

Berater Magazin

Grundsteuerreform

TAX

BB-FACHKONFERENZ

Grundsteuerreform

- » Mittwoch, 6. Oktober 2021
- » Hilton Frankfurt City Centre

- Das Urteil des BVerfG vom April 2018 und seine Vorgaben für den Gesetzgeber
- Das Bundesmodell: Stärken und Schwächen
- Die Länderöffnungsklausel – Wie funktioniert dieses neue Instrument?
- Die Abweichungsmodelle der Länder im Vergleich: Welche Vor- und Nachteile haben die einzelnen Ansätze?
- Zeitplan für die praktische Umsetzung der Reform [unabhängig vom Modell]
- Herausforderungen der praktischen Umsetzung aus Unternehmens- und Beratersicht

JETZT ANMELDEN:

<https://veranstaltungen.ruw.de/grst>



IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Der Handel



Diese Konferenz ist mit einem Siegel der InfraCert GmbH – Institut für Nachhaltige Entwicklung zertifiziert, da bei der Planung und Durchführung alle Sicherheits- und Hygienestandards eingehalten werden.



10.00 – 17.30 Uhr

Bescheinigung von 6 Stunden für Ihre berufliche Weiterbildung nach § 15 FAO



Gerechte und rechtssichere Grundsteuer schaffen!

Die Debatte um die Grundsteuer währte Jahrzehnte, so lange, dass schließlich so stark verzerrte Bewertungen der Grundbesteuerung zu Grunde lagen, dass das Bundesverfassungsgericht diese als nicht mehr verfassungsgemäß ansah. Zukünftig wird es ein bundesweites Grundsteuermodell, aber auch abweichende Modelle davon in einigen Bundesländern geben, betreffend zum Beispiel die Wertfeststellungen. Zündstoff für kontroverse Debatten. Für die Immobilieneigentümer und die Gemeinden geht es um eine Steuer mit einem Volumen von fast 15 Milliarden Euro Volumen. Aber es geht um mehr als Geld. Es geht darum, eine rechtssichere, gerechte und nachvollziehbare Grundsteuerreform umzusetzen. Daran müssen sich alle Grundsteuer-Modelle messen lassen. Wesentlicher Grund für die Verfassungswidrigkeit der Grundsteuer waren Ungleichbehandlungen in den Bewertungen und folgend der Steuerlast. Daher wird es in jedem Falle nach der Reform Eigentümer geben, die mehr, aber auch, die weniger oder gleich viel Grundsteuer bezahlen müssen. Insgesamt aber soll die Reform in Summe aufkommensneutral sein und nicht zu Steuererhöhungen führen, dazu wurde die Steuermesszahl stark abgesenkt. Daher wird es zu Veränderungen der gemeindlichen Hebesätze als rechnerische Grundlage der Besteuerung kommen müssen. Und all dies wird die Kommunalpolitik vor Ort öffentlich

diskutieren und mit neuen Grundsteuerbescheiden umsetzen, darum braucht sie Zugang zu den Bewertungsdaten, um die neue Steuer erklären zu können.

Die Bundesländer sind aufgefordert, die gewaltige Aufgabe der Neubewertung von rund 36 Millionen Grundstücken zeitig zu schaffen. Aus Sicht der Gemeinden möglichst bis Ende 2023, damit es dort möglich ist, die Reform und neuen Grundsteuerbescheide wie vom BVerfG gefordert bis zum 1.1.2025 umzusetzen. Die gemeindliche Hebesatzanpassung wird in vielen Bundesländern dann auch die neue Grundsteuer C mit einem erhöhten Hebesatz auf bebaubare, aber noch unbebaute Grundstücke betreffen.

Rechtssicherheit und Rechtsfrieden nach der Grundsteuerreform ist der gemeindliche Wunsch an diese. Zu erwarten steht, dass mit den ersten Grundsteuerbescheiden 2025 diese vom Bundesmodell bis zu allen Landesmodellen rechtlich umfassend hinterfragt und geprüft werden. Es besteht nun die Chance, die unendliche Geschichte der Grundsteuerdebatte gut abzuschließen.

Uwe Zimmermann

Stellvertretender Hauptgeschäftsführer des Deutschen Städte- und Gemeindebundes

IMPRESSUM

Berater-Magazin »Tax«

dfv Mediengruppe

VERLAG: Deutscher Fachverlag GmbH
Fachmedien Recht und Wirtschaft
Mainzer Landstraße 251
60326 Frankfurt am Main
Fon: 069/7595-2711
Fax: 069/7595-2710
www.dfv.de
www.ruw-online.de

GESCHÄFTSFÜHRUNG: Peter Esser (Sprecher),
Sönke Reimers (Sprecher), Thomas Berner,
Markus Gotta
AUFSICHTSRAT: Andreas Lorch, Catrin Lorch,
Peter Ruß, Angela Wisken
GESAMTVERLAGSLEITUNG FACHMEDIEN
RECHT UND WIRTSCHAFT: Torsten Kutschke
REGISTERGERICHT: Amtsgericht
Frankfurt am Main, HRB 8501
GESAMTLEITUNG: Marion Gertzen (V.i.S.d.P.)
E-Mail: marion.gertzen@dfv.de
Fon: 069/7595-2711
REDAKTION: dfv Corporate Media

ANZEIGEN: Eva Triantafyllidou
E-Mail: eva.triantafyllidou@dfv.de
Fon: 069/7595-2713
GESTALTUNG: dfv Corporate Media
Rainer Stenzel
DRUCK: Medienhaus Plump GmbH
Rolandsecker Weg 33
53619 Rheinbreitbach

Jede Verwertung außerhalb der engen
Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne
Zustimmung des Verlages unzulässig und
strafbar.

Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen,
Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikrover-
filmungen und die Einspeicherung und Ver-
arbeitung in elektronischen Systemen.
Keine Haftung für unverlangt eingesandte
Manuskripte. Mit der Annahme zur Alleinver-
öffentlichung erwirbt der Verlag alle Rechte,
einschließlich der Befugnis zur Einspeisung in
eine Datenbank.
© 2021 Deutscher Fachverlag GmbH,
Frankfurt am Main

Berater-Magazin, ISSN 2510-2095

Das Urteil des BVerfG und seine Vorgaben für den Gesetzgeber

Die verfassungsgerichtlichen Vorgaben für die Grundsteuer sollen eine gleichmäßige Belastung der Steuerpflichtigen gewährleisten. Der Gesetzgeber hat Spielräume, muss die Steuer aber so ausgestalten, dass ihr Belastungsgrund folgerichtig und gleichheitsgerecht umgesetzt wird.

Der Spruch „Roma locuta, causa finita“, gilt häufig übertragen auch für verfassungsgerichtliche Entscheidungen. Er passt aber nicht zur Grundsteuer. Das Urteil des BVerfG vom 10. 4. 2018 (BVerfGE 148, 147) zieht zwar ab 2025 einen Schlussstrich unter die wettverzerrende und gleichheitswidrige Einheitsbewertung von Grundbesitz, beendet aber nicht die jahrzehntelange Verfassungsdiskussion über die Grundsteuer und ihren Belastungsgrund. Die Verfassungsänderung (Art. 105 Abs. 2 S. 1 GG) im Jahre 2019 mit der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz des Bundes für die Grundsteuer und der neuen Möglichkeit der Abweichungsgesetzgebung der Länder hat vielmehr verfassungsrechtliche Grundfragen neu aufgeworfen.

Gerade bei der Grundsteuerreform lohnt es zu unterscheiden, was „Karlsruhe“ entschieden hat und was nicht. Denn das BVerfG hat keinen der umstrittenen Rechtfertigungsgründe für die Grundsteuer (Äquivalenz- versus Leistungsfähigkeitsprinzip) vorgeschrieben und die Entscheidung darüber dem Gesetzgeber überlassen. Dem Urteil des BVerfG ist nicht zu entnehmen, dass die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer wertabhängig ausgestaltet sein muss. Das BVerfG hat nur „im bestehenden System der Grundsteuer“ mit der einfachgesetzlichen Festlegung auf das Bewertungsziel des Verkehrswertes argumentiert (Rz. 145 und 104) und ausdrücklich klargestellt, dass die Gleichheitswidrigkeit nicht schon durch das Auseinanderfallen von Verkehrs- und Einheitswerten verursacht wird (Rz. 109, 139). Darum ist der Weg zu wertunabhängigen Modellen verfassungsgerichtlich nicht versperrt. Das BVerfG lässt vielmehr unter Beachtung der Anforderungen an ein gleichheitsgerechtes Bewertungsverfahren verschiedene Grundsteuermodelle zu, um die zur Zeit in den Ländern politisch gerungen wird.

Die verfassungsgerichtlichen Vorgaben für die Grundsteuer lauten im Wesentlichen: Die Bemessungsgrundlage muss, um die gleichmäßige Belastung der Steuerpflichtigen zu gewährleisten, so gewählt und ihre Erfassung so ausgestaltet sein, dass sie den mit der Steuer verfolgten Belastungsgrund in der Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht abbildet. Um beurteilen zu können, ob die gesetzlichen Bemessungsregeln eine in der Relation realitätsgerechte Bewertung der erfassten Güter und damit die Vergleichbarkeit der Bewertungsergebnisse im Einzelfall sicherstellen, muss das Gesetz das für den steuerlichen Belastungsgrund als maßgeblich erachtete Bemessungsziel erkennen lassen (Rz. 97). Ausgehend von diesen Vorgaben hat der Gesetzgeber für die Wahl der Bemessungsgrundlage und die Ausgestaltung der Regeln ihrer



Ermittlung einen großen Spielraum, solange sie nur prinzipiell geeignet sind, den Belastungsgrund der Steuer zu erfassen. Bei der Wahl des geeigneten Maßstabs darf sich der Gesetzgeber auch von Praktikabilitätsabwägungen leiten lassen, die je nach Zahl der zu erfassenden Bewertungsvorgänge an Bedeutung gewinnen und so auch in größerem Umfang Typisierungen und Pauschalierungen rechtfertigen können, dabei aber deren verfassungsrechtliche Grenzen wahren müssen (Rz. 98).

Im Rahmen dieses verfassungsgerichtlich abgesteckten Feldes liegt der Ball nun bei der Rechtspolitik. Der Bundesgesetzgeber hat ihn noch im Jahre 2019 im Bundes-Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts mit einem weiterhin wertabhängigen Modell aufgegriffen. Nunmehr müssen die abweichungswilligen Landesgesetzgeber entscheiden, ob sie aus der aktuellen Modellpalette ein „rein“ leistungsfähigkeits- oder äquivalenzorientiertes Modell oder auch ein Kombinationsmodell wählen. Die Grundentscheidung liegt beim Gesetzgeber, der aber eine folgerichtige Ausgestaltung der Grundsteuer und ihren gleichheitsgerechten Vollzug gewährleisten muss.



Autor

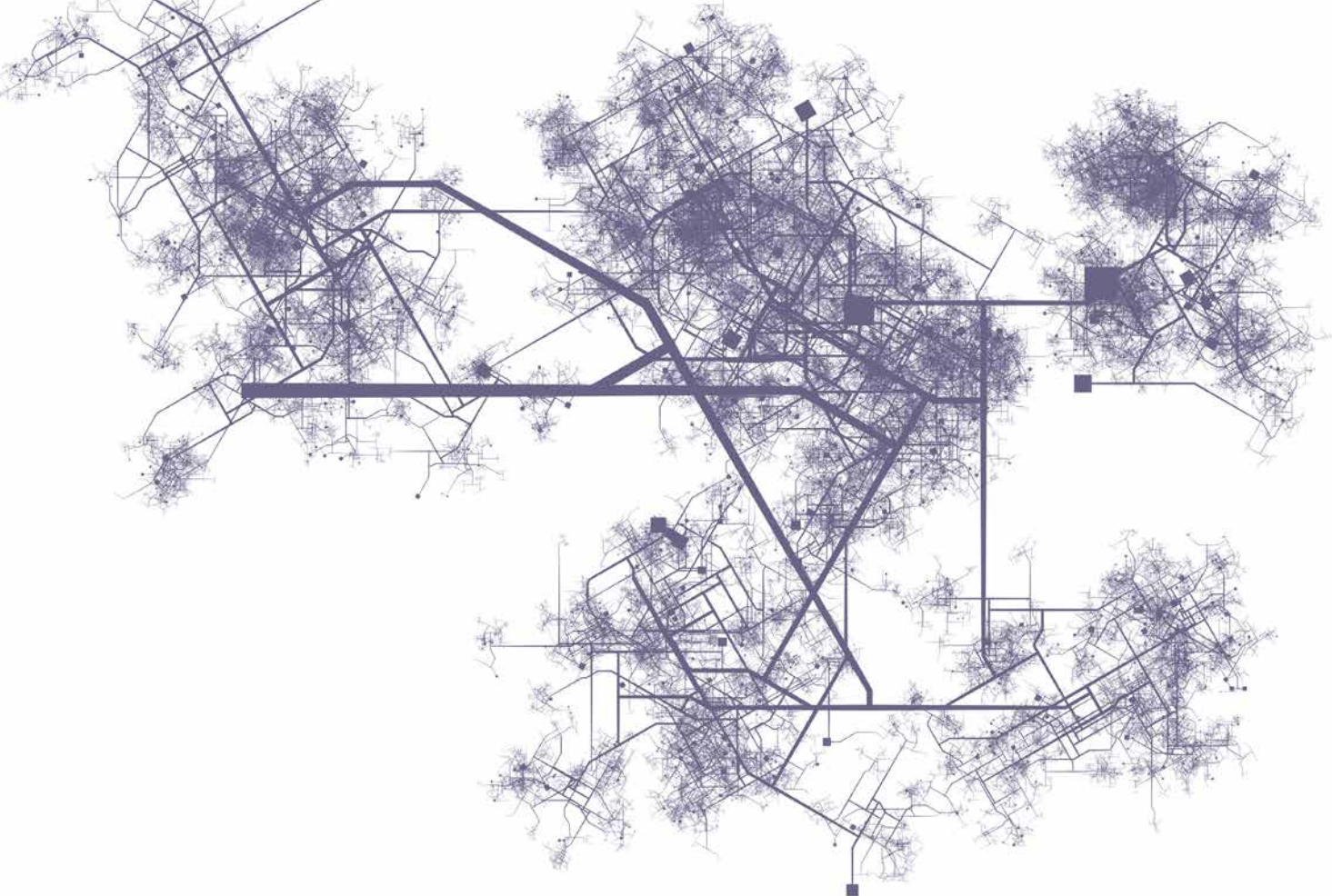
Prof. Dr. Klaus-Dieter Drüen

Inhaber des Lehrstuhls für Deutsches, Europäisches und Internationales Steuerrecht und Öffentliches Recht an der Ludwig-Maximilians-Universität München



Wie günstig: Wir regeln Ihre Grundsteuer

Ob bei kleinen oder großen Immobilienbeständen: Die Grundsteuerreform wird Zeit und Geld kosten. Mit unseren digitalen Grundsteuer-Services **lagern Sie den kompletten Compliance-Prozess aus** – und schlagen im Business Case sowohl eine eigene Abwicklung als auch den Erwerb und Betrieb einer reinen IT-Lösung. WTS. simply digital.



Grundsteuerreform – die entscheidende Phase hat begonnen!

Eigentlich wollte der Bund mit seinem neuen Grundsteuergesetz die Reformdiskussion beenden. Doch verstößt das Gesetz gegen die Verfassung. Die ebenfalls reformierte Kompetenzordnung erlaubt den Bundesländern, eigene Grundsteuergesetze zu erlassen. So bietet sich die Chance, ein Zeichen für eine moderne digitalisierte Besteuerung zu setzen, die alle Steuerbetroffenen so weit wie möglich entlastet.

Die Grundsteuer gehört mit ihren 36 Millionen zu belastenden Einheiten zum steuerlichen Massenfallrecht. Jedes neue Grundsteuergesetz muss somit einen harten Praxistest bestehen, sich in einer Vielzahl an Fällen bewähren. Das Bundesverfassungsgericht betont daher, dass ein einfaches Grundsteuergesetz in Kraft zu setzen ist. „Praktikabilitätsabwägungen“ können „Vorrang vor Gesichtspunkten der Ermittlungsgenauigkeit“ haben, „auch beträchtliche Bewertungs- und Ermittlungsunschärfen“ in Kauf genommen werden. Das Gericht deutet so ersichtlich auf die Chance, ein einfaches und digital anwendbares Steuergesetz zu erlassen.

Der so eröffnete Entscheidungsraum der Politik ist nicht grenzenlos. Der Gesetzgeber muss den Belastungsgrund der Grundsteuer im Gesetz erkennbar regeln, nach diesem die Steuer von anderen Abgaben unterscheiden sowie gleichheitsgerecht und folgerichtig bemessen. Diese vom Bundesverfassungsgericht hervorgehobenen verfassungsrechtlichen Vorgaben verletzt das Grundsteuergesetz des Bundes. Zudem verfehlt es – wie ebenfalls vielfach kritisiert –

den verfassungsrechtlichen Auftrag, ein einfach anzuwendendes Grundsteuermodell in Kraft zu setzen. Das Bundesgesetz entscheidet sich nicht in hinreichender Klarheit für einen Belastungsgrund der Grundsteuer. In dieser Unsicherheit nutzt es für die steuerliche Bewertung sehr unterschiedliche Parameter, die nicht in ein folgerichtiges System gebracht werden. Der Gleichheitssatz wird verletzt. Der Vollzugsaufwand ist hoch. Die Landesgesetzgeber müssen daher die ihnen vom Grundgesetz eröffnete Möglichkeit nutzen und eigene Grundsteuergesetze erlassen.

DER FAVORIT: FLÄCHENMODELL MIT LAGEFAKTOR

Damit die Steuerbetroffenen dann nicht durch eine Vielzahl, gar durch 16 unterschiedliche Grundsteuergesetze überfordert werden, sollten sich die Länder auf möglichst wenige Grundsteuermodelle einigen, die den Vollzugsaufwand gering halten. Die gegenwärtigen Favoriten scheinen das bayerische Flächenmodell und Systeme zu sein, die dieses Modell um einen Lagefaktor ergänzen (Hamburg,

Hessen, Niedersachsen). In Sachsen soll die Besteuerung danach differenzieren, ob ein Grundstück unbebaut ist oder eine vorhandene Immobilie zum Wohnen oder für ein Gewerbe genutzt wird. Baden-Württemberg hat sich für einen Sonderweg entschieden. Das sogenannte „modifizierte Bodenwertmodell“ bemisst die Grundsteuer nach dem Wert der Grundstücke. Gebäude werden steuerlich nicht erfasst. Die im Vergleich zum Wert des Grundbesitzes daher hohe Abgabe für unbebaute Grundstücke soll Grundbesitzer zum Bau von Immobilien bewegen. Dieser Lenkungszweck ist aber fragwürdig, weil er nur in Regionen mit Wohnungsmangel erwünscht ist, in anderen Gebieten hingegen nicht. Zudem können dem Anliegen von vornherein nur Eigentümer von unbebauten Baugrundstücken oder von Hausgrundstücken mit Erweiterungsmöglichkeiten folgen. Andere Grundbesitzer müssten die Lenkungsabgabe entrichten, obwohl sie dem Lenkungsimpuls nicht nachgeben können. Diese Wirkungen der Bodenwertsteuer sind freiheitswidrig. Jede lenkende Abgabe führt zu einem sozialen Dilemma. Ein Steuerpflichtiger kann dem Impuls folgen oder – wenn er hinreichend finanzkräftig ist – die Abgabe entrichten und sich so von der Lenkungswirkung gleichsam freikaufen. Die Bodenwertsteuer verschärft dieses soziale Problem erheblich. Sie animiert nicht – wie andere Lenkungsabgaben – zu einem einfachen Verhalten, etwa dem Verzicht auf eine Zigarette oder eine Pkw-Fahrt. Vielmehr will sie mit dem Bau oder der Erweiterung eines Gebäudes eine beträchtliche Investition anregen, die sich bestimmte Abgabepflichtige nicht leisten können. Doch auch unabhängig von diesen Einwänden verletzt das Bodenwertmodell den Gleichheitssatz. Gebäude machen den Grundbesitz in vielen Fällen erst nutzbar, bilden einen erheblichen Wert. Maßgeblich ist, ob ein verfallenes Bauernhaus, eine renovierte Jugendstilvilla, ein moderner Mehrfamilienkomplex oder ein Gewerbegebäude Teil des Grundbesitzes ist. Die Gebäude von der Steuer auf den Grundbesitz auszunehmen ist daher gleichheitswidrig. Zudem ist die Ebene der steuerlichen Bewertung nach den klaren Worten des Bundesverfassungsgerichts für eine steuerliche Lenkung nicht geeignet. Wer schon im ersten Schritt der Ermittlung der Steuerlast darauf verzichtet, die Begünstigungswirkung den Begünstigungsadressaten möglichst gleichmäßig zugutekommen zu lassen, legt zufällig und willkürlich eintretende Entlastungen bereits strukturell an. Die Grundsteuer ist eine Objektsteuer, die nach dem Grundbesitz zu bemessen ist. Neben der Gewerbesteuer bildet sie die zentrale Finanzquelle der Gemeinden. Sie sollte deshalb als allgemeine Äquivalenzabgabe begründet und erhoben werden. Die Kommunen würden sie für die Leistungen erhalten, von denen der Grundbesitz profitiert, für Straßen, Kindergärten und Schulen, für Grünanlagen, Spielplätze, Kultur- und Sportstätten. Die Grundsteuererträge würden insbesondere örtliche Gebühren und Beiträge ergänzen, die nicht alle Infrastrukturleistungen der Gemeinden erfassen und nicht in einer allgemeinen, sondern einer individuellen Äquivalenz belasten. So richten sich die Beiträge für die Erschließung des Grundbesitzes oder die Gebühren für Wasser und die Müllabfuhr nach der jeweiligen Leistung.

Angesichts der Vielzahl der Steuerfälle ist die Grundsteuer zudem möglichst einfach und digital zu erheben. Das Flächenmodell, das gegenwärtig der Freistaat Bayern präferiert, entscheidet sich daher

zu Recht für ein einfaches Bewertungssystem. Die Steuer würde als Äquivalenzabgabe nach den Flächen der Grundstücke und Immobilien bemessen, die den Kommunen oder Katasterverwaltungen bekannt oder aus den vorhandenen Daten leicht zu ermitteln sind. Die Leistungen der Gemeinde würden in der Fläche des Grundbesitzes typisierend erfasst.

Das Flächenmodell sollte aber – wie in Hamburg, Hessen und Niedersachsen – um einen pauschalen Regionalwert ergänzt werden. Dieser Vorschlag nimmt den Einwand auf, nach dem das Flächenmodell für Hausgrundstücke derselben Größe dieselbe Grundsteuer erhebt, obwohl sich ihre Lagen deutlich unterscheiden. Der Grundbesitz in der Bestlage einer Stadt sollte auch steuerlich von einem eher unattraktiven Randbezirk unterschieden werden. Der pauschale Regionalwert schärft zudem das Äquivalenzprinzip und damit den Belastungsgrund beider Modelle. Typisierend richten sich die kommunalen Leistungen nicht nur nach der Größe, sondern auch nach dem Ort des Grundbesitzes. Die Leistungen unterscheiden sich in Ballungszentren und ländlichen Regionen strukturell. Hinzu treten Differenzierungen nach der Lage der Grundstücke innerhalb einer Gemeinde, wenn ein Wohngebiet von einem Spielplatz, einem Park, zahlreichen Parkplätzen oder auch nur einer großzügigen Bebauung profitiert. Das Flächenmodell mit einem pauschalen Regionalwert erscheint als das vorzugswürdige Grundsteuersystem.

DER NOTWENDIGE STEUERLICHE BEFREIUNGSSCHLAG

Die Bundesländer sollten sich bei der Reform der Grundsteuer insgesamt abstimmen, um möglichst wenige Modelle und einfache Grundsteuergesetze zu erlassen, die das Maß der Verfassung ersichtlich wahren. Noch wäre Zeit, die Kooperation zu verbessern. Die Landesgesetzgeber sollten insgesamt ein Beispiel für ein modernes Steuergesetz geben, das am besten vollständig digital anwendbar ist, auf vorausgefüllte Steuererklärungen setzt und so die Staatseinnahmen verlässlich sichert. Steuerstaat und Grundrechtsschutz würden besser als bisher entfaltet. Keiner würde in der Zahl- und Verwaltungslast mehr belastet, als es für den Auftrag der Steuer, die öffentliche Hand zu finanzieren, notwendig ist. Vielmehr wären alle Betroffenen in einem wahrhaften Befreiungsschlag entlastet: die Gemeinden, die Finanzverwaltung, die Gerichte und die Steuerpflichtigen.



Autor

Prof. Dr. Gregor Kirchhof, LL. M.,

Inhaber des Lehrstuhls für Öffentliches Recht, Finanzrecht und Steuerrecht sowie Direktor des Instituts für Wirtschafts- und Steuerrecht an der Universität Augsburg

Wie funktioniert die Länderöffnungsklausel?

Mit der Reform der Grundsteuer ging auch eine Grundgesetzänderung einher. Der Gesetzgeber hat den Ländern für diese Materie die sogenannte Länderöffnungsklausel eingeräumt. Obwohl dieses föderalistische Instrument nicht ganz neu ist, wird man sich wegen der änderungsintensiven Materie des Steuerrechts mit bestimmten Fragen intensiver beschäftigen müssen.

Die vom BVerfG erzwungene Reform der Grundsteuer hat im Ergebnis dazu geführt, dass jedes Bundesland sein eigenes Regelungskonzept verwirklichen darf. Denn der – vom BVerfG offengelassene – Streit über die Frage, ob dem Bund für die Reform der Grundsteuer überhaupt die Gesetzgebungskompetenz zusteht, hat nicht nur zu einer Festschreibung dieser Kompetenz in Art. 105 GG zugunsten des Bundes geführt. Vielmehr wurde im Gegenzug in Art. 72 GG – zugunsten der Länder – der Katalog für die Abweichungskompetenz (sogenannte Länderöffnungsklausel) um die Grundsteuer erweitert. Sieben Länder haben die Chance ergriffen und in Abkehr von der überregulierten Grundsteuer des Bundes jeweils eigene bürgerfreundliche Modelle entwickelt und diese umgesetzt beziehungsweise die Umsetzung in Gang gesetzt. Dabei reichen die landesrechtlichen Regelungstechniken von vollständigen Abweichungsgesetzen (Baden-Württemberg) über partielle Abweichungskomplexe bis hin zu rein punktuellen Abweichungen.



In diesem Zusammenhang könnte für die abweichungswilligen Länder der für die Abweichungskompetenz – und damit auch für die Grundsteuer – geltende lex-posterior-Grundsatz zum grundsätzlichen Problem werden. Durch diese in Art. 72 Abs. 3 GG festgeschriebene Kollisionsregel, wonach im Verhältnis von Bundes- und Landesrecht das jeweils spätere Gesetz vorrangig anzuwenden ist, wird der allgemeine Grundsatz „Bundesrecht bricht Landesrecht“ verdrängt. Die Vorrangfrage zwischen Bundes- und Landesrecht ist ausschließlich nach dem formellen Kriterium der zeitlichen Abfolge zu klären. Sofern also eine Änderung des Bundesgesetzes auf das Abweichungsgesetz des Landes zeitlich nachfolgt, überlagert das Bundesrecht – zum Schutz des Landesrechts mit einer zeitlichen Verzögerung von sechs Monaten – das Landesgesetz und geht ihm danach vor. Um das Landesgrundsteuergesetz wieder zur Anwendung zu bringen, muss das Landesgesetzgebungsverfahren erneut

durchlaufen werden. Im änderungsanfälligen Steuerrecht könnte dieser Mechanismus zum Problem werden.

Die Bürger und Unternehmen, die Länder und Gemeinden und auch die Verwaltung brauchen nämlich eine rechtssichere Antwort darauf, wann eine Änderung des Bundesgrundsteuergesetzes zu einer Überlagerung des Landesrechts führt mit der Folge, dass letzteres – ohne einen erneuten Akt des Landesgesetzgebers – nicht mehr anwendbar ist. Immerhin hängt von dieser Frage ab, ob danach überhaupt noch eine Landesgrundsteuer erhoben werden darf beziehungsweise – und das würde die Administration an die Grenzen ihrer Belastbarkeit bringen – gegebenenfalls (plötzlich) das Bundesgrundsteuergesetz anzuwenden wäre. Deshalb muss die Rechtsfrage geklärt werden, ab welcher Rechtsänderungsqualität der lex-posterior-Grundsatz ausgelöst wird. Das BVerfG hat hierzu noch nicht entschieden. Das maßgebliche Schrifttum ist in der Frage gespalten. Nach restriktiver Ansicht löse jede dem abweichenden Landesgesetz nachfolgende Bundesregelung den Anwendungsvorrang aus. Nach einer gemäßigten Ansicht führe nicht jede bundesgesetzliche (Neu-)Regelung zur Unanwendbarkeit der landesrechtlichen Abweichungsregelung in toto. Vielmehr müsse die Reichweite des Anwendungsvorrangs gegenüber dem Landesrecht im Einzelfall bestimmt werden. Beide Ansätze sind für den Rechtsanwender und den Gesetzgeber wenig erfreulich. Deshalb ist es an der Zeit, dass sich Wissenschaft und Praxis dieser Thematik stärker annehmen und praxistaugliche Lösungsansätze entwickeln.

Der Beitrag gibt ausschließlich die persönliche Meinung des Verfassers wieder.



Autor

Dr. Michael Schulze
Dipl.-Finw. (FH),
Mitglied der hessischen
Finanzverwaltung,
zuvor wiss. Mitarbeiter
am BVerfG

Macht Ihnen die Grundsteuerreform Angst? Unserem Grizzly nicht!

Die Grundsteuerreform steht vor der Tür - voraussichtlich ab Mitte 2022 sind für ca. 36 Millionen Grundstücke in Deutschland von deren Eigentümern Grundsteuererklärungen abzugeben. Haben Sie schon angefangen, die dafür notwendigen Daten aus unterschiedlichen Quellen und Formaten zusammenzustellen? Blicken Sie bei den unterschiedlichen Regelungen verschiedener Bundesländer durch?

Unser Grizzly kann dieses Thema für Sie übernehmen. Hinter dem BDO Grizzly verbirgt sich ein ganzheitlicher Serviceansatz, der bei der Datenerhebung beginnt, bis zur Bescheidprüfung reicht und dabei in einem digitalen Ökosystem lebt. Das System ist in der Lage, bei Bedarf die Daten für eine Vielzahl von Grundstücken zu verarbeiten. Die verschiedenen Regelungen in den einzelnen Bundesländern werden mühelos berücksichtigt. Dabei werden alle Daten sicher in unserem BDO Rechenzentrum in Hamburg gespeichert und sind über das BDO Portal erreichbar. Dort findet auch der Datenaustausch zwischen Ihnen und BDO statt.

Möchten Sie unseren Grizzly einmal kennenlernen? Wir zeigen Ihnen gerne, wie er Sie beim Thema Grundsteuer entlastet und unterstützt.



Audit & Assurance | Tax & Legal | Advisory
E-Mail: grizzly@bdo.de
www.bdo.de

BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts, ist Mitglied von BDO International Limited, einer britischen Gesellschaft mit beschränkter Nachschusspflicht, und gehört zum internationalen BDO Netzwerk voneinander unabhängiger Mitgliedsfirmen.

BDO ist der Markenname für das BDO Netzwerk und für jede der BDO Mitgliedsfirmen.
© BDO

BDO

Die Abweichungsmodelle der Länder

Im Zuge der Reform der Grundsteuer wurde auch das Grundgesetz geändert. Einerseits wurde die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz des Bundes abgesichert, daneben aber auch den Ländern das Recht gewährt, eigene Regelungen zur Grundsteuer vorzusehen. Sieben Länder wollen davon Gebrauch machen.

Die neu in das Grundgesetz aufgenommene Länderöffnungsklausel gibt den Ländern die Möglichkeit, ab 2025 eigene vom Bundesrecht abweichende Regelungen zur Grundsteuer zu treffen. Das kann von punktuellen Anpassungen bis zu einem gänzlich eigenen Modell gehen. Sieben Länder haben sich dafür entschieden, die Öffnungsklausel zu nutzen. Dabei beschränken sich alle Abweichungen auf das Grundvermögen.

MESSZAHLEN-ANPASSER

Das Saarland und Sachsen folgen weitestgehend dem Bundesmodell und passen nur die Steuermesszahlen an. Sie fürchten, dass eine Anwendung der Messzahlen des Bundes in ihren Ländern zu einer Belastungsverschiebung von Geschäftsgrundstücken hin zu Wohngebäuden führt. Um dem entgegen zu wirken, setzen sie für Wohngrundstücke eine Messzahl an (0,36 Promille statt 0,31 Promille beim Bund), die nur die Hälfte der Messzahl für Geschäftsgrundstücke (0,72 Promille statt 0,34 Promille beim Bund) beträgt.

DIE FAMILIE WERTUNABHÄNGIGER MODELLE

Bereits in früheren Diskussionen gab es Vorschläge für ein wertunabhängiges Flächenmodell. Diese auch unter dem Begriff „Südländer-Modell“ bekannten Überlegungen, bilden die Basis gleich mehrerer Abweichungsmodelle, so dass man durchaus von einer Modellfamilie sprechen kann.

Allesamt beruhen sie auf dem Äquivalenzprinzip. Die Steuerlast soll nach der Möglichkeit der Inanspruchnahme kommunaler Infrastruktur verteilt werden. Festgemacht wird dies typisierend anhand der Flächengrößen. Gebäudeflächen fallen dabei deutlich stärker ins Gewicht als die reine Grundstücksfläche. Dies kommt in der Höhe der flächenbezogenen Ansätze zum Ausdruck, die in der Modellfamilie einheitlich ausfallen:

- Ansatz pro qm Grundstücksfläche: 0,04 Euro
- Ansatz pro qm Gebäudefläche Wohnnutzung (Wohnfläche): 0,35 Euro
- Ansatz pro qm Gebäudefläche andere Nutzung (Nutzfläche): 0,50 Euro

Verfechter einer wertbezogenen Grundsteuer kritisieren das Modell und fordern, die Ansätze durch eine Bezifferung des Nutzungsvorteils oder gar des kommunalen Aufwands zu belegen. Die Befürworter des Modells weisen eine solche Interpretation der Ansätze zurück. Die Relationen, in denen diese Ansätze zueinander stehen, seien lediglich als bewusste Entscheidung des Gesetzgebers zur Verteilung der Steuerlast zu sehen. Die Angabe in Euro sei dabei allein dem Umstand geschuldet, dass auch die sich in Folge ergebenden Messbeträge Eurogrößen sein müssen, damit sich nach Anwendung des gemeindlichen Hebesatzes eine Steuer in Euro ergibt.

Bayern ergänzt dieses Grundmodell um Regelungen, die bei sehr großen unbebauten Flächen den Ansatz für die Grundstücksfläche

reduzieren. Dahinter steckt die Überlegung, dass bei großen – aber nur begrenzt baulich ausgenutzten Flächen – das Ausmaß der möglichen Inanspruchnahme kommunaler Infrastruktur nicht linear zunimmt.

Dagegen möchte Hessen mit seinem Modell dem Umstand Rechnung tragen, dass der Zugang zu kommunaler Infrastruktur lageabhängig ist. Die Lageabstufung findet durch Multiplikation der Ansätze mit einem Faktor statt. Er leitet sich aus dem Verhältnis des Bodenrichtwerts für die Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt, und dem durchschnittlichen Bodenwert in der Gemeinde ab. Unterschiede im Bodenrichtwert schlagen jedoch nicht in voller Höhe auf die Grundsteuer durch, sondern nur gedämpft. Beispielsweise fällt bei einem Grundstück in einer Lage, die doppelt so teuer wie der Durchschnitt ist, die Grundsteuer 20 Prozent höher aus (Faktor 1,2). Beträgt der Zonen-Bodenrichtwert nur die Hälfte des Durchschnitts, gibt es einen Abschlag von 20 Prozent (Faktor 0,8).

Niedersachsen übernimmt sowohl die Anpassungen von Bayern als auch die von Hessen. Dort wird es also eine Flächendegression und eine Lageabstufung geben.

Ähnlich sieht es in Hamburg aus. Das Verfahren bezüglich der Flächendegression ähnelt dem bayerischen. Bei der Lageabstufung geht Hamburg jedoch einen eigenen Weg. Den Ausgangspunkt bildet das Hamburger Wohnlagenverzeichnis. Es ordnet die unterschiedlichen Wohnlagen der Stadt nach einer Vielzahl von Kriterien (unter anderem Bodenrichtwert, Einwohnerdichte, Lärmbelastung) den beiden Kategorien „normal“ und „gut“ zu. Gegenwärtig fallen rund zwei Drittel der Straßenabschnitte in die Kategorie „normal“. Bei den dort belegenen Grundstücken wird der Ansatz für Wohnflächen pauschal um 25 Prozent abgesenkt, während er in der Lage „gut“ unverändert bleibt. Lagebezogene Anpassungen der Ansätze für andere Nutzungen oder für die Grundstücksfläche sind nicht vorgesehen.

BODENWERTMODELL

Einen ganz eigenen Weg geht Baden-Württemberg mit einer reinen Bodenwertsteuer. In die Bemessungsgrundlage fließt nur der Wert des (unbebauten) Grund und Bodens ein. Falls ein Gebäude vorhanden ist, bleibt dieses trotzdem außen vor. Es handelt sich hier zwar um ein wertabhängiges Modell. Dennoch folgt es nicht nur dem Leistungsfähigkeitsprinzip wie das Bundesmodell, sondern greift auch den Äquivalenzgedanken auf. Gerade aus Kreisen der Finanzwissenschaft erhält die Annahme, im Wert des Bodens manifestiere sich zutreffend das Nutzungspotenzial des Grundstücks und daher sei er ein guter Anknüpfungspunkt für die Besteuerung, große Zustimmung. Auch, dass die bauliche Ausnutzung eines Grundstücks in diesem Modell nicht zu einer höheren Grundsteuer führt, heben Unterstützer hervor. Ein negativer Anreiz im Hinblick auf die Bebauung werde so vermieden. Allerdings gibt es auch Stimmen, die das Außerachtlassen des Gebäudes in einer wertbezogen ausgestalteten Steuer kritisieren.

Unstreitig ist jedoch der große Vorteil dieses Modells, ohne Abfrage von Gebäudedaten, auszukommen. Lediglich eine Angabe zur Nutzung ist nötig, denn dient ein Gebäude überwiegend Wohnzwecken, gibt es auf Ebene der Messzahl einen Abschlag von

30 Prozent auf den gesamten Bodenwert.

Als Hürde erweist sich die Ermittlung des Bodenwertes. Da er bei diesem Modell als einziger Anknüpfungspunkt für die Besteuerung dient, sind hier höhere Anforderungen im Hinblick auf die Treffgenauigkeit zu stellen, als bei einem Modell, wo er nur die Rolle eines ergänzenden Lageindicators übernimmt. Um das Modell handhabbar zu machen, stellt auch Baden-Württemberg auf die Zonenwerte ab. Anpassungen an die besonderen Eigenschaften des jeweiligen Grundstücks – wie sie bei Einzelgutachten vorgegeben sind – müssen in einem Massenverfahren aus Gründen der Administrierbarkeit unterbleiben. Hinzu kommt, dass die bundesrechtlichen Mindestvorgaben für die Erstellung der Zonenwerte doch erhebliche Streubreiten zulassen. So muss lediglich die Mehrheit der Grundstücke in einem Wertkorridor von +/- 30 Prozent um das Referenzgrundstück liegen. Wird der Korridor ganz ausgeschöpft, besteht zwischen Grundstücken am unteren (70 Prozent) und am oberen (130 Prozent) Rand ein Wertunterschied von rund 85 Prozent. Trotzdem wird bei beiden Grundstücke der gleiche (Zonen)Wert angesetzt. Dass eine große Minderheit der Grundstücke sogar außerhalb des Korridors liegen darf, birgt weitere Risiken. Möchte ein Land das Bodenwertmodell rechtssicher umsetzen, hat es jedoch die Möglichkeit, seinen Gutachterausschüssen engere Vorgaben zu machen, um die Streuung einzugrenzen. Möglich ist auch, dass die jeweiligen Gutachterausschüsse bereits heute detaillierter arbeiten. Das kann nur vor Ort beurteilt werden. Der Preis für die Vereinfachung durch den Verzicht auf die Betrachtung des Gebäudes ist aber letztlich eine höhere Komplexität bei der Bodenwertermittlung.

UMGANG MIT DER GRUNDSTEUER C

Die Mehrheit der Länder, die die Öffnungsklausel nutzen, übernehmen die Regelungen des Bundes zur sogenannten Grundsteuer C. Diese geben Gemeinden die Möglichkeit, für unbebaute aber baureife Grundstücke einen höheren Hebesatz festzusetzen. Lediglich Bayern und Baden-Württemberg verzichten ganz auf diese Regelung. Hessen modifiziert sie dahingehend, dass Gemeinden den besonderen Hebesatz nach der Dauer der Baureife staffeln können und dass eine Hebesatzhöchstgrenze vorgegeben wird.

Der Beitrag ist nicht in dienstlicher Eigenschaft verfasst und gibt ausschließlich die persönliche Meinung des Verfassers wieder.



Autor

Peter Mandler
Dipl.-Volkswirt,
Dipl.-Finanzwirt (FH),
Mitglied der hessischen
Finanzverwaltung

Den Bürgern wurde eine „gute“ Grundsteuer versprochen

Die neue Grundsteuer kommt, so viel steht fest. Nicht fest steht hingegen, wie teuer und aufwendig das für den einzelnen Bürger wird. Dabei dürfte die Frage, ob Wohnen teurer wird, entscheidend für die Akzeptanz der Reform sein.



Wohnen muss bezahlbar bleiben! Ein Satz, den Politiker gern an Vermieter und Bauindustrie richten. Dabei lassen sie oft außer Betracht, dass auch der Staat über Steuern und Abgaben an den Wohnkosten beteiligt ist. Unbestritten ist, dass die Gemeinden zahlreiche Aufgaben schultern müssen. Daher sind die Grundsteuereinnahmen von knapp 15 Milliarden Euro für die Kommunen durchaus bedeutend, zumal sie jährlich wiederkehrend und damit zeitlich unbegrenzt anfallen. Wenig erstaunlich ist daher, dass sich auch die Bürger für die Grundsteuerreform interessieren – schließlich ist es ihr Portemonnaie, aus dem die Steuer gezahlt wird. Deshalb ist ihr Interesse berechtigt, durch die Grundsteuerreform nicht strukturell stärker belastet zu werden.

Versprochen wurde ihnen, dass die Reform aufkommensneutral bleibt. Das heißt, die Gemeinden sollen nicht allein durch die gesetzliche Änderung höhere Einnahmen erhalten. Zweifel daran, ob dieses Versprechen auch eingehalten wird, sind nachvollziehbar – insbesondere bei Bewertungsmodellen, die sich am Wert des Grundstücks orientieren. Denn steigt der Wert des Grundstücks, erhöht sich automatisch auch die Grundsteuer. Deshalb nutzen einige Bundesländer richtigerweise die Möglichkeit, eigene Ländermodelle zu beschließen und zum Beispiel die Fläche des Grundstücks zum Maßstab für die Grundstücksbewertung zu nehmen. Dies verringert die Gefahr stetig steigender Steuern und erhöht zugleich die Transparenz: Je einfacher ein Modell, desto eher ist der Steuerzahler in der Lage, dieses nachzuvollziehen und auch nachzurechnen.

Letztlich hängt die Höhe der Grundsteuerbelastung vom Verhalten der Gemeinden ab. Sie entscheiden weiterhin vor Ort über die Hebesätze und legen damit die Steuerbelastung ihrer Bürger fest.

Haltelinien gibt es im Gesetz zwar nicht, doch Möglichkeiten, Steuereinnahmen zu begrenzen, sehr wohl. Erste Ideen liegen bereits vor. So sollte den Bürgern transparent mitgeteilt werden, bei welchem Hebesatz die Steuereinnahmen stabil bleiben. Entschließt sich die Gemeinde für einen höheren Satz, ist dies zumindest erklärungsbedürftig. Wichtig ist es, bei der Grundsteuer Transparenz zu schaffen, um ein faires Miteinander zwischen Steuerzahlern und kommunaler Politik zu ermöglichen.

Neben der finanziellen Belastung stellt sich auch die Herausforderung, dass rund 36 Millionen Immobilieneinheiten neu bewertet werden müssen. Das Gesetz selbst geht von immensen Bürokratiekosten aus. Hinzu kommt die Parallelstruktur zwischen dem alten und dem neuen Recht bis Ende 2024. Dies ist ein Aufwand, der sich nicht nur bei der Verwaltung spiegelt, sondern auch auf die Bürger kommen Pflichten zu. Je nachdem, für welches Bewertungsmodell sich das Bundesland entschieden hat, werden die Anforderungen unterschiedlich sein, was sich an Umfang und Detailtiefe der Grundsteuererklärung zeigen wird, die die Grundstückseigentümer abgeben müssen. Denn fest steht, dass die Grundsteuerdatenbank LANGUSTE bis zum neuen Bewertungsstichtag am 1. Januar 2022 nicht zur Verfügung stehen wird.

Das Zusammenspiel zwischen Steuerbelastung, Aufwand und Transparenz dürfte entscheidend sein, um bei den Bürgern für die Akzeptanz der Steuer zu sorgen. Je höher die Belastung, je größer der Aufwand und je geringer die Transparenz, desto weniger schmeckt dem Bürger die Reform – selbst dann nicht, wenn die neue Grundsteuerdatenbank LANGUSTE heißt.



Autorin

Dr. Isabel Klocke

Leiterin des Bereichs
Steuerrecht und
Steuerpolitik beim
Bund der Steuerzahler
Deutschland e.V.



6. Frankfurter Steuerkongress

28. Oktober 2021 | Steigenberger Frankfurter Hof
Frankfurt am Main

- Internationales Steuerrecht
- Banken und Finanzindustrie
- Umsatzsteuerrecht
- Compliance
- Konzern- und Unternehmensteuerrecht

Partner

**Baker
McKenzie.**

Anmeldung und Info
www.frankfurter-steuerkongress.de





© Eisenhans/Adobe Stock

Steuererhöhungen vermeiden

Die Grundsteuerreform soll aufkommensneutral sein. Das sich nach neuem Recht ergebende Grundsteueraufkommen für das Jahr 2025 soll dem entsprechen, was sich auf der Basis des alten Rechts ergeben hätte. Diese Absichtserklärung findet sich in den Gesetzesmaterialien von Bund und Ländern zur Grundsteuerneuregelung wieder.

Umsetzen lässt sich dieses politisch wichtige Ziel indes nur im Schulterschluss mit den Städten und Gemeinden. Diese bestimmen nach § 25 Absatz 1 Grundsteuergesetz die Höhe des Hebesatzes und damit eine zentrale Größe für die Berechnung der Grundsteuer. Nach Absatz 2 dieser Norm müssen die Kommunen für das Jahr 2025 neue Grundsteuerhebesätze festsetzen, denn die bisherigen verlieren mit Ablauf des Hauptveranlagungszeitraumes der Einheitsbewertung am 31. 12. 2024 ihre Gültigkeit. Keine Kommune kann den bisherigen Hebesatz einfach stillschweigend fortführen. Ein Beschluss und somit ein aktives Auseinandersetzen mit der Frage der künftigen Hebesatzhöhe ist gefordert. Die kommunalseitige Verantwortung für Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform liegt auf der Hand.

Um die Frage der Hebesatzanpassungen beantworten zu können, muss ersichtlich sein, wie sich in der jeweiligen Kommune die Summe der Grundsteuermessbeträge nach neuem Recht im Vergleich zum bisherigen Recht verändert. Steigt das Messbetragsvolumen zum Beispiel um 20 Prozent an, muss der aktuelle Hebesatz um 20 Prozent (nicht Prozentpunkte) sinken, um Steuererhöhungen zu vermeiden. Ein sinkendes Messbetragsvolumen erfordert eine entsprechende Hebesatzerhöhung, wenn das bisherige Aufkommen gewahrt werden soll.

Die Landesfinanzverwaltungen können (und sollten) die Kommunen bei diesem Prozess unterstützen. In den Stadtstaaten liegt dies ohnehin in einer Hand. Im Zuge der administrativen Umsetzung der Grundsteuerreform besteht die Möglichkeit, die Veränderungen der Steuermessbeträge statistisch unterfüttert abzulesen. Denn die Finanzämter übermitteln die neuen Steuermessbeträge den Kommunen auf elektronischem Weg. Dies ermöglicht einen IT-gestützten Vergleich der Volumina der Grundsteuermessbeträge nach altem und neuem Recht.

Wann ein solcher Vergleich statistisch valide angestellt werden kann, hängt wesentlich davon ab, zu welchem Zeitpunkt neue Steuermessbeträge in ausreichend großer Menge vorliegen. Nach derzeitigem Stand ist damit zu rechnen, dass die Finanzverwaltungen etwa ab der zweiten Jahreshälfte 2022 mit der Festsetzung der neuen Steuermessbeträge beginnen können. Der Jahreswechsel 2023/2024

böte sich als Zeitpunkt an, um einen ersten Vergleich der Volumina der Steuermessbeträge nach neuem und altem Recht anzustellen. Eine sorgfältige Analyse ist dabei für jede einzelne Kommune angezeigt. In wie viel Prozent der Fälle liegen die neuen Beträge vor und welchen Anteil am gesamten Messbetragsvolumen repräsentieren sie? Steht die Bearbeitung aufkommensträchtiger Fälle noch aus, was das Ergebnis entscheidend beeinflussen kann? Solche und weitere Fragen gilt es bei einer Analyse zu beachten.

Ebenfalls ist zu bedenken, dass sich die neuen, ab 2025 wirksamen Steuermessbeträge nach ihrer erstmaligen Festsetzung nochmals verändern können. Die Steuermessbeträge der Hauptveranlagung spiegeln zunächst einmal die tatsächlichen Verhältnisse der Grundstücke (zum Beispiel den Bebauungszustand) am 1. 1. 2022 wieder. Diese Verhältnisse werden in den Steuererklärungen abgefragt. Ändern sie sich später, kann dies Auswirkung auf die Höhe der Steuermessbeträge haben und deren Neuveranlagung, Nachveranlagung oder Aufhebung erfordern, sowohl im alten, als auch im neuen Recht. Auch solche nachträglichen Veränderungen in den Jahren 2022 bis 2024 gilt es, bei der Analyse der Hebesatzanpassungen, gegebenenfalls auch durch eine Prognose, zu berücksichtigen.

Der Beitrag ist nicht in dienstlicher Eigenschaft verfasst und gibt ausschließlich die persönliche Meinung des Verfassers wieder.



© privat

Autor

Maik Zochert
Dipl.-Finanzwirt (FH),
Mitglied der hessischen
Finanzverwaltung

Tax & Finance

16. November 2021

Kap Europa | Frankfurt am Main

Save the date

<https://veranstaltungen.ruw.de/taf>



Datenaufbereitung leicht gemacht

Für jede wirtschaftliche Einheit ist im Rahmen der Grundsteuerreform auf den 1. 1. 2022 (Hauptfeststellungszeitpunkt) eine Neubewertung durchzuführen. Auf Basis einer öffentlichen Bekanntgabe wird dazu voraussichtlich ab dem 1. 7. 2022 eine Grundsteuerwerterklärung abzugeben sein.

Der bisherige manuelle papierbehaftete Prozess der Einheitswerterklärungen wird hierfür zu einem in hohem Grad automatisierten elektronischen Verfahren (elektronische Abgabe über eine ERIC Schnittstelle) weiter entwickelt. Für die wirtschaftliche Einheit ist – wie auch beim Einheitswertverfahren – weiterhin die steuerliche Sichtweise maßgebend, so dass diese ein unbebautes Grundstück, ein Mietwohngrundstück oder auch eine komplexe Industrieanlage umfassen kann. Dabei ist der wirtschaftlichen Einheit möglicherweise nur ein einziges oder eine Vielzahl von Grundstücken/Flurstücken und Gebäuden zuzuordnen. Für den kommenden Hauptfeststellungszeitpunkt kann grundsätzlich auf den bestehenden wirtschaftlichen Einheiten und damit der bestehenden Zuordnung von Grundstücken und Gebäuden aufgesetzt werden.

BESONDERHEITEN ERGEBEN SICH

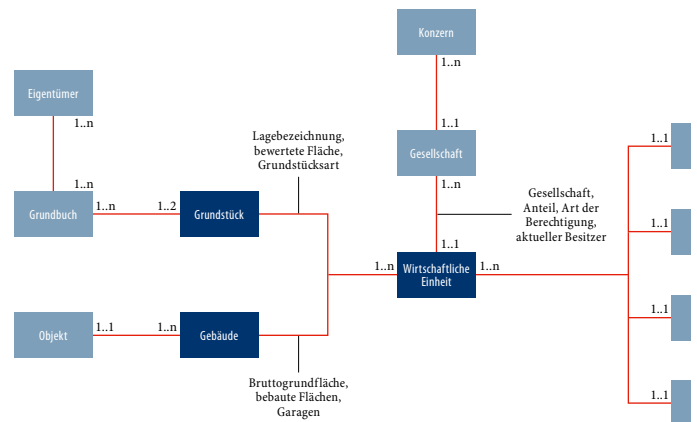
- bei Erbbaurechtsgrundstücken, bei denen der Erbbauberechtigte zukünftig die Grundsteuerwerterklärung abzugeben hat
- bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden, bei denen zukünftig der Eigentümer des Grund und Bodens die Steuererklärung unter Mitwirkung des (wirtschaftlichen) Eigentümers des Gebäudes abzugeben hat

Herausforderungen ergeben sich jedoch für Grundstücke und Gebäude für die bisher noch kein Aktenzeichen seitens der Finanzverwaltung vergeben worden ist beziehungsweise für die noch keine Bescheide vorliegen. Hier gilt es die wirtschaftlichen Einheiten noch steuerlich abzugrenzen. Das sind beispielsweise Zukäufe, neu errichtete Gebäude, aber auch Grundvermögen in den neuen Bundesländern, für das die Grundsteuer bisher auf Basis der sogenannte Ersatzbemessungsgrundlage festgesetzt wurde. Das hat auch die Finanzverwaltung erkannt und fordert aktuell vermehrt Einheitswert-Erklärungen an beziehungsweise erlässt Bescheide um die wirtschaftlichen Einheiten festzulegen und mit einem Aktenzeichen zu versehen.

Perspektivisch ist von Seiten des Gesetzgebers geplant, die Zuordnung der Grundstücke zu den Eigentümern anhand des Liegenschaftskatasters automatisiert durchzuführen.

DATENMODELL UND ABLEITUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN EINHEITEN

Es liegt nahe für den zukünftigen weitestgehend automatisierten Prozess auch die initiale Datenbeschaffung auf den 1. 1. 2022 und die folgenden Jahre elektronisch zu unterstützen. Die Grundlage schafft ein Datenmodell (Verweis Grafik), das die Verknüpfungen zwischen den Daten aufzeigt.



Es ist wichtig zu wissen, dass die steuerliche „wirtschaftliche Einheit“ von der in den ERP Systemen (beispielsweise SAP) erfassten „Wirtschaftseinheiten“ abweichen kann. Die Verknüpfungen zu Grundstücken/ Flurstücken und Gebäuden und damit der erfassten Daten können deshalb nicht einfach der steuerlichen Bewertungseinheit zugeordnet werden.

Zentrales Element und Startpunkt sind die bisherigen Einheitswertbescheide. Diese gilt es flächendeckend zu sammeln und dann aus ihrer Papierform zu digitalisieren und mit einer intelligenten OCR-Software auszulesen, um die notwendige eindeutige Zuordnung der relevanten Grundstücke/ Flurstücke und Gebäude zu der wirtschaftlichen Einheit zu bekommen. Sollten die Bescheide nicht vorhanden sein, empfiehlt es sich diese beim Finanzamt frühzeitig anzufordern.

DATEN ZU GRUNDSTÜCKEN UND GEBÄUDEN

In einem weiteren Schritt werden nun die Daten zu den Grundstücken und Gebäuden zusammengetragen. Dabei sind die unterschiedlichen Anforderungen des Bundes- und der Ländermodelle zu beachten. Vor dem Hintergrund, dass einige Gesetzgebungsverfahren der Länder noch nicht abgeschlossen sind und zumindest nicht unwahrscheinlich ist, dass gegen das ein oder andere Landesgesetz eine Verfassungsbeschwerde gerichtet wird, sollte schon jetzt eher pragmatisch entschieden werden, welche Daten übergreifend zusammengetragen werden. Damit können nachlaufend weitere Datenbeschaffungsprojekte durch die Konkretisierung insbesondere der Ländermodelle begrenzt werden.

Erfahrungsgemäß sind bereits mehr der für die Grundsteuer relevanten Grundstücks- und Gebäudedaten in den Unternehmen auch digital vorhanden, als es vorher angenommen wird. Die Daten können im besten Fall in einem Immobiliensystem gebündelt abgerufen werden, häufig sind die Daten aber in verschiedenen Quellsystemen verteilt. So finden sich viele der Angaben in der Anlagenbuchhaltung

(beispielsweise Gemarkung, Flur, Flurstück, Angaben zu den Baujahren der Gebäude(-teile)) oder in Liegenschaftssystemen (beispielsweise hinterlegte Verträge, Erbbaurechte). Tatsächlich zeigt die Erfahrung, dass am Ende nur wenige Angaben aus alten Akten (beispielsweise Lagepläne, Bauzeichnungen) herausgesucht und ergänzt werden müssen.

HERAUSFORDERUNGEN IM MAPPING VON DATEN

Neben der reinen Datenbeschaffung stehen die Unternehmen in der Praxis auch vor der Herausforderung, dass die in den Quellsystemen vorhandenen Daten von den steuerlichen Anforderungen abweichen können. Je nach Geschäftsmodell liegt ein unterschiedlicher Detaillierungsgrad in den Ausprägungen vor oder das Feld sieht sogar Freitexte vor. Für die Grundsteuerwerterklärung ist damit beispielsweise ein regelbasiertes Mapping der vorhandenen Nutzungsarten auf die enumerativen Ausprägungen der Anlagen 38 und 42 des BewG notwendig.

Neben der Frage, welche Gebäudeart vorliegt, kann auch die Qualifizierung von Bauwerken als Betriebsvorrichtungen eine signifikante Auswirkung auf den Grundsteuerwert und damit die Grundsteuer haben. Erfahrungsgemäß ist eine Abgrenzung bisher nicht immer erfolgt, so dass eine Kosten-Nutzen-Analyse Aufschluss über mögliches Potential für die Optimierung der Grundsteuer durch die Abgrenzung der für die Grundsteuer nicht relevanten Betriebsvorrichtungen liefern kann.

ÄNDERUNGSANZEIGE

Auch vor dem Hintergrund der mit der Grundsteuerreform neu eingefügten Anzeigepflicht für Änderungen im Immobilienbestand, sollten die Daten zumindest perspektivisch in einem System zusammengefasst und elektronisch verfügbar gemacht werden, um jährliche Re-Validierungen im Immobilienbestand zu vermeiden. Das gilt insbesondere auch für die beim Bundesmodell mit dem 31. Januar sehr kurze Anzeigefrist.

ÄNDERUNGSANZEIGE (BEISPIEL)

Eine wirtschaftliche Einheit besteht aus einem Grundstück mit Gebäude. Das Gebäude ist in zehn gleich große Einheiten aufgeteilt. Acht dieser Einheiten werden zu wohnzwecken, zwei zu nicht-wohnzwecken vermietet. Es handelt sich folglich um ein gemischt genutztes Grundstück, welches im Sachwertverfahren zu bewerten ist. Nach dem Bundesmodell ist hierfür unter anderem die Bruttogrundfläche und die Gebäudeart nach Anlage 42 anzugeben. Im Folgejahr wird eine der beiden Wohnungen nun zu wohnzwecken und nicht wie bisher zu nicht-wohnzwecken vermietet. Somit dienen mehr als 80 Prozent der Wohn- und Nutzfläche Wohnzwecken und es handelt sich fortan um ein Mietwohngrundstück, welches im Ertragswertverfahren zu bewerten ist, mit der Folge, dass nicht mehr die Bruttogrundfläche, sondern die Wohn- und Nutzfläche für die Bewertung herangezogen werden muss. Bis zum 31. 1. des Folgejahres ist eine Änderungsanzeige abzugeben.

PROJEKTSTRUKTUR

Mit dem Ziel einen effizienten Prozess zur Datenbefüllung zu strukturieren, sollte das Projektteam über ein Grundverständnis hinsicht-

lich des Prozesses und der Verantwortlichkeiten im Zusammenhang mit der Datenpflege der Immobiliendaten verfügen. Dabei ist es insbesondere wichtig, einen Überblick über die im Unternehmen vorhandenen Quellsysteme zu haben. Dies umfasst das ERP-System genauso wie vorhandene Liegenschaftssysteme oder für die im Bau befindlichen Projekte, beispielsweise Projektplanungstools. Zudem sollte die IT-Abteilung frühzeitig in das Projekt mit eingebunden werden, um alle bereits intern und bei externen Anbietern verfügbaren Informationen (beispielsweise Einheitswertbescheid-Listen in Excel) nutzbar zu machen.

Im Ergebnis hat sich in der Praxis bewährt, das Team aus den Abteilungen Steuern, Liegenschaften und IT zusammenzusetzen; koordiniert von einem Ansprechpartner, der die vollständige und firstge-rechte Datenlieferung sicherstellt, das Projekt steuert und für Fragen bei Datenqualitätsproblemen zur Verfügung steht. Je nach Unternehmensstruktur kann diese Person besser aus der Steuerabteilung und/oder der Immobilienabteilung stammen.

EIN ERSTER EINSTIEG

Nach dem Aufsetzen der Projektstruktur gilt es bei allen Beteiligten ein gleiches Verständnis über die zu beschaffenden Informationen, Begrifflichkeiten und etwaigen Besonderheiten steuerlicher Sichtweisen zu schaffen.

Im nächsten Schritt bietet es sich an, je nach Umfang des Immobilienbestandes abzustimmen, ob die Datenbeschaffung pragmatisch auf den Gesamtbestand oder differenziert nach Bundesländern erfolgen soll. Es gibt jeweils Vor- und Nachteile, die gemeinsam abge- wogen werden sollten.

Um aufzuzeigen, dass die Lücke, die es zu füllen gilt, gar nicht so groß ist, wie es am Anfang vielleicht erscheint, sollte der bereits vorhandene Datenbestand möglichst frühzeitig im Projekt aufgezeigt werden. Im Schnitt dauern die Projekte für die Validierung und Vervollständigung der Daten in Abhängigkeit von der Größe und Komplexität des Immobilienbestandes, der eigenen Struktur/ Organisation und nicht zuletzt der kommenden Urlaubssaison ca. 4 bis 6 Monate, so dass der Gesamtaufwand nicht unterschätzt werden sollte.



Autoren

Christian Baumgart

Partner, Leiter Digital Hub, Berlin

Viktoria Lücke

Director Real Estate Tax, Köln

Grundsteuer 2.0: Maßgeschneidert und digital

Die Aufbereitung unterschiedlichster immobilienpezifischer Daten mit Blick auf die Erfüllung der anstehenden neuen Deklarationspflichten sowie die fristgerechte Prüfung der entsprechend erlassenen Bescheide: Für Eigentümer von inländischem Grundvermögen sowie land- und forstwirtschaftlichen Betrieben beginnend zum 1. 1. 2022 keine Kür – sondern Pflicht.



© peshkova / 123RF Standard Bild

Die im Jahr 2019 verabschiedete Grundsteuerreform hat die Stiefschwester der Grunderwerbsteuer aus dem langjährigen Dornröschenschlaf geweckt:

Das neue Bundesrecht wie auch die hiervon abweichenden Ländergesetzgebungen erfordern neben einem oftmals notwendigen „Entstauben“ von Akten mit immobilienpezifischen Daten auch umfangreiches Know-how auf dem Gebiet der steuerlichen Bewertung. Die neuen Deklarationspflichten in Form von regelmäßigen Erklärungen, aber auch ergänzenden Anzeigen sowie die Prüfung der hieraus resultierenden Bescheide führen dazu, dass Unternehmen Verantwortlichkeiten neu festlegen und Prozesse definieren und aufsetzen müssen. Eine laufende Compliance-Verpflichtung der Geschäftsleitung, die regelmäßig nur mit der rechtzeitigen Einbindung von Steuerexperten sowie Vertretern des Immobilienmanagements gemeistert werden kann. Neben dem laufenden Tagesgeschäft und vielfach unter dem Einsatz lediglich knapper interner Ressourcen. Die Property Tax App (PTA) von PwC begleitet Sie als fachlicher und technologischer Sparringspartner auf Ihrem Weg zu einem effizienten Grundsteuerprozess. 7 Tage die Woche, 24 Stunden am Tag. Entwickelt für Unternehmen – mit Unternehmen. Als flexibler digitaler Inhouse-Berater in Form eines Software as a Service Modells. Oder aber als Herzstück eines effizienten Outsourcing-Prozesses Ihrer

Grundsteuer-Pflichten an PwC unter Nutzung der Technologie ergänzt um den Faktor Mensch.

DIE TECHNOLOGIE IM ÜBERBLICK

a) Modul Base: Datenmanagement und Neubewertung

Mit dem Datenmanagement-Modul kann der Import oder die Migration der immobilienpezifischen und steuerlich relevanten Daten vorgenommen werden. Mittels Filetransfer oder über die Datenschnittstelle können alle (bereits) digitalisierten Daten mit einem Klick in die Datenbank importiert werden. Die Daten waren nicht vollständig? Durch manuelle Ergänzungen im Nachgang direkt im Tool ist dieses Problem schnell behoben. Ihr Geschäft bringt Besonderheiten mit sich? Durch zusätzliche Freifelder wird auch dieser Anforderung Rechnung getragen, um maximale Flexibilität unter anderem durch eine konkrete Referenzierung für einen sicheren und effizienten Review-Prozess zu gewährleisten.

Sind alle notwendigen immobilienpezifischen Daten erfasst, werden die öffentlich zugänglichen und gesetzlich festgelegten Daten automatisiert ergänzt und die Neubewertung der Grundstücke kann erfolgen. „Ohne Knopfdruck“ – denn das Tool rechnet basierend auf dem aktuellen Rechtsstand unter Anwendung des jeweils relevanten

Bundes- oder Ländermodells, orientiert an der hinterlegten Lage des Grundstücks sowie der Grundstücksart, automatisch. Eine detaillierte Berechnungsübersicht weist alle steuerlich relevanten Größen einschließlich „Grundsteuerwert“, „Grundsteuermessbetrag“ und „Grundsteuerbelastung“ aus.

Für eine gezielte Ablage und Archivierung des „Back Up Materials“ wie steuerlich relevante Unterlagen oder technische Dokumente steht das integrierte Dokumenten-Management-System zur Verfügung. Ein Mehrwert im Fall von Rückfragen des Finanzamtes im Zuge der Veranlagung oder bei zukünftigen Betriebsprüfungen.

Auch stellt das kombinierte Rollen- und Berechtigungskonzept sicher, dass sich unterschiedliche Verantwortlichkeiten im Unternehmen durch individuelle Zugriffsrechte widerspiegeln lassen. Durch die flexible Gestaltung bei der Vergabe von Nutzerrechten ist das Tool auch für komplexe Organisationen und Konzernstrukturen maßgeschneidert und einfach in die bestehenden Arbeitsprozesse integrierbar.

Unterstützt durch smarte Widgets behält man durch das anwenderfreundliche Dashboard der PTA aktuelle Aufgaben, den Status der Erklärungspflichten, Veranlagungen und Rechtsbehelfe im Blick und stellt die Einhaltung aller relevanten Fristen sicher.

b) Modul Reporting: Deklaration

Aufsetzend auf den für die Neubewertung hinterlegten Daten erfolgt die automatische Befüllung der Erklärungsformulare. Die Übermittlung an die zuständige Finanzverwaltung erfolgt über die ELSTER Schnittstelle (ERIC) oder, wenn erforderlich, über ELSTEROnline. Sie haben intern ein 4-Augen-Prinzip oder müssen sonstige individuelle Schritte vor der Übermittlung beachten? Keine Herausforderung durch den integrierten Freigabeprozess, den Sie an Ihre Erfordernisse anpassen können. Ein Baustein für die Konzeption eines steuerlichen innerbetrieblichen Kontrollsystems. Der zuständige Sachbearbeiter des Finanzamtes benötigt nach der Einreichung der Erklärung weitere Informationen? Das Dokumenten-Management-System bietet die Möglichkeit, auch zusätzliche Unterlagen und Dokumente elektronisch zur Verfügung zu stellen.

c) Modul Assessment: Bescheidprüfung

Entspricht die Veranlagung der eingereichten Erklärung? Diese Frage beantwortet das Assessment-Modul, sobald die – vermutlich vorerst noch in Papierform erlassenen – Bescheide (als Scan) in der PTA hinterlegt sind. Durch den automatischen Abgleich der Bescheid mit den Erklärungsdaten und dem integrierten Dashboard mit nahenden Fristen hat der Nutzer schnell alle notwendigen Informationen für einen effizienten und transparenten Bescheidprüfungs- und eventuell Rechtsbehelfsprozess zur Hand.

d) Datensicherheit

Wird die PTA als webbasierte Cloudlösung Ihren hohen internen Datenschutzerfordernissen gerecht? Sie wird. Denn bei der Entwicklung der PTA wurden in Bezug auf die Datenverwaltung die höchsten Sicherheitsanforderungen beachtet, die nicht nur den berufsrechtlichen Anforderungen einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gerecht werden, sondern auch den für PwC sehr hohen Anspruch an Qualität

und IT-Sicherheit widerspiegeln. Diese Ansprüche finden Ausdruck in der Architektur der PTA, die eine Trennung der Kundendaten aufgrund modernster Sicherheitsstandards (Multi-Tenancy-Architektur) vorsieht. Das Hosting der Daten erfolgt dabei ausschließlich in Deutschland sowie der EU.

Auch ist eine Installation auf Ihrem eigenen Rechner nicht erforderlich. Der Nutzer kann sich vielmehr unkompliziert mit seinen personalisierten Anmeldedaten sowie seinem persönlichen Passwort in die cloudbasierte Lösung von PwC einloggen.

e) Anwenderfreundlichkeit

Sie sind kein ausgewiesener Grundsteuer-Experte, möchten aber dennoch stets auf dem aktuellen Rechtsstand sein? Aufgrund des klar definierten Workflowprozesses sowie enthaltenen Kurz-Informationen und Anwenderhinweisen wird der Nutzer durch die PTA ge- und begleitet. Regelmäßige technische und fachliche Updates garantieren ein „State of the art“ in diesen Bereichen. Die PTA macht dennoch nicht was sie soll? Der Nutzer hat die Möglichkeit, bei technischen Fragen jederzeit den Support zu kontaktieren.

DIE TECHNOLOGIE ERGÄNZT UM DEN FAKTOR MENSCH = OUTSOURCING ALS OPTION

Sollten Unternehmen eine minimale Bindung interner Ressourcen für den neuen Grundsteuer-Prozess und die Auslagerung der Verantwortung auf ein qualifiziertes interdisziplinäres Beraterteam mit ausgewiesener Immobilien-Expertise bevorzugen, kann das gezielte Outsourcing des Grundsteuer-Prozesses auf einen Berater eine passende Option darstellen. Ob als umfassende Auslagerung für den vollständigen Grundbesitz oder lediglich punktuell für komplexere wirtschaftliche Einheiten: Durch den Einsatz der Technologie ist neben dem Effizienzaspekt auch die Transparenz in Echtzeit durch Einrichtung eines Lesezugriff auf die PTA für die Unternehmen sichergestellt. Unser Ansatz: maßgeschneidert und digital!



© PwC GmbH WPG



© PwC GmbH WPG

Autorinnen

Barbara Weber

StBin und Fachberaterin für IntStr, Partnerin bei PricewaterhouseCoopers am Standort in Frankfurt, leitet steuerlich den Bereich „Familienunternehmen und Mittelstand“

Carolin Babel

Senior Managerin bei PricewaterhouseCoopers am Standort in Frankfurt, schwerpunktmäßig im Bereich der Grundsteuer und Grunderwerbsteuer tätig

Die Grundsteuer wird digital – die älteste Steuer als Treiber

Der Bund setzte das Urteil des BVerfG zur Grundsteuer in einem Bundesmodell mit Abweichungskompetenz für die Länder um. Eine seit Jahrzehnten ruhende Steuer wurde somit während der Corona-Krise zur Aufgabe vieler Grundbesitzer. Ohne digitale Lösung, ein teures und risikobehaftetes Unterfangen.

Der Hauptfeststellungszeitpunkt zur neuen Grundsteuer am 1. 1. 2022 rückt näher. Um die steuerlichen Pflichten der aktuell fünf verschiedenen Grundsteuermodelle zu erfüllen, sind Grundbesitzer aufgerufen, die Akten- und Informationslage spätestens jetzt zu sichten, zu ordnen und in effizienten und effektiven Prozessen in eine den Gesetzen entsprechende Form zu bringen.

Die Corona-Krise hat gezeigt, dass die deutsche Wirtschaft in weiten Teilen aus dem Homeoffice betrieben werden kann. Erfolgreich war, wer entweder kurzfristig den Digitalisierungsgrad seines Unternehmens erhöhte oder bereits einen hohen Digitalisierungsgrad hatte. Welcher Gedanke liegt dann näher, als die Grundsteuer nun von Anfang an digital aufzusetzen? Damit erfüllt die älteste aller Steuern alle Voraussetzungen, um als Treiber und Auslöser auch den letzten steuerlichen Berater aus dem Dornröschenschlaf von Papierablage und Aktenordner wachzuküssen.

Der folgende Beitrag beleuchtet die Anforderungen, den Lösungsansatz und einen Lösungsvorschlag für eine umfassende digitale Abbildung der Grundsteuer.

ANFORDERUNGEN

Die Anforderungen an eine Grundsteuererklärung sind im Grunde dieselben Anforderungen wie an jede andere Steuererklärung auch. Die maßgeblichen rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse sind zu erheben und in amtlicher vorgeschriebener Form den zuständigen Behörden zu übermitteln, § 150 AO. Fordert das Finanzamt dazu auf, sind die erklärten Verhältnisse mit geeigneten Belegen, Unterlagen und Erläuterungen nachzuweisen.

Die Anforderungen an die gesetzlichen Anzeigen sind ähnlich und erinnern die langgedienten Berufskollegen an die Vermögensteuer. Haben sich die maßgeblichen Verhältnisse am Steuergegenstand geändert und führen diese zu Wert- oder Steuerabweichung von gesetzlich festgelegten Mindestwerten, sind die Änderungen innerhalb der gesetzlichen Fristen anzuzeigen. Die Anzeige ist eine Steuererklärung eigener Art, § 228 Abs. 5 BewG; zu Belegen, Unterlagen und Erläuterungen siehe oben.

Der tatsächlich anspruchsvolle Teil beim Erstellen von Grundsteuererklärungen ist das initiale Zusammenstellen der Informationen. Einige der Informationen ergeben sich aus Verträgen (Rechtsabteilung/externer Anwalt), Bauplänen (Facility Management/Mieterbetreuung) und/oder aus Steuerbescheiden (Steuer-/Finanzabteilung) wobei die Form der Informationen von elektronisch strukturiert aus



Real Estate Management Systeme bis hin zur reinen Papierablage reichen kann. Um bei signifikantem Grundbesitz hier nicht den Überblick zu verlieren, gilt es, ein Workflow- und Dokumentenmanagementsystem aufzubauen, dass zwischen Flexibilität und Standardvorgehen wohl austariert ist.

Die Bescheidprüfung zeigt sich etwas komplexer als im üblichen Umfeld der Umsatz-, Einkommen- und Ertragsteuern. Die Grundsteuer wird in einem Dreiklang aus Grundlagen- und Folgebekcheiden, § 170 Abs. 10 AO, festgesetzt. Zunächst wird seitens der Finanzverwaltung der Grundsteuerwertbescheid als Grundlagenbescheid erlassen, gefolgt vom Grundsteuerermessbescheid als dessen Folgebekcheid und gleichzeitig Grundlagenbescheid für den von der heheberechtigten Kommune erlassenen Grundsteuerbescheid als Folgebekcheid dazu. Da Einsprüche gegen Folgebekcheide ausgeschlossen sind, § 351 Abs. 2 AO, muss das digitale System bei der (automatischen) Bescheidprüfung exakt den Bescheid benennen, in dem die Abweichung auftritt beziehungsweise in dem der Grundlagenbescheid unzutreffend umgesetzt wurde. Je nach dem, ob ein materieller

Fehler im Bescheid vorliegt oder ein Grundlagenbescheid unzutreffend umgesetzt wurde, ist der Rechtsbehelf zu erheben oder ein Änderungsantrag nach § 175 Abs. 1 Nr. 1 AO zu stellen.

LÖSUNGSANSATZ

Um diese Anforderungen durch ein digitales System zu unterstützen ist eine Mischung aus Dokumenten-, Workflow und Datenmanagement erforderlich. Während das Dokumentenmanagement die Belege, Urkunden und Unterlagen in einer Klammer zum jeweiligen Grundstück und/oder wirtschaftlichen Einheit zusammenfasst, sorgt das Workflowmanagement dafür, dass zu jeder Zeit sichtbar ist, wer



gerade was bis wann zu tun hat; Eskalationsmechanismen inklusive. Das Datenmanagement speichert dann die in Zahlen und Werte gegossenen Erkenntnisse aus der Beurteilung der wirtschaftlichen Einheit und stellt diese für Erklärungs-, Auswertungs- und Visualisierungszwecke zur Verfügung. Idealerweise wird das digitale System als Webanwendung zur Verfügung gestellt, um zum Beispiel im Bedarfsfall dem steuerlichen Berater oder Dritten (beispielsweise Mietern, Pächtern, Eigentümern von Gebäuden auf fremden Grund und Boden) dienlichen Zugriff und Zuarbeit zu ermöglichen. Um die Anzeigenpflichten zu erfüllen, müssen Werte vom zuletzt festgestellten Stichtag auf den maßgeblichen aktuellen Stichtag vorgeholt und an die geänderten Verhältnisse angepasst werden können. Im Anschluss ist die tatsächliche Anzeigepflicht zu prüfen, gegebenenfalls die notwendigen Fristen einzutragen und die Anzeige durchzuführen.

Der stets digitale und vollständige Überblick über den Fortgang der Bearbeitung lässt ein effizientes Ressourcenmanagement und Mitarbeiterallokation zu; sind Fristen und Ressourcen knapp, können

einzelne Fälle an den steuerlichen Berater delegiert werden. Gleiches gilt, wenn die Komplexität einzelner Fälle die Zuziehung von oder die Abgabe an den steuerlichen Berater tunlich erscheinen lassen. Zuletzt bietet die automatisierte Bescheiddatenrückübermittlung beziehungsweise der digitale Verwaltungsakt (DiVa) die Möglichkeit, die Bescheidprüfung weitestgehend zu automatisieren; wo dies nicht möglich ist, leisten intelligente Scanner- und Datenextraktionslösungen einen wertvollen Beitrag.

LÖSUNG

Der Autor hat die oben dargestellten Überlegungen in Zusammenarbeit mit einem Softwarehaus in eine Softwarelösung gegossen. Dabei wurde auf bestehende Systeme zurückgegriffen und diese sinnstiftend miteinander verzahnt. Als Basis diente ein Workflowsystem, welches um die notwendigen Schnittstellen (etwa ELSTER), Auswertungsfunktionen (Power BI) und eine leistungsfähige Scannerstraße ergänzt wurde. Die Bereitstellung zum Mandanten erfolgt über eine im Hause existierende und etablierte Kollaborationslösung. Auf Grund der flexibel gestalteten Workflows bietet die Softwarelösung die Möglichkeit, dass Mandanten einzelne, einige oder alle notwendigen Tätigkeiten in Eigenregie durchführen und/oder nach Bedarf (zum Beispiel knappe personelle Ressourcen, komplexe Grundstücke) den steuerlichen Berater hinzuziehen. Die komplette Abwicklung durch den steuerlichen Berater und lediglicher Freigabe durch den Mandanten ist ebenfalls darstellbar.

AUSBLICK

Der ursprüngliche Einheitswert, der für alle steuerlichen Zwecke zu Grunde gelegt wird, hat ausgedient. Mit den Änderungen zur GrEST, Erb/SchenkSt und der GrSt hat spätestens ab dem 1.1.2025 der Einheitswert keine materielle Bedeutung mehr. Haben sich die Bewertungsvorschriften für die genannten steuerlichen Zwecke voneinander emanzipiert, bleibt ein verbindendes Element bestehen: die wirtschaftliche Einheit. Das heißt, es erscheint sinn schlüssig, dass eine digitale Lösung, welche Zahlenwerke und Informationen zu einer wirtschaftlichen Einheit sammelt so erweitert wird, dass jederzeit für alle drei genannten steuerlichen Zwecke eine Auskunftsfähigkeit besteht, beispielsweise im Rahmen von Gestaltungsberatungen oder „was-wäre-wenn“ Gedankenspielen.



Autor

Patrick Bernd Findeis
Steuerberater und
Softwareentwickler,
leitet den Bereich
Tax Technology bei der
BDO AG Wirtschafts-
prüfungsgesellschaft



Herausforderung für Unternehmen und private Immobilienbesitzer

Infolge der Grundsteuerreform müssen Millionen Immobilien in Deutschland neu bewertet werden, erstmals auf den 1. Januar 2022. Drei Jahre später wird die Grundsteuer dann erstmals auf Basis der neuen Grundsteuerwerte erhoben. Mitte 2022 dürfte die Finanzverwaltung beginnen, entsprechende Erklärungen anzufordern. Insbesondere die Aufarbeitung der erforderlichen Daten stellt Grundstückseigentümer vor zahlreiche Herausforderungen.

Dem Gesetzgeber folgend sollte man ja meinen, dass sich nicht viel ändern dürfte. Grundsätzlich soll im Rahmen der Reform sichergestellt werden, dass das bundesweite Grundsteueraufkommen in Höhe von rund 14 Milliarden Euro jährlich weiterhin sichergestellt wird. Diese postulierte Aufkommensneutralität soll im Ergebnis dazu führen, dass die grundsteuerliche Belastung insgesamt gleichbleibt. Insofern bestehen aber durchaus Zweifel. In der Praxis wird es aufgrund von Pauschalierungen in jedem Fall zu Belastungsverschiebungen zwischen den Grundstückseigentümern kommen. Somit werden einige zukünftig mehr Grundsteuer zahlen, während bei anderen die Belastung im Vergleich zu heute sinken wird.

Das Bundesmodell beziehungsweise die jeweiligen Ländermodelle können im ersten Schritt durch die Ausgestaltung der Steuermesszahlermittlung auf die Grundsteuer einwirken. Ziel des Gesetzgebers war es, dass das zukünftige Messbetragsvolumen möglichst nah an das heutige heranreicht. Auf Basis der festgesetzten Messbeträge müssen anschließend die Städte und Gemeinden bis Ende 2024 ermitteln, mit welchen möglichen Hebesatzanpassungen die Aufkommensneutralität gewährleistet und das Steuersubstrat sichergestellt werden können. Da vor Mitte 2022 nicht mit einer

Anforderung der Feststellungserklärungen durch die Finanzverwaltung zu rechnen ist, bleibt den Städten und Gemeinden nicht mehr viel Zeit für diese Aufgabe. Sie werden dies jedoch leisten müssen, um nicht ab dem 1. 1. 2025 mit Schätzbescheiden arbeiten zu müssen oder gar keine Grundsteuer erheben zu können.

AUSWIRKUNGEN FÜR IMMOBILIENBESITZER

Die individuellen Auswirkungen der Reform sind insbesondere abhängig vom jeweiligen Grundstücks- beziehungsweise Immobilienbestand der Gesellschaft. Je mehr Grundstücke vorhanden sind, desto zeitintensiver und damit kostspieliger wird es, die zukünftig erforderlichen Daten aufzubereiten und zu konsolidieren. Es ist daher wichtig, dass bereits jetzt mit der Aufbereitung der Daten begonnen wird und der „Dornröschenschlaf“ bei der Grundsteuer vorbei ist (vgl. hierzu auch Fleischer/Beddig in *beck.digitax* 2/2021, 124 ff). Was oftmals verkannt wird: Die Bewertung für die Grundsteuer ist keine einmalige Sache mehr. Eine Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte wird zukünftig alle 7 Jahre stattfinden. Gleichzeitig hat der Gesetzgeber in § 228 Abs. 2 BewG eine Anzeigepflicht eingeführt. Es gilt daher insbesondere bei Unternehmen mit erheblichem Grundbesitz den prozessualen Rahmen zu schaffen, um

diesen Anforderungen gerecht werden zu können. Gleichzeitig sollte damit begonnen werden zu prüfen, welche Daten vorhanden sind und ob diese bereits in der erforderlichen Form vorliegen. Bescheide, Grundbuchauszüge, Bau- und Lagepläne et cetera, die heute lediglich in Papierform vorliegen, sollten entsprechend sinnvoll aufbereitet und mit den bereits digital vorhandenen Daten zusammengeführt werden.

BUNDESMODELL UND ÖFFNUNGSKLAUSEL

Die Modelle unterscheiden sich hinsichtlich ihrer unterschiedlichen Komplexität und den Datenerfordernissen. So sind bei dem Bundesmodell deutlich mehr Daten erforderlich als beispielsweise beim baden-württembergischen Ländermodell, das ausschließlich auf Grundstücksfläche und Bodenrichtwerte abstellt. Entscheidend wird aber sein, dass hier Bund und Länder hinsichtlich des Verwaltungsverfahrens zur Erhebung der Grundsteuer abgestimmt sind. Dies beginnt etwa bei der elektronischen Übermittlung der Feststellungserklärungen, die für das Bundesmodell zwingend sein soll. Ob dies für die Ländermodelle ebenfalls vorgeschrieben werden soll, ist bis dato ungewiss. Bayern etwa hat bereits im vorliegenden Gesetzesentwurf dargelegt, dass eine Abgabe der Erklärungen in Papierform weiterhin möglich sein soll. Aber gerade aufgrund des nunmehr vorliegenden Flickenteppichs im Bereich der Grundsteuer, sollten sich Unternehmen frühzeitig die Frage stellen, welchen Weg der Datenbeschaffung sie gehen wollen. Einem Minimalprinzip folgend, könnten etwa nur die in den jeweiligen Ländern erforderlichen Daten erhoben beziehungsweise konsolidiert werden. Dies ist unseres Erachtens jedoch nicht empfehlenswert. Sofern die erforderlichen Daten des Bundesmodells für alle Bundesländer aufbereitet würden, bieten sich weitere Optionen für die Steuerpflichtigen. So bietet die Datengrundlage neben der Grundsteuer auch eine fundierte Basis für spätere Berechnungen etwa im Bereich der Grunderwerbsteuer auf, bei der jedoch noch weitere Daten erforderlich wären.

WIE KÖNNEN SICH EIGENTÜMER AM BESTEN VORBEREITEN?

Eigentümer sollten sich frühzeitig die Frage stellen, in welchem Umfang die Datenaufbereitung erfolgen soll. Um dies kostenseitig zutreffend einordnen zu können muss daher auch überlegt werden, welchen anderen Zwecken die aufbereiteten Daten ebenfalls dienlich sein könnten. Eine gute Vorbereitung sollte damit beginnen, dass sich Eigentümer die Frage stellen, ob sie aus Datensicht schon für die Grundsteuerreform bereit sind. Es stellen sich etwa Fragen wie:

- Gibt es bereits implementierte Prozesse für die Einheitsbewertung (insbesondere vor dem Hintergrund der Tax Compliance)?
- Sind die benötigten Daten in der erforderlichen Form bereits vorhanden oder welche Maßnahmen müssen getroffen werden, um die Daten entsprechend aufzubereiten?
- Welche weiteren Zwecke sollen beziehungsweise könnten mit den aufzubereitenden Daten noch verfolgt werden (beispielsweise Ermittlung Grunderwerbsteuer)?

Neben grundsteuerlicher Expertise sind folglich auch technologische Kenntnisse gefragt. Hinzu kommt die quantitative Dimension: Vor allem die hohe Anzahl an erforderlichen Neubewertungen sowie die Anzeigepflicht machen durchdachte Prozesse für die Grundsteuercompliance erforderlich. Es ist darüber hinaus festzulegen, welches System die Hoheit über die immobilienbezogenen Stammdaten haben soll und welcher Personenkreis die Verantwortung für die laufende Pflege und Anpassung der Daten trägt. Weitere Insellösungen beziehungsweise separate Datenbanken ohne klar geregelte Zuständigkeiten, sollten vermieden werden. Ein solcher zielgerichteter Prozess für die Datenbeschaffung und -aufbereitung stellt den Ausgangspunkt dar, um den zukünftigen Compliance-Anforderungen im Bereich der Grundsteuer gerecht werden zu können. Aufgrund der beschriebenen Komplexität ist daher ein interdisziplinärer Ansatz unabdingbar.

Ist die Datenaufbereitung als Pflichtprogramm erledigt, folgt in der Kür die prozessuale Umsetzung der Reform, d.h. insbesondere die Erstellung und Abgabe der erforderlichen Feststellungserklärungen sowie die Prüfung der ergangenen Bescheide. Hierfür bieten sich entsprechende Toollösungen an. Wir bei EY haben mit unserem Grundsteuertool PropEY eine Lösung entwickelt, mit Hilfe derer die Steuerpflichtigen die Anforderungen der Grundsteuerreform einfach, zielgerichtet und umfassend von der Datenerhebung bis zur Bescheidprüfung umsetzen können. Wichtig ist jedoch im ersten Schritt, keine weitere Zeit mehr zu verlieren und mit der Evaluierung und Umsetzung der Grundsteuerreform zu beginnen.



Autoren

Jürgen Bauderer
Partner, GSA BTS Real Estate Tax Leader,
Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Heinrich Fleischer
Steuerberater, Associate Partner, BTS Real Estate Tax, Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Christian Schmidt
Steuerberater und Senior Manager,
Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Jetzt gratis testen!

juris PartnerModul

Ertragsteuerrecht

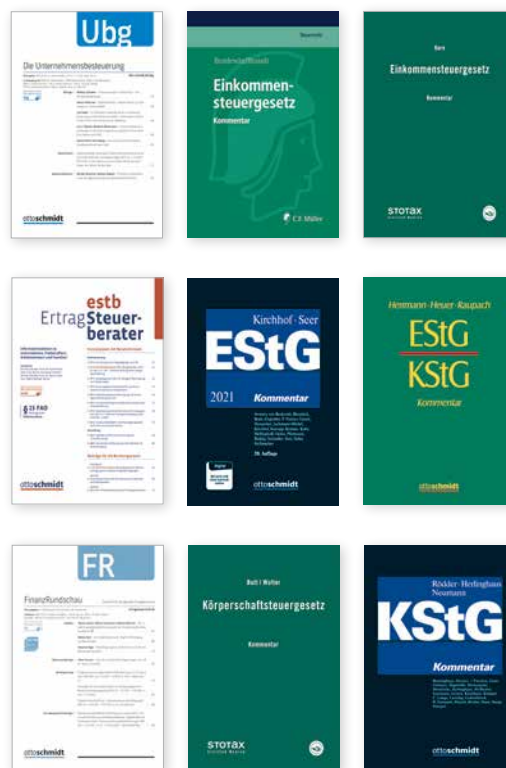
partnered by Bundesanzeiger Verlag | C.F. Müller | Erich Schmidt Verlag | Stollfuß Medien | Verlag Dr. Otto Schmidt

Das Ertragsteuerrecht gehört zu den komplexesten und beratungsintensivsten Bereichen des Steuerrechts. Diese digitale Bibliothek bündelt die Premium-Werke der jurisAllianz zu den Themen Einkommen-, Körperschaft-, Gewerbe- und Grunderwerbsteuer in einer intelligenten verlagsübergreifenden Recherchelösung.

Das Literaturangebot besticht durch namhafte Herausgeber und Autoren und garantiert so Rechercheergebnisse von maximaler Meinungsvielfalt. Durch die permanente Aktualisierung des Online-Moduls wird dem stetigen Wandel des Steuerrechts bestmöglich Rechnung getragen. Die steuerrechtliche Rechtsprechung, Bundesrechtsnormen, Verwaltungsvorschriften sowie DBA sind vollumfänglich verlinkt. Sie nutzen alle funktionellen Vorteile von juris – Das Rechtsportal.

Inhalt:

- Die Unternehmensbesteuerung, Ubg
 - Einkommensteuergesetz, Bordewin/Brandt
 - Einkommensteuergesetz, Kirchhof/Söhn/Mellinghoff
 - Einkommensteuergesetz, Korn (Hrsg.)
 - Ertrag-Steuerberater, EStB
 - EStG, Kirchhof/Seer (Hrsg.)
 - EStG/KStG, Herrmann/Heuer/Raupach
 - FinanzRundschau, FR
 - GrEStG, Behrens/Wachter (Hrsg.)
 - Körperschaftsteuergesetz, Bött/Walter (Hrsg.)
 - KStG, Rödder/Herlinghaus/Neumann
 - und viele weitere Titel
- ⊕ Rechtsprechung, Gesetze, Verwaltungsvorschriften und Literaturnachweise von juris



ab 215,00 €/Monat zzgl. MwSt.

Mehr Informationen und Gratistest unter:
www.juris.de/pm-ertragsteuerrecht

jurisAllianz
Führende Fachverlage. Top Rechtswissen.