

CORONA-KRISE

Immobilienleerstand, Miet- und Pachtausfälle: Pfänden Sie den Grundsteuererstattungsanspruch

von Dipl.-Rechtspfleger Peter Mock, Koblenz

| Derzeit stehen Corona-bedingt etliche Immobilien leer bzw. bleiben Mieteinnahmen aus. Was viele nicht wissen: Nach § 33 GrStG können Immobilienbesitzer als Vermieter in solchen Fällen einen Teil der Grundsteuer von der Gemeinde bzw. in Berlin, Hamburg und Bremen vom Finanzamt zurück-erstattet erhalten. So bietet sich für deren Gläubiger eine weitere Zugriffsmöglichkeit. |

1. Voraussetzungen einer Erstattung

Voraussetzung für eine Erstattung ist, dass

- die Einnahmen aus einer Immobilie für mehrere Monate auf die Hälfte oder weniger der (orts-)üblichen Miete sinken und
- der Immobilienbesitzer den Einnahmefall nicht verschuldet hat. Insofern muss also ein unvorhergesehenes und vorübergehendes Ereignis vorliegen.

Beispiele hierfür sind:

- Der Mieter ist zahlungsunfähig und eine Pfändung bleibt fruchtlos.
- Der Mieter ist nicht greifbar, weil es sich um einen sog. Mietnomaden handelt, der ohne zu zahlen von Wohnung zu Wohnung zieht.
- Feuer/Wasser hat die Immobilie zerstört.
- Die Immobilie bzw. die Wohnung stehen wegen struktureller Ursachen leer, z. B. wegen eines allgemeinen Bevölkerungsrückgangs oder eines Überangebots auf dem Immobilienmarkt oder der Corona-Krise.

2. Das wird erstattet

Erstattet werden 1/4 der Grundsteuer, wenn der Mietrohertrag Corona-bedingt um mindestens die Hälfte gesunken ist, und 1/2 der Grundsteuer, wenn der Immobilienbesitzer Corona-bedingt keine Miete mehr einnimmt.

Beachten Sie | Gläubiger sollten im Rahmen der Pfändung von steuerrechtlichen Ansprüchen des Schuldners auch in Betracht ziehen, dass hier Rück-erstattungsansprüche des Schuldners entstehen können. Solche Ansprüche sind also pfändbar. Drei Dinge sind allerdings hierbei zu beachten:

- In Berlin, Hamburg und Bremen ist das Finanzamt als Drittschuldner zu bezeichnen; somit sind „Anspruch C (an Finanzamt)“ und Anspruch „G“ anzukreuzen. Unter „Anspruch G“ ist dann der Pfändungsauspruch einzutragen.
- In den übrigen Bundesländern sind Drittschuldner die Steuerämter der Städte, Kommunen bzw. Gemeinden. Somit ist Anspruch „G“ anzukreuzen. Unter „Anspruch G“ ist dann der Pfändungsauspruch einzutragen.

Einnahmerrückgang

Kein Verschulden

Achtung bei den
amtlichen
Formularen

- Eine Erstattung kommt nur in Betracht, wenn der Schuldner einen entsprechenden Antrag gestellt hat (§ 34 Abs. 2 GrStG). Dieser ist bis zum 31.3. für das abgelaufene Jahr einzureichen.

PRAXISTIPP | Vorstehendes ist insbesondere für Gläubiger als Immobilienfinanzierer (Banken, Versicherungen) von Bedeutung. Denn diese haben im Rahmen der Vertragsverhandlungen i. d. R. Kenntnisse von der Vermietungsabsicht des Schuldners. Insofern spüren sie die Miet- und Pachtfälle zuerst. Daher sollten sie sofort nach der Pfändung Kontakt mit dem Schuldner aufnehmen, um ihm diese Möglichkeit des „Gelderwerbs“ nahezubringen. Grund: Das Pfändungspfandrecht des Gläubigers erstreckt sich nicht auf die Ausübung des Antragsrechts des Schuldners, da dieses ein höchstpersönliches Recht darstellt. Verdeutlicht man dem Schuldner, dass er bei Nichtantragstellung dem Staat Geld schenkt, ist es ratsam, ihn von einer Vereinbarung zu überzeugen. Diese könnte z. B. derart aussehen, dass der Rückerstattungsbetrag 50:50 aufzuteilen ist.

Antrag erforderlich

3. In Berlin, Hamburg und Bremen pfänden

Sie müssen also in den Bundesländern (Stadtstaaten) Berlin, Hamburg und Bremen wie folgt vorgehen:

■ Schritt 1

Drittschuldner (genaue Bezeichnung des Drittschuldners: Firma bzw. Vor- und Zuname, vertretungsberechtigte Person/-en, jeweils mit Anschrift; Postfach-Angabe ist nicht zulässig; bei mehreren Drittschuldnern ist eine Zuordnung des Drittschuldners zu der/den zu pfändenden Forderung/-en vorzunehmen)

Herr/Frau/Firma
Finanzamt ...

Drittschuldner genau bezeichnen

■ Schritt 2

Forderung aus Anspruch

- A (an Arbeitgeber)
- B (an Agentur für Arbeit bzw. Versicherungsträger)
Art der Sozialleistung: _____
Konto-/Versicherungsnummer: _____
- C (an Finanzamt)
- D (an Kreditinstitute)
- E (an Versicherungsgesellschaften)
Konto-/Versicherungsnummer: _____
- F (an Bausparkassen)
- G
- gemäß gesonderter Anlage(n) _____

Ansprüche „C“ und „G“

■ Schritt 3

Anspruch G

(Hinweis: betrifft Anspruch an weitere Drittschuldner bzw. schon aufgeführte Drittschuldner, soweit Platz unzureichend)

Der Anspruch auf Rückerstattung der Grundsteuer.

Welche Ansprüche sollen genau gepfändet werden?

4. In den übrigen Bundesländern pfänden

In allen übrigen Bundesländern müssen Sie wie folgt vorgehen:

■ Schritt 1

Drittschuldner (genaue Bezeichnung des Drittschuldners: Firma bzw. Vor- und Zuname, vertretungsberechtigte Person/-en, jeweils mit Anschrift; Postfach-Angabe ist nicht zulässig; bei mehreren Drittschuldnern ist eine Zuordnung des Drittschuldners zu der/den zu pfändenden Forderung/-en vorzunehmen)

Herr/Frau/Firma
Steueramt der Stadt, Kommune/Gemeinde ...

Drittschuldner genau bezeichnen

■ Schritt 2

Forderung aus Anspruch

- A (an Arbeitgeber)
- B (an Agentur für Arbeit bzw. Versicherungsträger)
Art der Sozialleistung: _____
Konto-/Versicherungsnummer: _____
- C (an Finanzamt)
- D (an Kreditinstitute)
- E (an Versicherungsgesellschaften)
Konto-/Versicherungsnummer: _____
- F (an Bausparkassen)
- G
- gemäß gesonderter Anlage(n) _____

Anspruch „G“

■ Schritt 3

Anspruch G

(Hinweis: betrifft Anspruch an weitere Drittschuldner bzw. schon aufgeführte Drittschuldner, soweit Platz unzureichend)

Der Anspruch auf Rückerstattung der Grundsteuer.

MUSTERFORMULIERUNG / Schreiben an den Schuldner: Mitwirkung bei der Pfändung

An

... (Name und Anschrift des Schuldners)

Sehr geehrter ...,

dem Ihnen zwischenzeitlich zugestellten Beschluss des Amtsgerichts ..., Az. ..., haben Sie entnehmen können, dass ich Ihren Anspruch auf Rückerstattung zu viel gezahlter Grundsteuer für das Kalenderjahr ... gepfändet und zur Einziehung überwiesen erhalten habe.

Eine Steuerrückerstattung kommt allerdings nur in Betracht, wenn Sie (Zutreffendes auswählen)

- beim zuständigen Finanzamt
- bei der zuständigen Stadt, Kommune, Gemeinde

einen entsprechenden Antrag stellen.

Wegen der Pfändung würde Ihnen der Ihnen eventuell zustehende Erstattungsbetrag allerdings lediglich in dem die Pfändung übersteigenden Maß zufließen. Obwohl Sie deshalb möglicherweise nichts oder nur wenig von dem Ihnen zustehenden Rückerstattungsanspruch haben würden, gebe ich zu bedenken, dass der Rückerstattungsanspruch in jedem Fall Ihre Schuld mir gegenüber ganz bzw. teilweise zum Erlöschen bringen würde.

(Evtl. ergänzen) Mein Mandant wäre auch bereit, den zu viel gezahlten Rückerstattungsanspruch im Verhältnis 50:50 mit Ihnen zu teilen. Von daher hätten beide Seiten etwas davon.

Bitte bedenken Sie, dass Sie nicht zurückerhaltene Ansprüche dem „Fiskus schenken“, indem Sie die berechtigten Rückerstattungsansprüche nicht geltend machen. Sie hätten dann noch nicht einmal den Vorteil, dass Ihre Schuld sich verringern bzw. erlöschen würde. Im Gegenteil erhöhen sich Ihre Schulden um die Anwalts- und Gerichtskosten des Pfändungsbeschlusses.

Es dürfte also auch in Ihrem eigenen Interesse liegen, einen entsprechenden Antrag beim Finanzamt zu stellen.

Sollten Sie dieses Angebot nicht annehmen, verbleibt mir nur, darauf hinzuweisen, dass Sie nach der Auffassung des BFH auf die persönliche Abgabe der entsprechenden Steuererklärungen verklagt werden können. Dieses Urteil kann dann mittels Zwangsgelds oder auch Zwangshaft durchgesetzt werden, wenn Sie sich auch nach dem Urteilserlass weiterhin weigern, eine Steuererklärung abzugeben. Insbesondere auch die Ihnen dadurch weiter entstehenden Prozesskosten würden durch die freiwillige Abgabe der Steuererklärung vermieden.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt

Antragstellung

Teilen des Anspruchs

Klage möglich