

Bundesministerium der Finanzen  
Herrn MD Dr. Rolf Möhlenbrock  
Leiter der Steuerabteilung  
Wilhelmstr. 97  
10117 Berlin

per E-Mail: [IVC7@bmf.bund.de](mailto:IVC7@bmf.bund.de)

**Kürzel**  
Me/VJ/Gi – S 06/21

**Telefon**  
+49 30 27876-530

**Telefax**  
+49 30 27876-799

**E-Mail**  
johrden@dstv.de

**Datum**  
03.09.2021

## Umsetzung der Grundsteuerreform

Sehr geehrter Herr Dr. Möhlenbrock,

haben Sie vielen Dank für die Zusendung des Entwurfs koordinierter Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022. Gerne nimmt der Deutsche Steuerberaterverband e.V. (DStV) die Gelegenheit zur Stellungnahme wahr. Wir freuen uns, wenn Sie unsere Anregungen berücksichtigen.

### A. Vorwort

Die Neubewertung der mehr als 35 Mio. Grundstücke wird für alle Beteiligten ein Kraftakt. Bereits in unserer [DStV-Stellungnahme S 11/19](#) zu den Gesetzentwürfen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD zur Grundsteuerreform hatten wir daher die Bestrebungen, das Besteuerungsverfahren weitgehend zu automatisieren, absolut befürwortet. Nach unserem Dafürhalten kann diese neuerliche Herkulesaufgabe für die Steuerpflichtigen, die kleinen und mittleren Kanzleien, aber auch für die Finanzverwaltung nur effizient und möglichst kräftesparend bewältigt werden, wenn sämtliche Vorteile der Digitalisierung genutzt werden. Etwaige Medienbrüche sollten daher bereits von Beginn an, d.h. ab dem 01.01.2022, vermieden werden. Denn ein vollständig automatisiertes Verfahren ist die maßgebliche Voraussetzung, um allen Beteiligten einen möglichst schnellen und reibungslosen Weg durch dieses Massenverfahren zu ebnet.

## **B. Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes (allgemeiner Teil und Grundvermögen) für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022**

### **Zu § 228 BewG: AE B 228 Erklärungspflicht**

Gemäß § 228 Abs. 1 BewG i.V.m. dem Entwurf des Erlasses gilt zur Abgabe der Steuererklärungen Folgendes: *„Zur Durchführung der Feststellung von Grundsteuerwerten ist auf den jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt grundsätzlich eine Erklärung des Steuerpflichtigen zur Feststellung des Grundsteuerwerts anzufordern. [...] Fordert die Finanzbehörde zu einer Erklärung auf, hat sie eine Frist zur Abgabe zu bestimmen, die mindestens einen Monat betragen soll.“*

Nach Auffassung des DStV ist die vorgesehene Monatsfrist zur Abgabe der Erklärung der Steuerpflichtigen zur Feststellung des Grundsteuerwerts bereits grundsätzlich äußerst knapp bemessen. Im Moment müssen wir davon ausgehen, dass die üblichen Zustellvollmachten regelmäßig nicht greifen werden. In diesem Fall werden statt des steuerlichen Beraters die Mandanten zur Abgabe der Erklärung aufgefordert werden. Die Erfahrungen aus der Praxis zeigen jedoch, dass bereits im Zuge der sodann erforderlichen Weiterleitung der Schreiben wertvolle Zeit verloren geht. Vielfach dürften auch die Abfrage und Bereitstellung der für die Ermittlung erforderlichen Daten eine längere Zeit beanspruchen.

Bei der Frist für die Feststellungserklärungen auf den ersten Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 stellt sich die Situation besonders brenzlich dar. Die kleinen und mittleren Kanzleien werden nach wie vor in außerordentlichem Maße durch die Unterstützung und Bearbeitung der Corona-Hilfsprogramme beansprucht. Die verlängerte Abgabefrist für die Steuererklärungen 2019 bis 31.08.2021 haben die Kanzleien weitestgehend nutzen müssen, um die coronabedingten Zusatzleistungen erbringen zu können. Dazu zählen nicht nur die Beantragung der Überbrückungshilfen usw., sondern auch die Kurzarbeitergeldabrechnungen und betriebswirtschaftliche Zusatzarbeiten. Aber auch kanzleiintern mussten Abläufe wegen Homeoffice, Quarantäne- oder Krankheitsfällen angepasst werden, was die routinierten Kanzleiabläufe beeinträchtigte.

Zudem sind dem Vernehmen nach die individuellen Schlussabrechnungen zu den Wirtschaftshilfen als Paket bis zum 30.06.2022 vorzulegen. Die IT-Programme hierfür werden frühestens Ende 2021 zur Verfügung stehen. Dies führt bei der Vielzahl an Fällen und der Komplexität der einzelnen Hilfsprogramme zu einer gewaltigen Herausforderung. Auch im ersten Halbjahr 2022 wird sich daher kein routinierter und störungsfreier Ablauf in den Kanzleien umsetzen lassen. Im Gegenteil: Die erforderlichen umfangreichen Meldungen und Nachweise der tatsächlich entstandenen Umsätze und betrieblichen Fixkosten werden den Berufstand 2021 und 2022 weiterhin deutlich fordern und einen Großteil an Zeit- sowie Personalressourcen binden. Perspektivisch kommt erschwerend hinzu: Bereits jetzt sind weitere Corona-Wirtschaftshilfen bis mindestens Ende 2021 angekündigt.

Parallel zu vorgenannten Aufgaben müssen die Steuererklärungen 2020 bis zum 31.05.2022 geschultert werden. Die insoweit gewährte Fristverlängerung bedeutet zwar grundsätzlich eine Erleichterung. Zum Zeitpunkt der gesetzlichen Initiative im Frühjahr dieses Jahres war sie sehr zu begrüßen. Allerdings berücksichtigte sie nicht, dass kleine und mittlere Kanzleien bereits unter regulären Bedingungen ein Jahr zur Abarbeitung des laufenden Deklarationsgeschäfts benötigen. Mit Blick auf die Fristverlängerung für 2019 bis 31.08.2021 bedeutet die Fristverlängerung für 2020 eine Verkürzung des Zeitraums für den Arbeitsturnus auf neun Monate. Angesichts der Entwicklungen bei den Vorgaben für die Corona-Hilfen und insbesondere für die Schlussrechnungen erscheint die Fristverlängerung für 2020 inzwischen knapp bemessen, so dass die Praxis dadurch vielfach gleichfalls unter Druck stehen wird.

Des Weiteren werden die Kanzleien insbesondere zum Jahreswechsel und in den ersten Monaten des Jahres 2022 mit der Offenlegung der Jahresabschlüsse 2020 der kleinen und mittleren Kapitalgesellschaften gegenüber dem Bundesanzeiger beschäftigt sein. Aufgrund der zügigen Sanktionsmaßnahmen erzeugt dies einen weiteren, nicht unerheblichen Druck im ersten Halbjahr 2022.

In puncto Grundsteuer werden die Finanzämter dem Vernehmen nach im ersten Halbjahr 2022 beginnen, die Steuerpflichtigen zur Abgabe der Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte ab 01.07.2022 aufzufordern. Damit fällt die Bearbeitung der Erklärungen für die Grundsteuer unmittelbar mit den Arbeiten zu den Corona-Schlussrechnungen im Jahr 2022

zusammen. Zwei Mammutprojekte, die nicht nur gleichzeitig, sondern zudem parallel zum laufenden Tagesgeschäft realisiert werden müssen.

Schließlich darf dabei auch der bestehende Fachkräftemangel nicht unberücksichtigt bleiben. Ein Faktor, der gerade in kleinen und mittleren Kanzleien – verbunden mit den mehr und mehr zusätzlich zum laufenden Betrieb hinzutretenden Aufgaben – besonders schwer wiegt. Kurze Fristsetzungen behindern die ohnehin straffen Kanzleiabläufe erheblich; verknüpft mit Verspätungszuschlägen nach § 152 AO bei nicht fristgerechter Erfüllung der Erklärungs- oder Anzeigepflicht erhöhen sie den Druck in den Kanzleien massiv.

**Petition:** Die Frist zur Abgabe der Erklärung i.S.d. § 228 Abs. 1 BewG sollte seitens der Finanzbehörde mindestens vier bis sechs Monate betragen.

#### **Zu § 228 BewG: AE B 228 Anzeigepflicht**

Gemäß § 228 Abs. 2 BewG i.V.m. dem Entwurf des Erlasses gilt zur Abgabe der Anzeige bei Änderung der tatsächlichen Verhältnisse Folgendes: *„Bei einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, die den Wert oder die Art (Vermögens- oder Grundstücksart) beeinflussen oder zu einer erstmaligen Feststellung führen können, hat dies der Steuerpflichtige auf den Beginn des folgenden Kalenderjahres anzuzeigen. [...] Die Abgabefrist für diese Anzeigen beträgt einen Monat und beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben oder das (wirtschaftliche) Eigentum übergegangen ist.“*

Wie bereits in unserer [DStV-Stellungnahme S 11/19](#) zu den Gesetzentwürfen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD zur Grundsteuerreform angemerkt, erachtet der DStV diese Frist als deutlich zu kurz. Dies gilt insbesondere, wenn die Änderung der tatsächlichen Verhältnisse erst gegen Ende des Jahres eintritt.

Das Jahresende und der Beginn des neuen Jahres sind sowohl in den kleinen und mittleren Kanzleien als auch in den Unternehmen überaus arbeitsintensive Zeiten: Neben drängenden Deklarationstätigkeiten, die die Abgabe von Steuererklärungen betreffen, fallen bspw. Jahresabschlussarbeiten – wie u.a. die Durchführung von Inventuren bei Mandanten – sowie der Abschluss der Lohnbuchhaltung für das vergangene Jahr an. Hinzukommt außerdem die Offenlegung der Jahresabschlüsse von kleinen und mittleren Kapitalgesellschaften gegenüber

dem Bundesanzeiger. Verbunden mit den daran anknüpfenden empfindlichen Ordnungsgeldern geraten die Unternehmen und Kanzleien abermals erheblich in Zugzwang.

Bereits an dieser Stelle dürfte deutlich werden, mit welchem Fristenknäuel Unternehmen und Kanzleien regelmäßig gegen Jahresende konfrontiert werden. Der DStV regt daher eine Entzerrung dieses komplexen zeitlichen Geflechts an. Eine Ausweitung der Frist für die Anzeige i.S.d. § 228 Abs. 2 BewG erhöht die Chancen deutlich, dass am Ende alle Päckchen – Tagesgeschäft wie auch Grundsteuerreform etc. – in gewohnt hoher Qualität und Zuverlässigkeit bearbeitet werden können und fristgerecht beim Empfänger eingehen.

**Petition:** Die Frist für die Anzeige i.S.d. § 228 Abs. 2 BewG sollte mindestens vier bis sechs Monate betragen.

Für weitere Erörterungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

RAin/StBin Sylvia Mein  
(Geschäftsführerin)

gez.

StBin Dipl.-Hdl. Vicky Johrden  
(Referatsleiterin Steuerrecht)

\*\*\*\*\*

Der Deutsche Steuerberaterverband e.V. (DStV) repräsentiert bundesweit rund 36.500 und damit über 60 % der selbstständig in eigener Kanzlei tätigen Berufsangehörigen. Er vertritt ihre Interessen im Berufsrecht, im Steuerrecht, der Rechnungslegung und dem Prüfungswesen. Die Berufsangehörigen sind als Steuerberater, Steuerbevollmächtigte, Wirtschaftsprüfer, vereidigte Buchprüfer und Berufsgesellschaften in den uns angehörenden 16 regionalen Mitgliedsverbänden freiwillig zusammengeschlossen.

\*\*\*\*\*