

A large, glowing stream of molten metal is being poured from a dark, circular ladle on the left side of the image. The metal is bright yellow-orange, contrasting sharply with the dark background. The ladle is tilted, and the metal flows out in a thick, continuous stream. The background is dark, with some faint, glowing elements that suggest an industrial setting.

Bietet Zündstoff: Die Grund- steuerreform

Studie

November 2021





Inhalt

1 Warum es wichtig ist, jetzt schnell zu handeln	6
2 Das Wichtigste im Überblick	8
3 Modelle, Information und Herausforderungen	10
4 Vorbereitung und Daten	14
5 Organisation	18
6 Auslagerung von Tätigkeiten rund um die Grundsteuer	20
7 Die neue Anzeigepflicht	22
8 Ausblick	24
9 Statistik	26

Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

rund 36 Millionen Immobilien müssen im Zuge der Grundsteuerreform zum Stichtag 01. Januar 2022 neu bewertet werden. Das ist eine beachtliche Zahl – und die Zeit für die notwendigen Vorbereitungen wird langsam knapp. Das Gesetz zur Grundsteuerreform wurde im November 2019 beschlossen und nach aktuellem Stand ist davon auszugehen, dass ab Juli 2022 und bis voraussichtlich Ende Oktober 2022 die Feststellungserklärungen für die Grundstückswerte elektronisch abgegeben werden müssen. Für Steuerpflichtige bedeutet das in erster Linie die Beschaffung einer großen Datenmenge, die in der benötigten Form in vielen Fällen noch nicht vorliegen wird. Hinzu kommen neue Anforderungen wie eine jährliche Anzeigepflicht bei Veränderungen. Für viele Unternehmen, deren Grundbesitz sich über mehrere Bundesländer erstreckt, erschweren die unterschiedlichen Ländermodelle die Situation weiter. Kurz: es wartet eine Herkulesaufgabe. In unserem Beratungsalltag begegnen uns viele Fragen zu den neuen Regelungen, viele Unternehmen sind, so unser Eindruck, noch nicht optimal auf die Mehrarbeit vorbereitet.

Wir wollten deshalb etwas genauer hinschauen und haben im September 2021 eine Onlinebefragung zur Grundsteuerreform gestartet. Das Interesse war groß. Fast 300 Teilnehmende haben sich die Zeit genommen und unsere Fragen beantwortet. Dafür bedanken wir uns ganz herzlich. In diesem Papier finden Sie die Ergebnisse unserer Studie, die sich mit den Erfahrungen decken, die wir in unserer täglichen Arbeit machen.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre – und hoffen, Sie sind auf die kommenden Aufgaben bestens vorbereitet.



Dr. Hans Volkert Volckens
Partner, Financial Services



Jürgen Lindauer
Director, Tax



1

Warum es wichtig ist, jetzt schnell zu handeln

Voraussichtlich ab Juli 2022 sollen die im Zuge der Grundsteuerreform erforderlichen Erklärungen einzureichen sein. Was das genau bedeutet, ist vielen Immobilienbesitzern bisher noch nicht bewusst. Hinzu kommt, dass neben den Anforderungen aus der Grundsteuerreform bis zum 31.12.2023 auch die Steuererklärungs-pflichten nach bisherigem Recht, das heißt unter

Zugrundelegung der sogenannten Einheitswerte, noch zu erfüllen sind. Für Betroffene eine nicht zu unterschätzende Doppelbelastung.

Der folgende Zeitstrahl gibt einen Überblick über die wesentlichen Termine.



„Die erste Hauptfeststellung im Rahmen der Grundsteuerreform erfolgt bereits zum 1. Januar 2022, zu dem rund 36 Mio. Grundstücke neu zu bewerten sind. Die Abgabefrist für die Erklärung zur Feststellung der Grundstückswerte erfolgt in der Regel bis zum 31.10.2022. Vor dem Hintergrund des vergleichsweise geringen Digitalisierungsgrads der Immobilienwirtschaft wird die sachgerechte Datenermittlung und -aufbereitung eine längere Vorlaufzeit in Anspruch nehmen. Erschwerend kommt für Steuerpflichtige mit Grundbesitz in verschiedenen Bundesländern hinzu, dass durch die Länderöffnungsklausel unterschiedliche Modelle je nach Bundesland angewendet werden. Alles in allem steigt der Handlungsdruck für Grundstückseigentümer in den nächsten Monaten rapide an und auch dieses Beispiel zeigt plakativ die dringende Notwendigkeit zur Digitalisierung und Automatisierung von Datenbeständen der Immobilienwirtschaft.“

Prof. Dr. oec. Hanspeter Gondring

Wissenschaftlicher Leiter der ADI Akademie der Immobilienwirtschaft GmbH, Stuttgart





URBAN
1711
* 8565

Das Wichtigste im Überblick

Fehlende Informationen



Viele Unternehmen fühlen sich nicht ausreichend über die Grundsteuerreform informiert: Knapp die Hälfte sagt, (eher) schlecht, nur 10% fühlen sich (sehr) gut informiert.

Niedrige Zufriedenheit und hohe Komplexität



Die Zufriedenheit mit der Reform ist eher gering, Unternehmen erwarten einen erhöhten Steueraufwand (64%) und eine hohe Komplexität (71%), auch durch die unterschiedlichen Länderregelungen

Bundesmodell verliert



Betrachtet man die unterschiedlichen Modelle, gibt es keinen eindeutigen Gewinner, aber einen Verlierer: bei unseren Befragten kommt das Bundesmodell am wenigsten gut an.

Die Daten sind das Problem



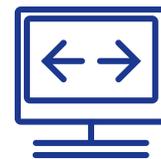
Die Datensammlung ist mit Abstand die größte Herausforderung, vor der die Unternehmen mit Blick auf die Grundsteuerreform stehen.

Geringe personelle Kapazitäten



Mit Blick auf den erforderlichen Aufwand überrascht die niedrige Zahl an Mitarbeitenden, die sich laut Angabe unserer Befragten mit Tätigkeiten rund um die Grundsteuer beschäftigen: bei knapp 60% sind es nur ein bis zwei Personen.

Ausweg Outsourcing?



Die Verlagerung an externe Dienstleister, das sogenannte Outsourcing, könnte Entlastung schaffen – tatsächlich scheint knapp die Hälfte der Befragten darüber zumindest nachzudenken.

Mangelnde Vorbereitung auf neue Anzeigepflicht

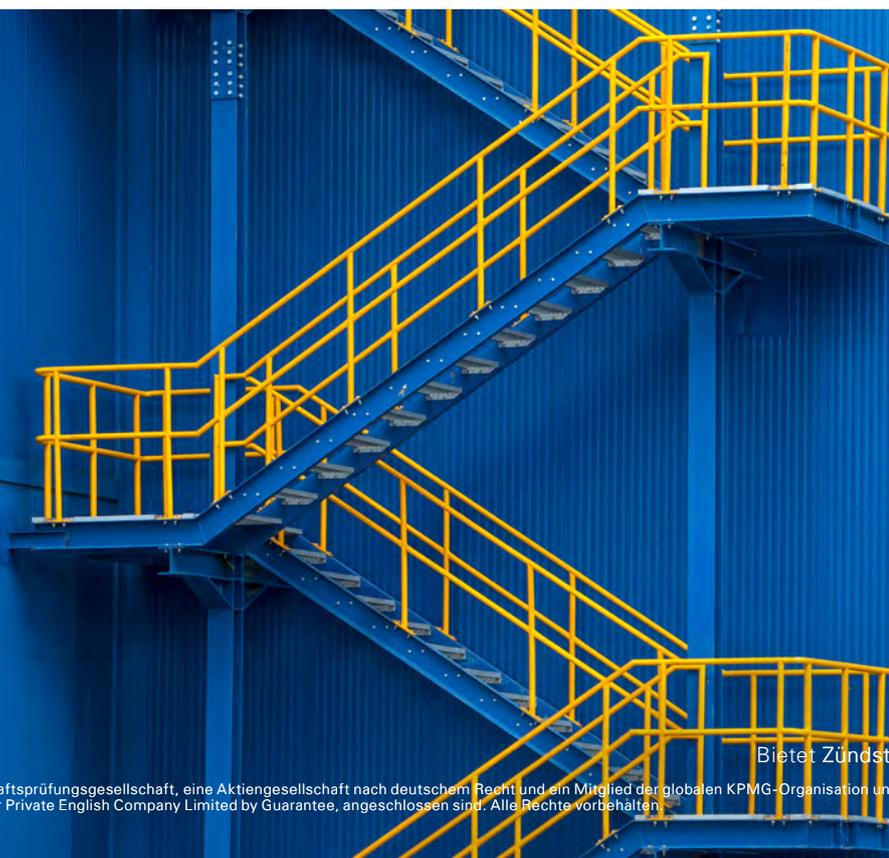


Mit der Reform müssen zukünftig auch Veränderungen an den Immobilien gemeldet werden – einen Prozess für solche Meldungen haben aktuell nur 7% der Befragten.

Sicher ist nur: es herrscht Unsicherheit



Es gibt viel Unsicherheit rund um die Grundsteuerreform. In unserer Befragung kann man das auch an einem hohen Anteil von „teils-teils“, „kann ich nicht einschätzen“, oder „keine Angabe“-Antworten ablesen.



3

Modelle, Information und Herausforderungen

„Es kann nicht sein, dass jedes Bundesland unterschiedliche Bewertungen vornimmt“ – so ein Kommentar aus unserer Studie. Und doch ist es so, das Ergebnis der lange diskutierten Grundsteuerreform ist eine Vielzahl von Modellen. Es gibt das Bundesmodell, ein Bodenmodell, ein Flächenmodell und ein Flächen-Lage-Modell. Die Bundesländer konnten sich frei entscheiden, ob und wie sie vom Bundesmodell abweichen. Für Immobilienbesitzer bedeutet das: Wer in mehreren Bundesländern Immobilien besitzt, muss sich mit den unterschiedlichsten Regelungen und Anforderungen auseinandersetzen. Das beginnt bereits bei den erforderlichen Flächenangaben. So verlangt das Bundesmodell bei Geschäftsgrundstücken die Angabe der Bruttogrundfläche, in den Ländermodellen müsste für dieselbe Immobilie die Nutzfläche angegeben werden.

Wir haben unsere Teilnehmenden befragt, welches Modell ihrer Meinung nach das Richtige gewesen wäre. Ein eindeutiges Ergebnis gibt es nicht, 17 % der Befragten haben dazu keine Meinung. Allerdings kommt das Bundesmodell auf die geringsten Zustimmungswerte:

Das liegt möglicherweise daran, dass das Bundesmodell den höchsten Komplexitätsgrad aufweist und vielfach bisher nicht vorhandene Daten und Wertungen erfordert. Ein Beispiel ist die Abgrenzung der Grundstücks- oder Gebäudeart, woraus sich unterschiedliche Bemessungsgrundlagen und Restnutzungsdauern ergeben können. Dadurch sind schon heute Auslegungs- und damit auch Streitfragen vorprogrammiert. Die Komplexität zeigt sich u. a. im vorgelegten Erlassentwurf der Finanzverwaltung, der nur für das Grundvermögen bereits 40 Seiten umfasst. Und auch die im Entwurf vorliegenden Steuerformulare des Bundes für die Grundsteuererklärung haben es in sich. So müssen Steuerpflichtige weitere aus Sicht der Finanzverwaltung erforderliche Daten, z. B. detaillierte Grundbuchangaben, erbringen. Darüber hinaus zeigt sich, dass abweichend von der bisherigen Regelung auch die grundsteuerbefreiten Immobilieneigentümer für sämtliche Immobilien eine Erklärung erstellen müssen. Dabei ist der steuerbegünstigte Grundbesitzteil gesondert in einer Anlage auszuweisen.

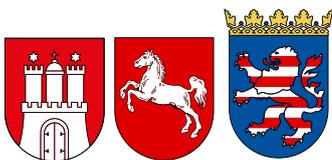
Welches der unterschiedlichen Modelle wäre Ihrer Meinung nach das Richtige gewesen?



25% Flächenmodell mit Grundstück und Gebäude (Bayern)



19% Flächenmodell nur mit Grundstück (Baden-Württemberg)



21% Flächen-Lagemodell (Hamburg, Hessen, Niedersachsen)



17% Bundesmodell

Prozentuale Angaben aller Antworten
Quelle: KPMG in Deutschland, 2021

Verfassungskonformität

Wir haben auch gefragt, ob unsere Teilnehmenden die Reform für verfassungskonform halten – sicher keine ganz einfache Frage. Die Antworten zeigen, dass es durchaus Vorbehalte gibt: Lediglich 23% der Befragten antworteten mit „ja“. Immerhin 38% der Befragten antworten mit „teils-teils“. Gründe dafür nennen sie in der Freitextspalte: „Bedenklich ist die uneinheitliche Regelung“, „Die Vielzahl an Sonderfällen ist problematisch, außerdem die späte Festlegung auf das Bundesmodell in NRW; unterschiedliche Länderregelungen führen zu unnötiger Komplexität“ sind einige der Begründungen.



„Mit der Grundsteuerreform hat es der Bundesgesetzgeber leider versäumt, einen Beitrag zur Vereinfachung des Steuerrechts zu leisten und die Steuerpflichtigen und die Finanzverwaltung zu entlasten. Zur Komplexität kommt bedauerlicherweise auch noch eine drohende Verfassungswidrigkeit hinzu. Positiv ist, dass einzelne Länder die Grundsteuer weitestgehend auf Grundlage eines einfachen und unbürokratischen Flächenmodells erheben werden.“

Torsten Labetzki LL. M.

Abteilungsleiter Recht und Steuern, Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e. V.



Informationslage, Steuerlast und Komplexität

Um der Stimmungslage insgesamt etwas näher zu kommen, haben wir einige grundsätzliche Fragen gestellt, zur Informationslage, zu den Erwartungen hinsichtlich der aus der Reform resultierenden Steuerlast und zur Komplexität der Reform. Die Ergebnisse zu allen drei Aspekten sind recht eindeutig und deuten nicht darauf hin, dass die Grundsteuerreform bei den Betroffenen besonders gut ankommt.

Wie fühlen Sie sich zur Grundsteuer informiert:



0%
Sehr gut



10%
Gut



39%
Teils/Teils



37%
Eher schlecht



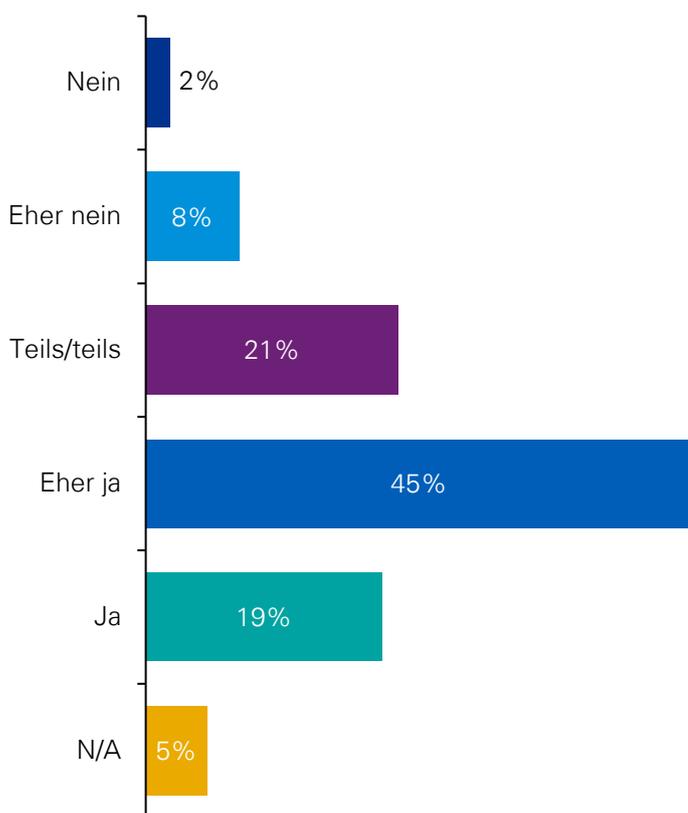
12%
Schlecht

Abweichungen von 100% aufgrund von Rundungsdifferenzen
Prozentuale Angaben aller Antworten
Quelle: KPMG in Deutschland, 2021

Informationssicherheit sieht anders aus. Knapp die Hälfte unserer Befragten fühlt sich (eher) schlecht informiert und weitere 39% antworten mit teils-teils. Signifikante Unterschiede zwischen Unternehmen mit vielen oder wenigen Mitarbeitenden oder großem oder weniger großem Immobilienbesitz gibt es dabei nicht. Tendenziell fühlen sich allerdings Unternehmen mit großem Immobilienbesitz sogar eher schlechter informiert.

Ein wichtiger Faktor einer Steuerreform sind die daraus resultierenden Veränderungen der Steuerlast. Auch danach haben wir gefragt:

Erwarten Sie nach der Reform einen erhöhten Steueraufwand?

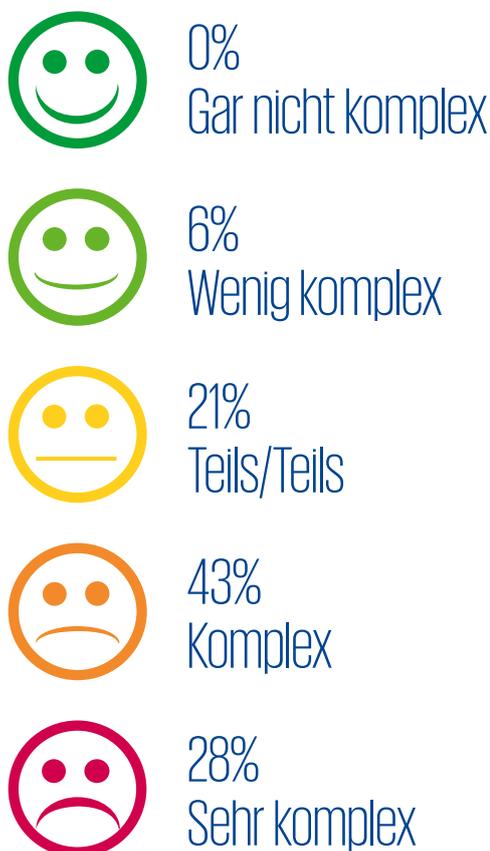


Prozentuale Angaben aller Antworten
Quelle: KPMG in Deutschland, 2021

Mit 64% erwartet der überwiegende Teil der Befragten eindeutig einen steigenden Steueraufwand, weitere 21% erwarten das zum Teil.

Ein ähnlich schwieriges Bild zeigt sich bei der Frage nach der Komplexität der Reform:

Für wie komplex halten Sie die Grundsteuerreform?



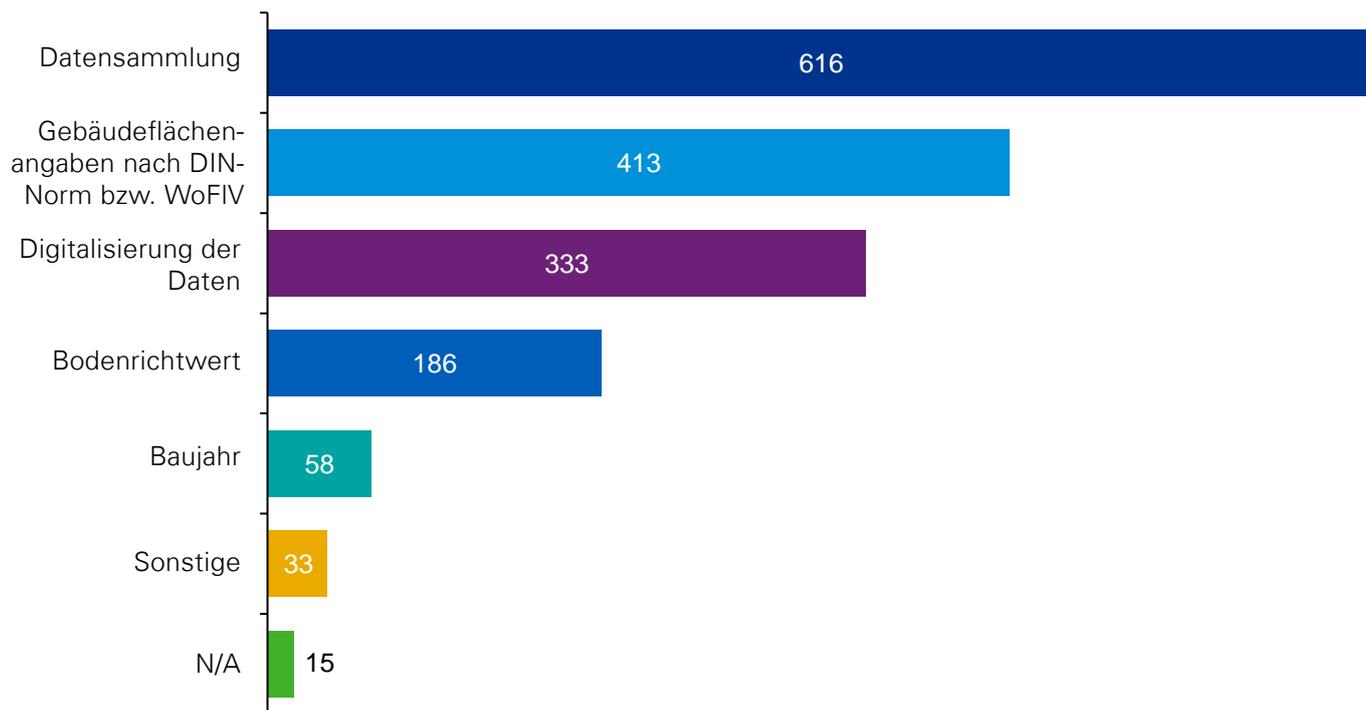
Abweichungen von 100% aufgrund von Rundungsdifferenzen
Prozentuale Angaben aller Antworten
Quelle: KPMG in Deutschland, 2021

Auch hier ist das Ergebnis eindeutig und passt zu der Aussage zum Grad der Informiertheit: 71% der Befragten halten die Reform für komplex bis sehr komplex, weitere 21% sagen „teils-teils“.

Es lässt sich bilanzieren: Insgesamt herrscht hinsichtlich der Grundsteuerreform eine eher negative Grundstimmung bei den betroffenen Unternehmen. Wir wollten wissen, wo die größte Herausforderung liegt:

Als mit Abstand größte Herausforderung sehen unsere Befragten die Datensammlung, gefolgt von den Gebäudeflächenangaben nach DIN/WoFIV und der Digitalisierung der Daten.

Wo sehen Sie die größte Herausforderung der Grundsteuerreform?



Ranking mit Punktesystem, 1. Rang*(Maximale Anzahl an Rängen), 2. Rang*(Maximale Anzahl an Rängen-1), 3. Rang*(Maximale Anzahl an Rängen-2)
Mehrfachantworten möglich
Prozentuale Angaben aller Antworten
Quelle: KPMG in Deutschland, 2021

Anmerkungen aus dem Kommentarfeld

„Alle beteiligten Abteilungen zu identifizieren, Vollständigkeitsanalysen zu machen und einen „Start“ zu finden, bei so vielen Herausforderungen.“

„Bisher ungeklärte Detailtiefe und Abgrenzungen bei den benötigten Daten bei den unterschiedlichen Bundes- und evtl. einigen Ländermodellen; dies wird wieder lange Gerichtsverfahren zur Klärung nach sich ziehen.“

„Ungeklärte Datenschnittstellen, Versäumnisse bei Digitalisierung grundsätzlich.“

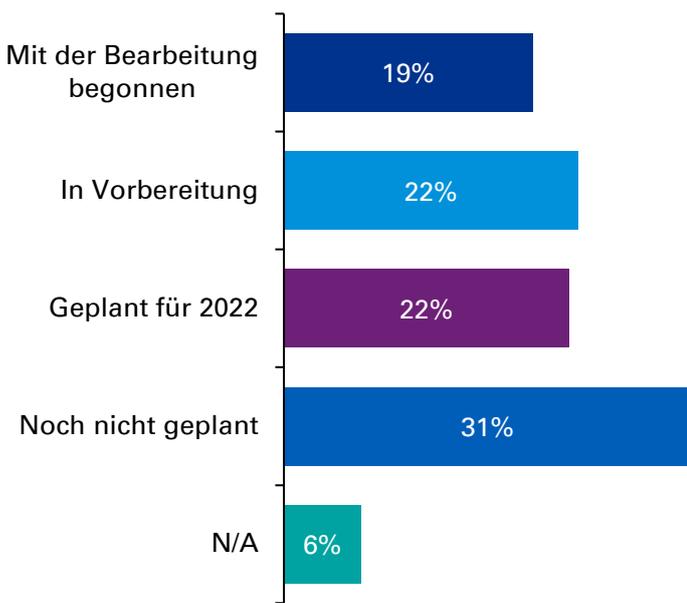
„Eine der Herausforderungen für uns ist es, den Überblick zu behalten, für welches Bundesland welche Daten/Unterlagen benötigt werden.“

4

Vorbereitung und Daten

Wie eingangs beschrieben, steht die Grundsteuerreform quasi vor der Tür, die Fristen sind eng bemessen und, wie der erste Teil unserer Befragung gezeigt hat, die Unsicherheit ist groß. Wir haben deshalb gefragt, wie weit die Unternehmen mit ihren Vorbereitungen sind, beginnend mit der Datensammlung:

Wie weit sind Sie im Prozess der Datensammlung?

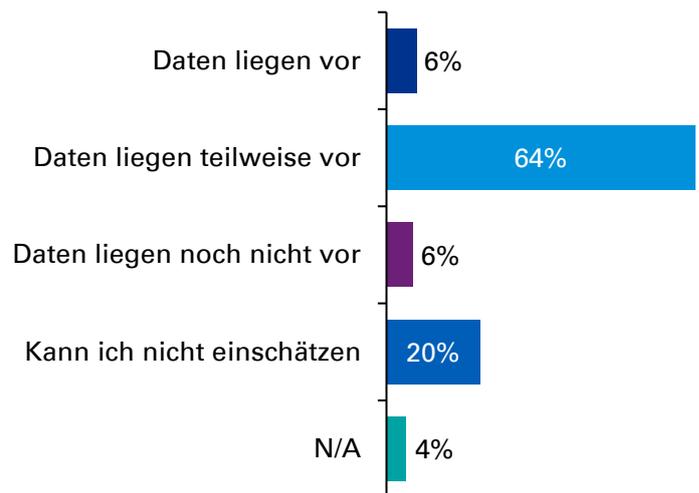


Prozentuale Angaben aller Antworten
Quelle: KPMG in Deutschland, 2021

Mit Blick auf den Kalender und die anstehenden Erklärungs-pflichten ab Mitte 2022, erstaunt dieses Ergebnis: nur 19% der Befragten geben an, bereits mit der Datensammlung begonnen zu haben, bei 31% gibt es noch nicht einmal eine Planung. Es lassen sich allerdings kleine Unterschiede nach Branchen feststellen, so haben jeweils über 50% unserer Teilnehmenden aus der Automobil- und Energiebranche mit der Datensammlung bereits begonnen. Ähnlich sind die Zahlen bei Unternehmen mit hohem Immobilienbestand; mehr als die Hälfte der Teilnehmenden mit mehr als 500 Immobilien hat den Prozess der Datensammlung ebenfalls bereits gestartet.

Bei der Verfügbarkeit der erforderlichen Daten zeigt sich kein eindeutiges Bild:

Wie ist die Verfügbarkeit der erforderlichen Daten?



Prozentuale Angaben aller Antworten
Quelle: KPMG in Deutschland, 2021

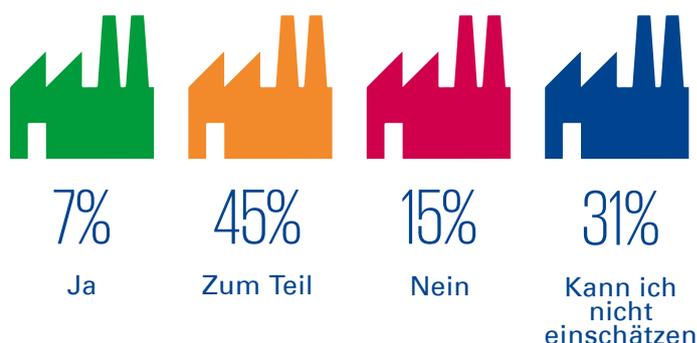
6% der Befragten geben an, dass die erforderlichen Daten vorliegen. Mit 64% deutlich mehr als die Hälfte der Teilnehmenden sagt, Daten liegen teilweise vor, immerhin 20% können das nicht einschätzen. Unterschiede nach Branchen oder Unternehmensgrößen lassen sich nicht feststellen.



Für eine flüssige Vorbereitung spielt auch das Datenformat eine wichtige Rolle. Deshalb haben wir nach dem Anteil gefragt, in dem Daten jeweils in Papierformat, als pdf oder digital in einer Datenbank vorliegen. Natürlich eine schwierige Schätzfrage, im Ergebnis lässt sich aber sagen: Das Papier hat nach wie vor die Nase vorn. Eindeutig ist auch: Noch ist es schwierig mit der digitalen Verfügbarkeit von Daten, immerhin 40% der Befragten geben an, dass überhaupt keine Daten (0%) in einer Datenbank vorliegen, 20% sagen, alle Daten (100%) lägen ausschließlich in Papierform vor.

Daten, die im Rahmen der Grundsteuerreform besonders wichtig sind, sind die Gebäudeflächen. Auch dazu haben wir unsere Teilnehmenden befragt:

Liegen die Gebäudeflächen nach DIN-Norm vor?



*Abweichungen von 100% aufgrund von Rundungsdifferenzen
Prozentuale Angaben aller Antworten
Quelle: KPMG in Deutschland, 2021*



„Einzelne Aspekte der Bewertung gehen an der Unternehmenswirklichkeit vorbei. Nur ein Beispiel: Jedes Unternehmen weiß, welche nutzbaren Flächen es hat. Leider legt das Gesetz diese der Bewertung gerade nicht zugrunde. Ein anderes Beispiel ist die Festlegung eines Baujahres – bei mehrfach umgebauten und ganz oder teilweise in der Nutzung geänderten Immobilien ist das nur mit riesigem Aufwand lösbar, der in keinem Verhältnis zum Nutzen einer derart komplizierten Bewertung steht.“

Werner Thumbs, Leiter Steuern
Profunda Verwaltungs GmbH

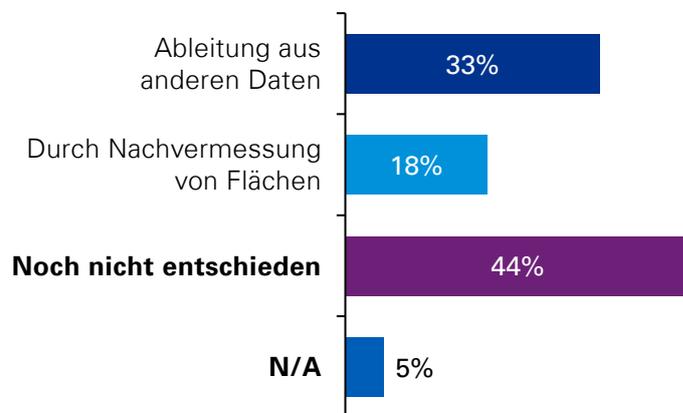


Der Gesetzgeber fordert hier vom Steuerpflichtigen Angaben zu den Gebäudeflächen. Die Berechnung der Flächeninhalte muss dabei, um eine Einheitlichkeit zu gewährleisten, nach der DIN 277-Norm erfolgen. Ob die Werte bereits heute in der geforderten Form vorliegen, wissen 31% unserer Befragten nicht, nur 7% sagen eindeutig ja. Die Antworten zeigen einmal mehr das hohe Maß an Unsicherheit.

Für alle Unternehmen gilt: Mit Umsetzung der Reform müssen die Daten vorliegen. Wir wollten deshalb wissen, wie unsere Befragten fehlende Gebäudeflächen ermitteln wollen.

Am größten ist die Gruppe derer, die noch keine Entscheidung getroffen haben (44%). Insgesamt dürfte die Ermittlung der Flächenangaben für viele Unternehmen mit einer ganzen Reihe weiterer Unwägbarkeiten verbunden sein, das zeigen zumindest die Kommentare unserer Befragten:

Auf welche Art sollen die bisher nicht vorliegenden Gebäudeflächen ermittelt werden?

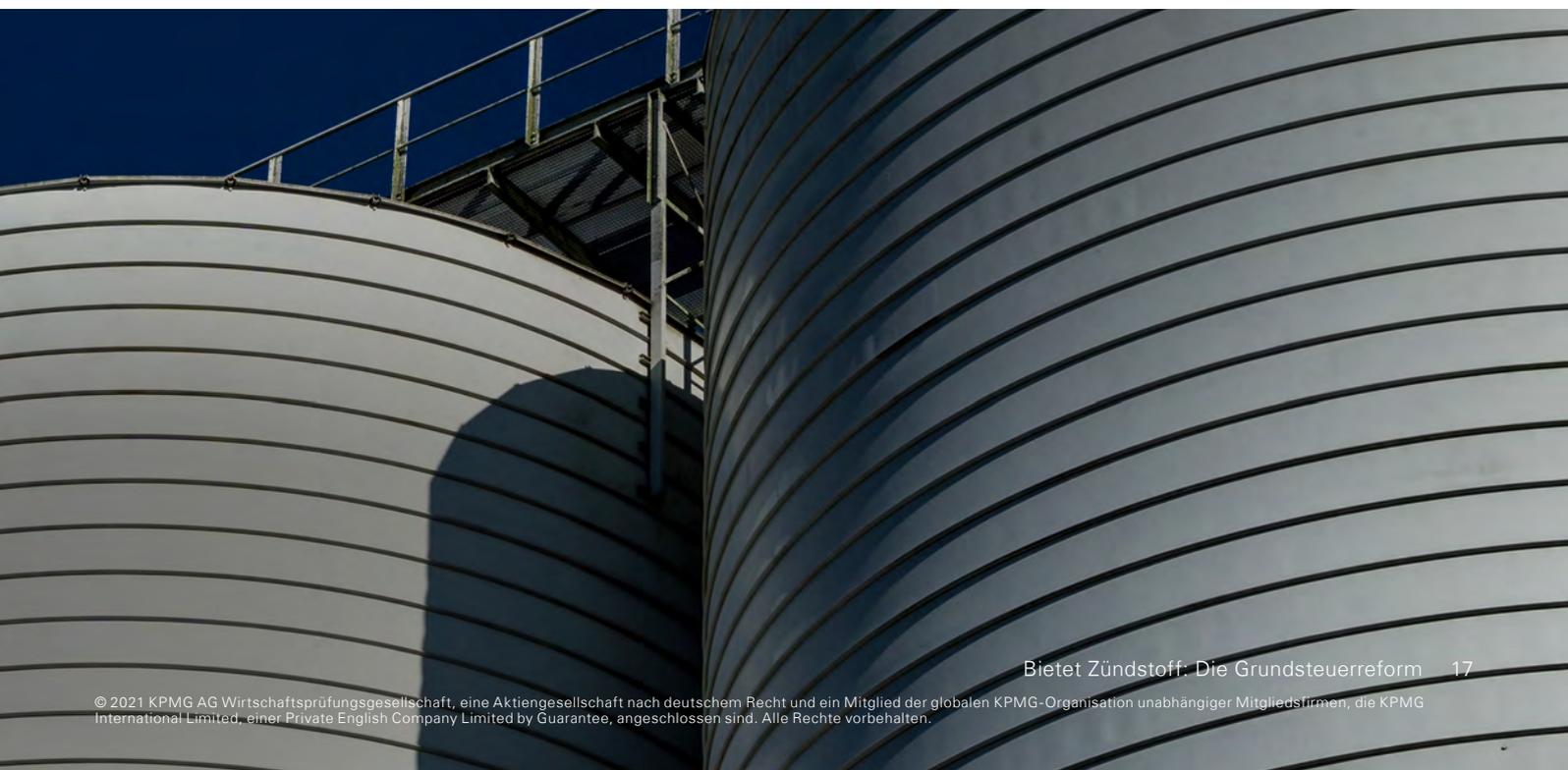


Prozentuale Angaben aller Antworten
Quelle: KPMG in Deutschland, 2021

Anmerkungen aus dem Kommentarfeld

„Zu Industriebauten und bisher als bauliche Betriebsvorrichtung erklärte Bauten können die Gebäudeflächen nur sehr aufwendig ermittelt werden, zumal nicht immer eindeutig ist, wie die DIN 277 anzuwenden ist. Nutzflächen sind bedeutend aufwendiger zu ermitteln als die Bruttogrundfläche.“

„Es liegen alle Informationen nach GIF, jedoch noch nicht nach DIN vor.“



Wir haben mal gerechnet: Würde man für eine Grundsteuererklärung einschließlich Datenerhebung lediglich zehn Minuten benötigen, was unrealistisch ist, dann wären bei 36 Millionen in Deutschland zu bewertenden Immobilien 1.000 Personen bei einem Acht-Stunden-Arbeitstag mehr als zwei Jahre lang ausschließlich damit beschäftigt. Wie sieht die Situation in den Unternehmen aber tatsächlich aus? Wir haben gefragt, wie der geschätzte Zeitbedarf für die Erstellung der Steuererklärung pro Immobilie ist:

Wie ist der durchschnittliche Zeitbedarf für die Datenerhebung und Erstellung der Steuererklärung für eine Immobilie in Minuten?

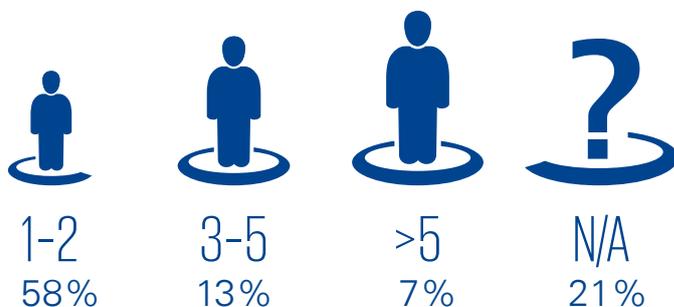


Bis 15 Minuten: 3%
 Zwischen 16 und 30 Minuten: 6%
 Zwischen 31 und 60 Minuten: 18%
 Zwischen 61 und 90 Minuten: 15%
 Mehr als 90 Minuten: 29%

Prozentuale Angaben aller Antworten
 Quelle: KPMG in Deutschland, 2021

Eine erneut nicht ganz einfache Einschätzung, das zeigt die hohe Anzahl an Befragten (29%), die dazu keine Angaben machen können. Ebenfalls knapp 30% sind der Meinung, der benötigte Zeitaufwand übersteigt 90 Minuten. Den zehn Minuten, die wir in unserem Eingangsbeispiel angenommen hatten, stimmen nur wenige zu – nur 3% der Befragten sind der Meinung, der Zeitbedarf läge unter 15 Minuten. Fakt ist: es kommt ein beträchtlicher Mehraufwand auf die Unternehmen zu. Deshalb haben wir nach den personellen Ressourcen gefragt:

Wie viele Mitarbeiter:innen sind in Ihrem Unternehmen mit Tätigkeiten zur Grundsteuer betraut?



Abweichungen von 100% aufgrund von Rundungsdifferenzen
 Prozentuale Angaben aller Antworten
 Quelle: KPMG in Deutschland, 2021

Für 1-2 Personen entscheiden sich 58% unserer Befragten, nur 7% nennen mehr als fünf Mitarbeiter:innen. Immerhin 21% können keine Angabe machen.

Festzuhalten bleibt: Nach einer üppigen Personalausstattung sieht es in den meisten Unternehmen nicht aus. Wir haben deshalb tiefer gebohrt und gefragt, ob das vorhandene Personal mit Blick auf den zusätzlichen Arbeitsaufwand aufgestockt werden soll.

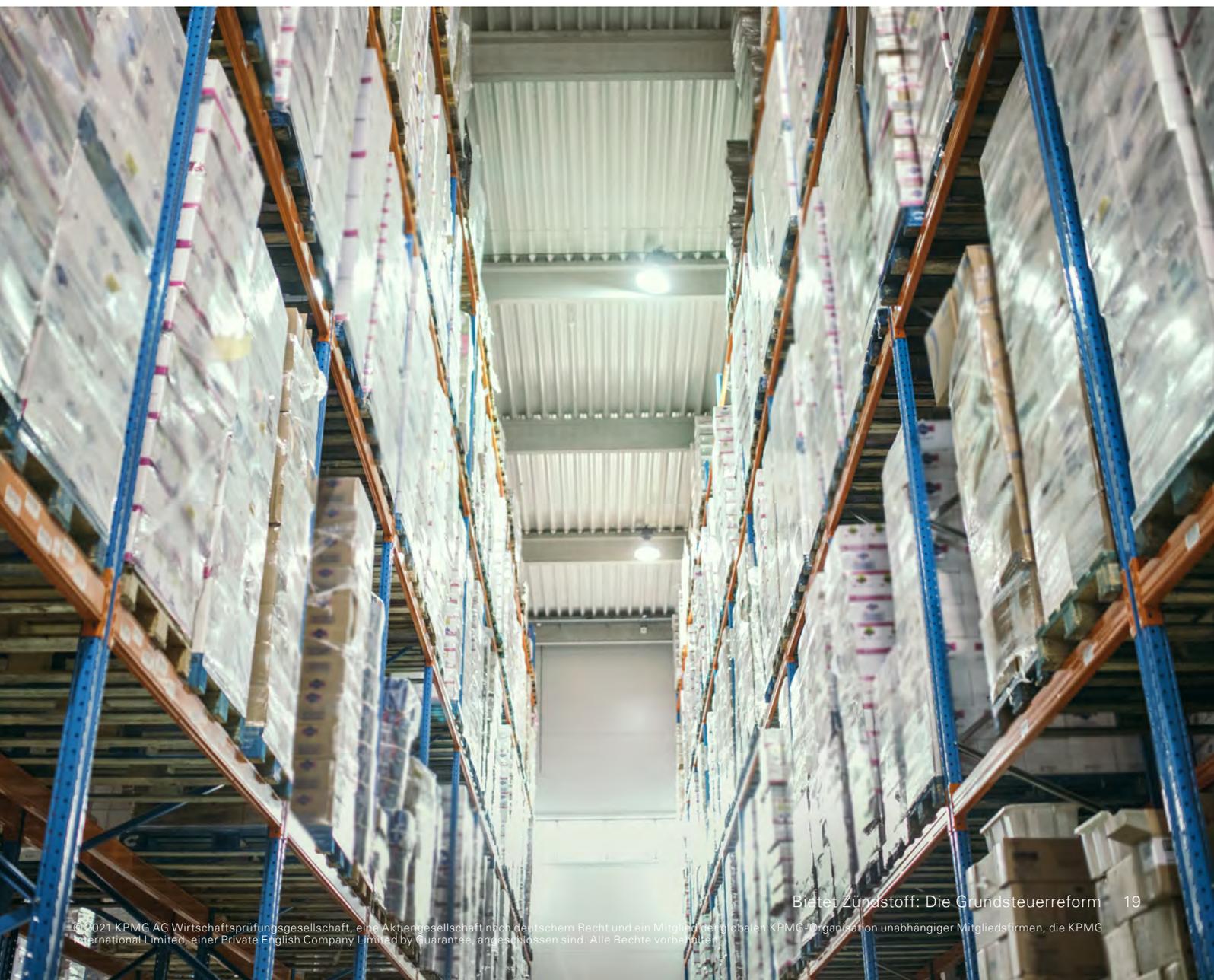
Planen Sie mit Blick auf die Grundsteuerreform die Anzahl Ihrer Mitarbeitenden zu erhöhen?

Tatsächlich planen das nur 6% und das auch nur in einem sehr beschränkten Umfang. Wenn überhaupt, liegt die geplante zusätzliche Kapazität bei einer Person, in wenigen Fällen werden auch zwei genannt. Immer wieder werden auch temporäre Kräfte erwähnt, zum Beispiel über eine Zeitarbeitsfirma. 73% unserer Befragten planen aber zunächst gar keine personelle Aufstockung.

Nicht nur mit Blick auf unsere kleine Eingangsrechnung: Es wird spannend sein, zu beobachten, wie Unternehmen mit den Herausforderungen der Arbeitsbelastung durch die Grundsteuerreform umgehen und welche Maßnahmen mit Blick auf die anfallenden Arbeiten sie gegebenenfalls ergreifen werden.

Anmerkungen aus dem Kommentarfeld

„Die größte Herausforderung? Verwaltungsinterne Strukturen und Zuständigkeiten für diesen Bereich schaffen, verorten, nachhaltig gestalten.“



6

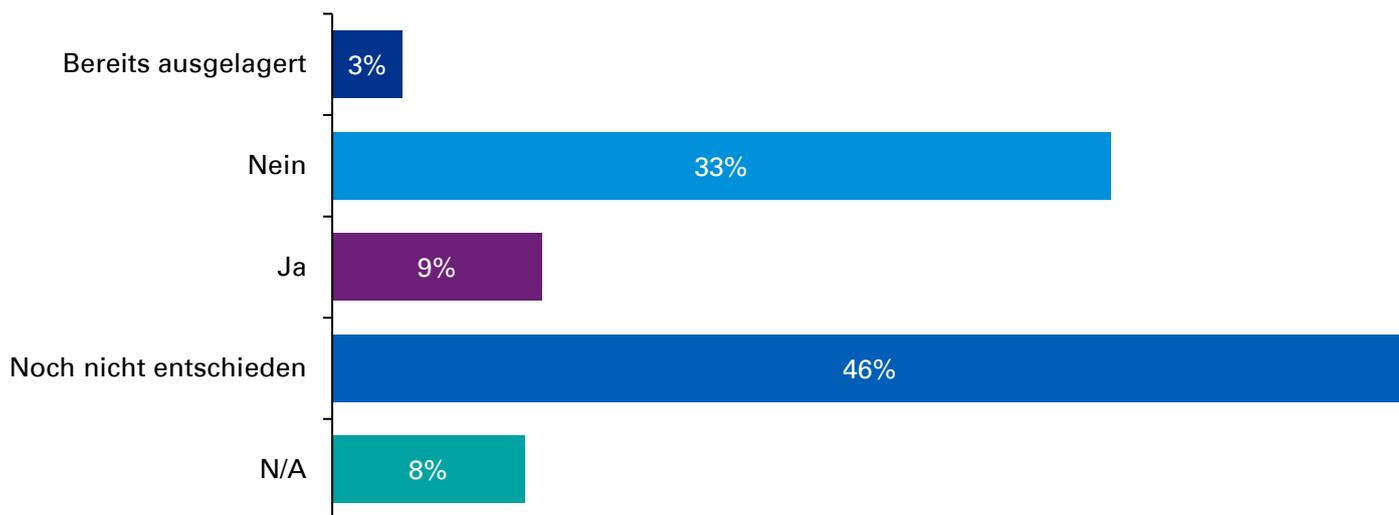
Auslagerung von Tätigkeiten rund um die Grundsteuer

Der Trend zur Auslagerung von Tätigkeiten, das sogenannte Outsourcing, ist zunehmend auch mit Blick auf die Steuerfunktion zu beobachten. Die Spanne reicht von der Auslagerung einzelner Aufgabenbereiche wie zum Beispiel Lohnbuchhaltung oder Reisekostenabrechnung bis zum Outsourcing der gesamten Steuerabteilung.

Wie im vorhergehenden Kapitel beschrieben, wird die Grundsteuerreform voraussichtlich zu einem deutlich erhöhten Arbeitsaufwand für viele Unternehmen führen. Personalaufstockungen planen aber nur wenige unserer Befragten. Könnte Outsourcing ein Weg sein, die Mehrarbeit zu bewältigen? So könnte mit Blick auf die erforderlichen Tätigkeiten zum Beispiel die Datenerhebung oder die Datenerfassung einschließlich der Deklaration fremdvergeben werden.

Bereits ausgelagert haben bisher nur 3% unserer Befragten. Immerhin 9% planen es und eine große Anzahl von 46% hat darüber noch nicht entschieden. Das Ergebnis zeigt, die Diskussion darüber scheint in vielen Unternehmen in vollem Gange zu sein.

Planen Sie, Tätigkeiten im Rahmen der Grundsteuer an Externe zu vergeben (Outsourcing)



Abweichungen von 100% aufgrund von Rundungsdifferenzen
Prozentuale Angaben aller Antworten
Quelle: KPMG in Deutschland, 2021



Die neue Anzeigepflicht

Eine weitere Herausforderung der Neuregelung ist den Verantwortlichen in vielen Finanz- und Steuerabteilungen noch gar nicht bewusst: Mit der Grundsteuerreform kommt auch eine neue Anzeigepflicht. So müssen Veränderungen an Grundstücken und Immobilien, die nach dem 1.1.2022 erfolgen, den Finanzbehörden innerhalb bestimmter Fristen gemeldet werden. Dazu gehören zum Beispiel Umbauten, Ausbauten, Veränderungen der Nutzung und vieles mehr.

Bei den Anzeigen handelt es sich um eine Steuererklärung, sodass jedes Versäumnis schnell unangenehme Folgen haben kann. Erschwerend kommt hinzu, dass die Frist für die Abgabe der Anzeige nach aktuellem Stand eng bemessen ist: Die Anzeige bei Änderung der tatsächlichen Verhältnisse muss bis zum 31.1. bzw. in Bayern, Niedersachsen und in Hamburg bis zum 31.3. des Folgejahres abgegeben werden. Für die in vielen Unternehmen mit Jahresabschluss, Steuererklärungen und sonstigen Abschlüssen ohnehin arbeitsintensive Zeit „Jahreswechsel“ eine sicher wenig willkommene Zusatzaufgabe.

Zur Sicherstellung der fristgerechten Meldung solcher Veränderungen empfiehlt es sich, einen entsprechenden Prozess zu implementieren. Laut unserer Befragung existiert ein solcher Prozess allerdings aktuell nur in sehr wenigen Unternehmen: 7% unserer Befragten geben an, über einen solchen Prozess zu verfügen, 80% verneinen das, 13% machen keine Angabe.

Prozess zur Meldung von Veränderungen an Grundstücken/Immobilien an die Finanzbehörden implementiert?



7%
Ja



80%
Nein

*Prozentuale Angaben aller Antworten
Quelle: KPMG in Deutschland, 2021*



Aus steuerlicher Sicht wird das Jahr 2022 für viele Unternehmen auch im Zeichen der Grundsteuererklärungen stehen. Unsere Studie hat gezeigt, dass viele Unternehmen noch nicht ausreichend auf die Grundsteuerreform bzw. die sich daraus ergebenden Erklärungspflichten vorbereitet sind. Der eine oder andere entscheidet sich vielleicht, zunächst die Aufforderung zur Abgabe einer Erklärung abzuwarten. Allerdings ist nicht zu erwarten, dass die Steuerpflichtigen im Rahmen der Grundsteuerreform direkt per Brief zur Abgabe einer Erklärung aufgefordert werden. Vielmehr gehen wir davon aus, dass die Aufforderung regelmäßig durch eine öffentliche Bekanntmachung erfolgen wird. Und in diesen Fällen muss die Abgabefrist lediglich mindestens einen Monat betragen.

Es kann also eng werden. Vor allem für betroffene Unternehmen, die mit der Datenbeschaffung und -sichtung noch nicht begonnen haben, ist daher Eile geboten. Sie sollten bestehende Datenbanken im Hinblick auf Datenumfang und -qualität sowie Schnittstellentauglichkeit prüfen, damit zeitsparende Datentransfers in die erforderliche Erklärungssoftware möglich sind und damit die Erklärungen im Jahr 2022 digital übermittelt werden können. Darüber hinaus empfiehlt es sich, die unternehmensinternen Organisations- und Ablaufstrukturen im Hinblick auf die zukünftigen Erklärungs- und Anzeigepflichten und auch auf den Personalbedarf in den betroffenen Abteilungen abzustimmen. Kurz: es wartet eine Herkulesaufgabe.

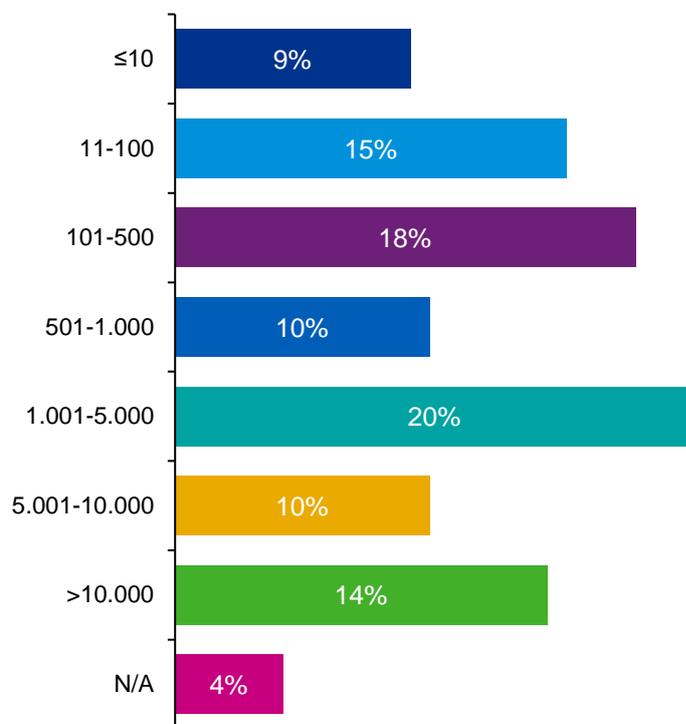


Welcher Branche gehört Ihr Unternehmen an?

21% Immobilien
9% Sonstige
8% Chemie & Pharmazie
7% Automobil
7% Energie
7% Handel
7% Industriegüter
6% Stiftungen und Non-Profit-Organisationen
6% Staat und Verwaltung
4% Versicherungen
3% Bau und Konstruktion
3% Banken
3% Konsumgüter
2% Technologie
2% Transportlogistik
2% Gesundheit
2% Private Equity
2% N/A
1% Medien
0% Telekommunikation

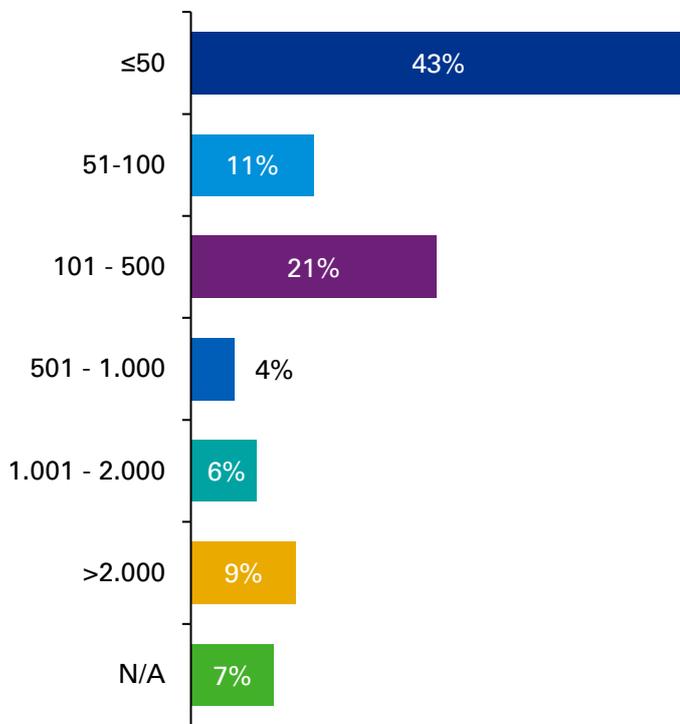
Abweichungen von 100% aufgrund von Rundungsdifferenzen
 Prozentuale Angaben aller Antworten
 Quelle: KPMG in Deutschland, 2021

Wie viele Beschäftigte hat Ihr Unternehmen (nur Deutschland)?



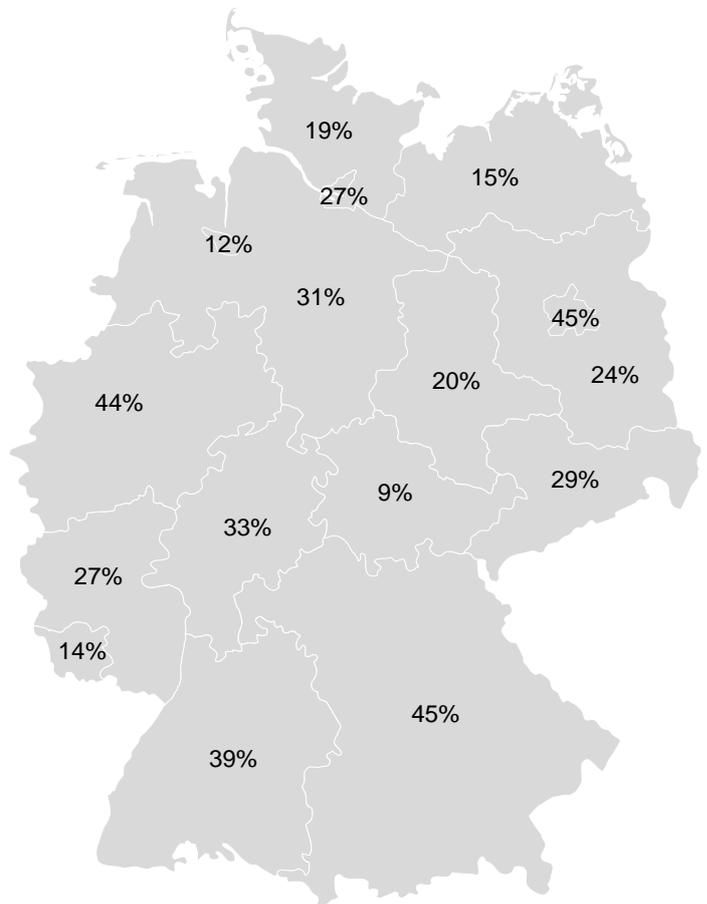
Prozentuale Angaben aller Antworten
 Quelle: KPMG in Deutschland, 2021

Wie groß ist der Immobilienbestand Ihres Unternehmens (Anzahl Gebäude geschätzt)?



Abweichungen von 100% aufgrund von Rundungsdifferenzen
 Prozentuale Angaben aller Antworten
 Quelle: KPMG in Deutschland, 2021

In welchen Bundesländern besitzt Ihr Unternehmen Immobilien?



Prozentuale Angaben aller Antworten
 Quelle: KPMG in Deutschland, 2021

Steuerbefreiung

Für etwas mehr als 20% unserer Befragten kommt zumindest für einen Teil ihres Immobilienbesitzes auch eine Steuerbefreiung zu Anwendung:

Davon bis zu 30% des Immobilienbestands: 47%

Davon bis zu 60% des Immobilienbestandes: 17%

Davon bis zu 90% des Immobilienbestandes: 26%



Prozentuale Angaben aller Antworten
Quelle: KPMG in Deutschland, 2021

Anteil Grundstücksarten

Wir hatten auch gefragt, wie hoch der geschätzte Anteil bestimmter Grundstücksarten wie Geschäfts- und Wohngrundstücke, land- und forstwirtschaftliche sowie unbebaute Grundstücke ist. Knapp die Hälfte unserer Befragten geben an, Wohngrundstücke im Bestand zu haben, immerhin über 20% haben zumindest einen geringen Bestand an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken und mehr als 50% verfügen über unbebaute Grundstücke.



Kontakt

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jürgen Lindauer

Director, Tax
T +49 69 9587-4911
jlindauer@kpmg.com

Dr. Hans Volkert Volckens

Partner, Financial Services
T +49 89 9282-4096
hvolckens@kpmg.com

www.kpmg.de

www.kpmg.de/socialmedia



Die enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer Einzelperson oder einer juristischen Person ausgerichtet. Obwohl wir uns bemühen, zuverlässige und aktuelle Informationen zu liefern, können wir nicht garantieren, dass diese Informationen so zutreffend sind wie zum Zeitpunkt ihres Eingangs oder dass sie auch in Zukunft so zutreffend sein werden. Niemand sollte aufgrund dieser Informationen handeln ohne geeigneten fachlichen Rat und ohne gründliche Analyse der betreffenden Situation.

© 2021 KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und ein Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Mitgliedsfirmen, die KPMG International Limited, einer Private English Company Limited by Guarantee, angeschlossen sind. Alle Rechte vorbehalten. Der Name KPMG und das Logo sind Marken, die die unabhängigen Mitgliedsfirmen der globalen KPMG-Organisation unter Lizenz verwenden.