

DEUTSCHER INDUSTRIE- UND
HANDELSKAMMERTAG E. V.
Breite Str. 29
10178 Berlin

ZENTRALVERBAND DES
HANDWERKS E. V.
Mohrenstr. 20/21
10117 Berlin

GESAMTVERBAND DER DEUTSCHEN
VERSICHERUNGSWIRTSCHAFT E. V.
Wilhelmstr. 43/43G
10117 Berlin

BUNDESVERBAND GROSSHANDEL,
AUSSENHANDEL, DIENSTLEISTUNGEN E. V.
Am Weidendamm 1A
10117 Berlin

BUNDESVERBAND DER DEUTSCHEN
INDUSTRIE E. V.
Breite Str. 29
10178 Berlin

BUNDESVERBAND DEUTSCHER
BANKEN E. V.
Burgstr. 28
10178 Berlin

HANDELSVERBAND DEUTSCHLAND
(HDE) E. V.
Am Weidendamm 1A
10117 Berlin

An die
Steuerabteilungsleiterinnen und
Steuerabteilungsleiter Bund und Länder
und an das
Bundesministerium der Finanzen
Leiter der Steuerabteilung

per E-Mail

12. Mai 2022

Umsetzung der reformierten Grundsteuer

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Umsetzung der Grundsteuerreform ist bei der Finanzverwaltung, aber auch unternehmensseitig sowie bei den Angehörigen der steuerberatenden Berufe in vollem Gange. Allen Beteiligten ist bewusst, dass ab dem Jahr 2025 den Kommunen eine rechtssichere und verlässliche Einnahmequelle aus der reformierten Grundsteuer zur Verfügung stehen muss.

Allerdings zeigen sich bei der Umsetzung einige praktische Probleme, die einerseits auf strukturellen Schwächen des Bundesmodells und zum Teil auch anderer Ländermodelle beruhen, andererseits auf Versäumnisse in der Vergangenheit zurückzuführen sind. Wir bitten Sie daher, sich für folgende praxismgerechte Verbesserungen einzusetzen, um die Umsetzung der Grundsteuerreform so unbürokratisch und effizient wie möglich zu gestalten.

- **Verlängerung der Frist zur Einreichung der Grundsteuerwerterklärungen:** Sowohl das Bundesmodell als auch die Ländermodelle sehen vor, dass die Grundsteuerwerterklärungen im Zeitraum vom 1. Juli bis zum 31. Oktober 2022 einzureichen sind. In Anbetracht des Volumens der beizubringenden und aufzubereitenden Daten werben wir noch einmal eindringlich dafür, die Frist für die Einreichung der Grundsteuerwerterklärungen deutlich bis in das Jahr 2023 auszudehnen. Insbesondere für Unternehmen mit vielen wirtschaftlichen Einheiten oder einem komplexen Immobilienbestand stellt die Grundsteuerwerterklärung einen erheblichen Aufwand dar. So müssen z. B. vielfach bisher nicht vorhandene und benötigte Bruttogrundflächen ermittelt oder bauliche Veränderungen erfasst werden. Diese anspruchsvolle Arbeit muss zusätzlich zu den ohnehin umfangreichen regulären steuerlichen Deklarationspflichten geleistet werden. Viele Unternehmen berichten uns daher, dass die Frist bis zum 31. Oktober 2022 trotz erheblicher Bemühungen und IT-Unterstützung nicht einhaltbar sei. Auch aus dem Blickwinkel der rechtzeitigen Festsetzung der kommunalen Hebesätze ist es nicht nachvollziehbar, warum den Steuerpflichtigen lediglich vier Monate Zeit eingeräumt wird, ihre Grundsteuerwerterklärungen zu erstellen. Umgekehrt wird der Verwaltung ein Zeitraum von 26 Monaten zur Umsetzung der Grundsteuerreform eingeräumt. Dieses Missverhältnis gilt es neu und angemessen auszutarieren. Wir schlagen deshalb neben großzügigen individuellen Fristverlängerungen eine generelle Fristverlängerung für die Einreichung der Grundsteuerwerterklärungen bis zum 30. Juni 2023 vor.
- **Erfassung realitätsgerechter Bodenrichtwerte:** Die Beibringung der für die Grundsteuerwerterklärungen notwendigen Daten stößt zuweilen auf Unmöglichkeiten. Teil der Bemessungsgrundlage im Sachwertverfahren nach §§ 258 bis 260 BewG ist der Bodenrichtwert. Auch in den Ländermodellen – mit Ausnahme von Bayern und Hamburg – spielt der Bodenrichtwert eine Rolle. Dieser ist von den Gutachterausschüssen festzusetzen oder aus vergleichbaren Flächen abzuleiten. Abweichungen zwischen den Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks und des zu bewertenden Grundstücks werden mit Ausnahme unterschiedlicher Entwicklungszustände und Arten der Nutzung bei überlagernden Bodenrichtwertzonen nicht berücksichtigt. Dies kann zu nicht realitätsgerechten Werten führen, da wertmindernde Umstände des betroffenen Grundstücks nicht einbezogen werden. So werden z. B. auch für Grundstücke, die aufgrund ihres Zuschnittes deutliche Werteinbußen erfahren, die innerhalb einer Bodenrichtwertzone geltenden Werte übernommen. Zudem ist es bei gewerblich genutzten Grundstücken keine Seltenheit, dass einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone durch Altlasten verunreinigt sind. Diese Altlasten mindern den Wert des Grundstückes u. U. ganz erheblich, bleiben aber ebenfalls unberücksichtigt.

Zudem zeigt sich in der Praxis, dass bei bestimmten unternehmerisch genutzten Flächen gar keine realitätsgerechten Bodenrichtwerte vorliegen. Dies gilt z. B. für bergbautechnisch genutzte Flächen (Tagebau). Für diese Flächen kann auch nicht ohne Weiteres ein Vergleichswert anderer Flächen (z. B. Ackerland) angesetzt werden, da diese Flächen tatsächlich nicht vergleichbar sind. Wir plädieren daher erneut dafür, dass in diesen Fällen ein vom Bodenrichtwert abweichendes Wertgutachten des Steuerpflichtigen anerkannt wird.

- **Bürokratiearme Ermittlung der Bruttogrundfläche:** Für die Grundsteuerwerterklärungen im Sachwertverfahren wird die Bruttogrundfläche benötigt. Gerade bei älteren Immobilien, die auch schon beim Einheitswert im Sachwertverfahren bewertet wurden, sind lediglich die Daten des umbauten Raums vorhanden. Wir möchten nochmals deutlich dafür werben, den Steuerpflichtigen einen geeigneten pauschalen Umrechnungsfaktor zur Verwaltungsvereinfachung an die Hand zu geben bzw. von den Steuerpflichtigen schlüssig dargelegte pauschale Umrechnungsfaktoren zu akzeptieren. Das Gleiche gilt auch für eine Umrechnung der Nettogrundfläche in die Bruttogrundfläche. Bei vielen Unternehmen liegen zu sämtlichen Gebäuden lediglich die Nettogrundflächen vor. Ein pauschaler Umrechnungsfaktor, der eine einfache Ableitung der Bruttogrundflächen aus den Nettogrundflächen ermöglicht (z. B. mit einem Faktor von 1,02) würde auch hier einen deutlichen Schritt zur Beschleunigung der Erstellung der Grundsteuerwerterklärungen bedeuten.
- **Bildung sachgerechter wirtschaftlicher Einheiten:** Die Bildung wirtschaftlicher Einheiten dient der Vereinfachung und hilft Steuerpflichtigen wie Finanzverwaltung gleichermaßen, da ansonsten für jedes Grundstück eine eigene Bewertung durchzuführen wäre. So können beispielsweise alle Flurnummern und alle aufstehenden Gebäude einer großen Liegenschaft (z. B. Automobilwerk) grundsätzlich als eine wirtschaftliche Einheit behandelt werden. Jedoch wird der Begriff der wirtschaftlichen Einheit von der Finanzverwaltung nicht einheitlich ausgelegt. So stellt sich beispielsweise bei großflächigen Liegenschaften, deren Flächen nicht unmittelbar zusammenhängen (z. B. weil sie von einer öffentlichen Straße durchzogen sind), die Frage, ob eine oder mehrere wirtschaftliche Einheiten anzunehmen sind. Im Sinne von mehr Rechtssicherheit und der einheitlichen Behandlung aller Steuerpflichtigen wäre es erstrebenswert, wenn die Finanzverwaltung unter Beteiligung der betrieblichen Praxis klare Kriterien zur Bildung wirtschaftlicher Einheiten erarbeiten würde. Dabei sollte für die Bildung wirtschaftlicher Einheiten und deren Abgrenzung voneinander stets eine wirtschaftliche Betrachtungsweise (einheitlicher Nutzungs- und Funktionszusammenhangs) maßgeblich sein.

- **Digitalisierung:** Um den Aufwand zur Erstellung der Grundsteuererklärungen zu minimieren und die Qualität der Erklärungen zu verbessern, möchten wir noch einmal betonen, wie wichtig es ist, dass diejenigen Daten, die bereits bei den Behörden vorhanden sind, den Steuerpflichtigen digital zur Verfügung gestellt werden. Außerdem ist es u. E. nicht zeitgemäß, wenn die Finanzverwaltung auf die elektronischen Steuererklärungen und Anzeigen der Steuerpflichtigen mit papiergebundenen Bescheiden reagiert. Stattdessen ist eine digitale Bereitstellung der Bescheide sowohl auf Seiten der Finanzverwaltung als auch auf kommunaler Seite geboten. Dabei reicht es nicht aus, den Papierbescheid lediglich in elektronischer Form (z. B. im pdf-Format) zum Abruf bereitzustellen. Vielmehr sollte der Bescheid parallel auch in strukturierter Form und damit maschinenlesbar erstellt werden. Zudem sollte die programmtechnische Verbindung von Daten der Finanzverwaltung mit Daten anderer Behörden (v. a. Kataster-, Vermessungs- und Grundbuchämter) zügig umgesetzt werden.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Anregungen und stehen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

DEUTSCHER INDUSTRIE- UND
HANDELSKAMMERTAG E. V.

BUNDESVERBAND
DER DEUTSCHEN INDUSTRIE E. V.

ZENTRALVERBAND DES DEUTSCHEN
HANDWERKS E. V.

BUNDESVERBAND DEUTSCHER
BANKEN E. V.

GESAMTVERBAND DER DEUTSCHEN
VERSICHERUNGSWIRTSCHAFT E. V.

HANDELSVERBAND DEUTSCHLAND
(HDE) E.V.

BUNDESVERBAND GROSSHANDEL,
AUSSENHANDEL, DIENSTLEISTUNGEN E. V.