



ON YOUR SIDE
AUF IHRER SEITE

Client Information
February 2026

UPDATE – REAL ESTATE

Grundsteuererlass

Ausschlussfrist 31. März beachten!

Refund of real-estate tax

Mind the filing deadline 31st March!

Was müssen Immobilieneigentümer beim Antrag auf Grundsteuererlass beachten?
Welche Voraussetzungen sind zu erfüllen?
Welche Form und Frist gibt es für den Antrag?
Wie viel wird erlassen?
Wann wird kein Erlass gewährt?

How to achieve a refund of real-estate tax in case of vacancies?
Major requirements to be met?
How to apply for the refund of real-estate tax?
Which form and deadline need to be considered for the application?
How much will be refunded?

Einführung

Mietausfälle infolge Leerstand schmälern die Rendite jeder Immobilieninvestition. In der Phase aktueller Konjunkturschwäche sind Leerstände ein durchaus relevantes Szenario. Zu den ohnehin schon schmerzlichen Mietausfällen kommt der Umstand hinzu, dass auch die ansonsten umlagefähigen Betriebskosten insoweit voll zu Lasten des Eigentümers gehen. Zudem wird die Grundsteuer infolge steigender Hebesätze der Städte und Gemeinden immer mehr zum Kostenfaktor sowohl für Mieter als auch für Vermieter, hier insbesondere im Fall von Leerständen. Wenn eine vermietete Immobilie längere Zeit leer steht, können Eigentümer für einen Teil der Grundsteuer einen Antrag auf Erlass stellen. Dieser Beitrag erinnert an das alljährliche Antragsverfahren sowie die Ausschlussfrist 31. März. Besonderheiten können sich ggf. aufgrund von Landesgrundsteuergesetzen ergeben.

Introduction

Rental losses due to vacancies reduce the return on any property investment. In the current economic downturn, vacancies are a very real possibility. In addition to the already painful rental losses, the owner is also fully responsible for the operating costs that would otherwise be chargeable. In addition, rising levy rates in cities and municipalities are making property tax an increasingly significant cost factor for both tenants and landlords, particularly in the case of vacancies. If a rented property remains vacant for a long period of time, owners can apply for a waiver of part of the property tax.

This article serves as a reminder of the annual application procedure and the 31 March deadline. Special provisions may apply due to state property tax laws.

Ansprechpartner/ Contact person:



Thomas Jäger

Partner

Business Administration Degree

Tax Advisor

Phone: +49 (0)89 / 89 60 44 – 0

Email: jaeger@lmat.de



Was müssen Vermieter beim Antrag auf Grundsteuererlass beachten?

Erlass der Grundsteuer nach dem Grundsteuergesetz

Wenn eine vermietete Immobilie längere Zeit leer steht, können Eigentümer für einen Teil der Grundsteuer Antrag auf Erlass stellen.

Welche Voraussetzungen sind zu erfüllen?

Voraussetzung ist eine wesentliche Ertragsminderung – zumeist durch Leerstand – die der Eigentümer selbst nicht zu vertreten hat. Hierunter fällt z.B. auch die Zahlungsunfähigkeit des Mieters. Maßstab für eine solche Ertragsminderung ist die übliche Jahresmiete für Räume gleicher Art, Lage und Ausstattung. Der Erlass wird deshalb nicht gewährt, wenn man in dem relevanten Zeitraum z.B. Mietern gekündigt hat, um eine Sanierung der Immobilie durchzuführen oder mietfreie Zeiten vereinbart wurden.

Die Behörden prüfen die Voraussetzungen für den Erlass sehr genau.

Der Vermieter muss konkrete Vermietungsbemühungen (Maklervertrag, Anzeigen, Aushänge, etc.) zu marktgerechten Preisen nachweisen. Frühzeitige Dokumentation von Vermietungsbemühungen ist empfehlenswert.

Welche Form und Frist gibt es für den Antrag?

Der Antrag auf Erlass der Grundsteuer wird formlos bei der zuständigen Stadt oder Gemeinde gestellt. In den Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg ist der Antrag an das Finanzamt zu stellen. Der Antrag muss **bis zum 31. März des Folgejahres** gestellt werden, wobei eine Fristverlängerung ausgeschlossen ist.

How to achieve a refund of real-estate tax in case of vacancies?

Refund of real-estate tax according to the Federal Real Estate Tax Act

Real estate lessors whose property is vacant for a longer period can reclaim a part of their paid real-estate tax.

How to apply for the refund of real-estate tax?

The major requirement for the refund is a significant drop in rent income – mostly triggered by vacancies – which must not be provoked by action of the real estate owner. This also includes, for example, the tenant's inability to pay. The benchmark for such reduction in rent income is the common rent for assets of same type, location, and fitting. Therefore, the refund is not granted in case the lessor terminated the rent contract during the relevant period e.g. with the intention to execute an asset refurbishment or in case of agreement of rent-free periods. Requirements are subject to a close review of the authorities.

The lessor must prove that he has undertaken action to achieve a letting at a market-oriented price. Documentation at an early stage of the attempts to find new tenants is highly recommended.

Which form and deadline need to be considered for the application?

The request for the refund of real-estate tax can be made informally at the municipal town or city authorities. In the federal city states Berlin, Bremen and Hamburg the application should be addressed to the tax authority. The **deadline is always the 31st March of the following year**. An extension of the deadline is impossible (cut-off date).



Wie viel wird erlassen?

Liegen die Ertragsminderung über 50% können 25% Grundsteuererlass gewährt werden. Sofern das Objekt im betroffenen Zeitraum zu 100% leer stand und keine Einnahmen erzielt wurden, wird die Grundsteuer zu 50% erlassen.

Wann wird kein Erlass gewährt?

Der Erlass wird nicht gewährt, wenn der Steuerpflichtige Ertragsminderung zu vertreten hat. Das heißt, unter folgenden Umständen kann ein Erlass abgelehnt werden:

- ✓ Wenn in dem relevanten Zeitraum Mietern gekündigt wurde, um eine Sanierung durchzuführen
- ✓ Wenn mietfreie Zeiten vereinbart wurden
- ✓ Wenn entschieden wurde, die Immobilie abzureißen
- ✓ Wenn die Möglichkeit besteht, die Ertragsminderung durch Fortschreibung des Grundsteuerwertes zu berücksichtigen

Praxistipp:

Vermieter sollten folgende Punkte beachten bzw. auf Anfrage der Behörden darlegen können:

- ✓ Nachhaltige Bemühungen um eine Vermietung
- ✓ Keine überhöhten Mietforderungen (höchstens marktübliche Miete)
- ✓ Bereitstehen der Immobilie zur Vermietung; kein Leerstand infolge vom Eigentümer veranlasster Bauarbeiten/ Sanierung
- ✓ Mietausfall nicht in Folge Vereinbarung mietfreier Zeiten
- ✓ Antragsfrist 31.03. (Ausschlussfrist (!) – keine Verlängerung möglich)

How much will be refunded?

In case the reduction in rent-income is more than 50%, a 25% refund of the real-estate tax will be granted. If the asset was 100% vacant and no income was generated in the relevant period, 50% of the real-estate tax will be refunded.

Cases where NO refund will be granted?

No refund will be granted if the reason for the reduction of income has been triggered by influence of the landlord. Thus, in the following events a reduction can be denied:

- ✓ If during the relevant period, leases have been terminated with the intention to execute an asset refurbishment
- ✓ If rent free periods have been agreed
- ✓ If decision has been made to demolish a building
- ✓ If it is possible to consider the reduction of rent-income by amendment of the underlying value assessment for land tax

Practical tip:

Lessors should take into account the following aspects and be able to document them upon request of the authorities:

- ✓ Sustained efforts to lease
- ✓ No excessive rent demands (at maximum market rent)
- ✓ Availability of the property for letting; vacancy not the result of building works/ refurbishment works caused by the owner
- ✓ Loss of rent not triggered by rent-free periods
- ✓ Application deadline 31st March (cut-off date – no extension possible)



Alle vorstehenden Beiträge wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Eine Haftung für deren Vollständigkeit und Richtigkeit kann aufgrund ständig wechselnder Rechtsänderungen nicht übernommen werden. Unsere Beiträge geben den aktuellen Stand von Gesetz, Rechtsprechung und Verwaltungsmeinung sowie den Stand der Diskussion in der Literatur nur auszugsweise wieder.

Im Einzelfall wird daher dringend geraten, die vollständigen Texte zu Rate zu ziehen, um Fehlinformationen zu vermeiden, für die wir keine Haftung übernehmen. Die Inhalte von Webseiten, zu denen wir verlinkt haben oder auf die wir uns beziehen, sind ausserhalb unserer Einflussnahme. Wir können daher für deren Inhalte keine Haftung übernehmen.

Dieser Informationsdienst kann die Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.

All articles have been compiled to the best of our knowledge. However, no guarantee can be assumed for their correctness, completeness, or actuality. Our current statements only reflect excerpts from the legislation, pending legislative proposals, administrative instructions of the finance authorities and other official publications.

It may thus be required in individual cases that you consult the full texts in order to avoid being misinformed, for which we cannot accept any liability. The content of websites we have linked to ours or to which we refer is beyond our control. We therefore exclude any liability whatsoever in this respect.

This information service cannot replace individual consultancy.

LM Audit & Tax GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Tel.: +49-089-896044 – 0

Fax.: +49-089-896044-20

E-mail: info@LMAT.de

Internet www.LMAT.de
