Hausnummer]
[PLZ Ort]

An
[Stadt- oder Gemeindeverwaltung, Steueramt]
[Anschrift]

[Ort], [Datum]

Antrag auf Erlass der Grundsteuer wegen wesentlicher Ertragsminderung nach § 34 GrStG
Erlasszeitraum: Kalenderjahr [2026]
Objekt: [Straße Hausnummer, PLZ Ort]
Aktenzeichen / Steuernummer: [aus dem Grundsteuerbescheid]

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das oben genannte Grundstück beantrage ich hiermit fristgerecht den Erlass der Grundsteuer wegen wesentlicher Ertragsminderung gemäß § 34 GrStG für den Erlasszeitraum [2026].

Der normale Rohertrag des Steuergegenstands belief sich auf [Betrag] Euro jährlich. Tatsächlich vereinnahmt wurden im Erlasszeitraum [Betrag] Euro. Die Minderung beträgt damit [Prozentwert] Prozent.

Die Minderung habe ich nicht zu vertreten. Hintergrund ist [kurze, sachliche Schilderung, zum Beispiel: der Auszug des Mieters zum TT.MM.JJJJ und der anschließende Leerstand der Wohnung Nr. X bis TT.MM.JJJJ / der Zahlungsausfall des Mieters seit TT.MM.JJJJ / ein Wasserschaden am TT.MM.JJJJ, der die Einheit bis TT.MM.JJJJ unbewohnbar machte].

Um die Einheit erneut zu vermieten, habe ich mich fortlaufend zu marktüblichen Konditionen bemüht. [Konkret aufzählen: Inserate auf welchen Portalen ab wann, Maklerauftrag vom TT.MM.JJJJ, Anzahl der Besichtigungen, aufgerufene Kaltmiete in Euro.]

Die Nachweise füge ich als Anlagen bei:
1. [Aufstellung Soll-Miete und Ist-Miete je Monat]
2. [Nachweise der Vermietungsbemühungen]
3. [weitere Belege]

Ich bitte um schriftliche Bestätigung des Eingangs und um Mitteilung, falls weitere Unterlagen benötigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

[Unterschrift]
[Name in Druckbuchstaben]

Unverbindliches Muster ohne Prüfung des Einzelfalls. Die Verwendung erfolgt in eigener Verantwortung. Siehe rechtliche Hinweise auf Seite 9.

Woran Anträge scheitern

- ☐ Die Frist wurde übersehen. Der 31. März ist eine Ausschlussfrist, kein Richtwert. Kalendereintrag im Januar setzen.
- ☐ Gerechnet wurde mit der einzelnen Wohnung statt mit der gesamten wirtschaftlichen Einheit. Die 50-Prozent-Marke bezieht sich auf den Steuergegenstand.
- ☐ Als Vergleichsgröße wurde die Vorjahresmiete genommen statt des normalen Rohertrags im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 3 GrStG.
- ☐ Betriebskosten wurden mit eingerechnet. Sie gehören nach § 34 Abs. 1 Satz 5 GrStG nicht dazu.
- ☐ Der Leerstand entstand durch eine geplante Sanierung. Das gilt regelmäßig als selbst zu vertreten.
- ☐ Die Vermietungsbemühungen wurden nur behauptet, nicht belegt. Ohne datierte Inserate oder Maklerunterlagen wird es schwierig.
- ☐ Die aufgerufene Miete lag deutlich über dem örtlichen Niveau.
- ☐ Der Antrag wurde einmal gestellt und für die Folgejahre vergessen. Jedes Jahr zählt für sich.
- ☐ Es wurde auf die Entscheidung gewartet und die Grundsteuer nicht weitergezahlt. Der Antrag hat keine aufschiebende Wirkung.

EIN SONDERFALL, DER OFT UNTERGEHT

Geht der Grundsteuerbescheid für den Erlasszeitraum nicht rechtzeitig zu oder erhöht ein Änderungsbescheid die Steuer nachträglich, verschiebt sich die Antragsfrist. Sie endet dann erst mit der Rechtsbehelfsfrist des Bescheids, bei einem nach dem 31. März ergangenen Erhöhungsbescheid mit einer neuen Dreimonatsfrist ab Bekanntgabe, allerdings nur bezogen auf den Erhöhungsbetrag. Wenn dein Bescheid spät kam, ist der Zug also nicht zwingend abgefahren.

Rechtliche Hinweise

Keine Steuerberatung. Die Gravitas Invest GmbH ist weder Steuerberater noch Steuerberatungsgesellschaft. Diese Unterlage enthält allgemeine Informationen zur Rechtslage und stellt keine geschäftsmäßige Hilfeleistung in Steuersachen im Sinne der §§ 1 und 2 Steuerberatungsgesetz dar. Eine auf den Einzelfall bezogene steuerliche Beratung dürfen ausschließlich die in den §§ 3, 3a, 3d und 4 StBerG genannten Personen und Vereinigungen erbringen. Für die steuerliche Beurteilung deiner Situation wende dich bitte an eine Steuerberaterin oder einen Steuerberater.

Keine Rechtsberatung. Die Inhalte sind keine Rechtsdienstleistung im Sinne des § 2 Rechtsdienstleistungsgesetz. Das Musterschreiben auf Seite 7 ist ein allgemeiner, unverbindlicher Textbaustein ohne Prüfung des konkreten Sachverhalts. Es ersetzt keine anwaltliche Beratung und ist vor Verwendung eigenverantwortlich zu prüfen und anzupassen.

Kein Erfolgsversprechen. Ob ein Erlass gewährt wird, entscheidet allein die zuständige Behörde auf Grundlage des jeweiligen Einzelfalls. Aus dieser Unterlage lässt sich kein Anspruch auf einen bestimmten Ausgang des Verfahrens ableiten.

Stand und Aktualität. Rechtsstand: August 2026. Maßgeblich ist § 34 GrStG in der ab dem 1. Januar 2025 geltenden Fassung. Für Erlasszeiträume bis einschließlich 2024 gilt § 33 GrStG in der bis dahin geltenden Fassung. Gesetzgebung, Verwaltungsauffassung und Rechtsprechung können sich ändern. Eine laufende Aktualisierung dieser Unterlage erfolgt nicht.

Landesrecht und kommunale Besonderheiten. Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen haben eigene Landesgrundsteuergesetze. Dort können abweichende oder ergänzende Erlassregelungen gelten, in Bayern etwa der erweiterte Erlass nach Art. 8 BayGrStG. Auch Verfahren, Vordrucke und Zuständigkeiten unterscheiden sich von Kommune zu Kommune. Bitte informiere dich zusätzlich bei der für dich zuständigen Stelle.

Keine Haftung. Die Inhalte wurden sorgfältig recherchiert, gleichwohl wird für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität keine Gewähr übernommen. Eine Haftung für Schäden, die aus der Nutzung oder Nichtnutzung dieser Unterlage entstehen, ist ausgeschlossen, soweit gesetzlich zulässig. Das gilt insbesondere für versäumte Fristen. Unberührt bleibt die Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sowie für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

Kein Vertragsverhältnis. Durch den Bezug oder die Nutzung dieser Unterlage kommt kein Beratungs- oder Auskunftsvertrag mit der Gravitas Invest GmbH zustande.

Quellen. Grundsteuergesetz in der geltenden Fassung, Amtliches Grundsteuer-Handbuch des Bundesministeriums der Finanzen, Rechtsprechung von Bundesfinanzhof und Bundesverwaltungsgericht zum Erlass wegen Ertragsminderung.

Nutzungsrechte. Diese Unterlage ist urheberrechtlich geschützt und ausschließlich zur persönlichen Nutzung bestimmt. Vervielfältigung, Bearbeitung oder Weitergabe zu gewerblichen Zwecken sind ohne schriftliche Zustimmung nicht gestattet.

Anbieter. Gravitas Invest GmbH, Sitz Saarbrücken, Geschäftsführer Pascal Blaß. Erlaubnisse nach § 34c, § 34d und § 34f GewO, Registrierung bei der IHK Saarland. Vollständige Anbieterkennzeichnung und Datenschutzhinweise auf gravitas-invest.de.

Wenn du wissen willst, wie das Objekt insgesamt dasteht und nicht nur bei der Grundsteuer, sprich mit uns.

[Termin vereinbaren →](#)

Kein Beratungsangebot in steuerlichen oder rechtlichen Fragen.