



Bundesministerium der Finanzen  
11016 Berlin

**Abt. Steuerrecht und  
Rechnungslegung**

Unser Zeichen: He/Gr  
Tel.: +49 30 240087-78  
Fax: +49 30 240087-77  
E-Mail: steuerrecht@bstbk.de

12. November 2021

## **Notwendige Maßnahmen zur Unterstützung der Steuerberater bei der Umsetzung der Grundsteuer-Reform**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zuge der Novellierung der Grundsteuer sollen ca. 36 Millionen Grundstücke in Deutschland neu bewertet werden. Die Abgabe der Feststellungserklärungen soll bereits bis zum 31. Oktober 2022 erfolgen. Eine elektronische Einreichung wird erst ab dem 1. Juli 2022 möglich sein, sodass Grundstückseigentümern und Steuerberatern hierzu ein lediglich 4-monatiger Zeitraum gewährt werden soll.

Dies soll dem Vernehmen nach im Wege einer im Bundesgesetzblatt veröffentlichten Allgemeinverfügung im ersten Quartal 2022 bekannt gegeben werden. Ein gesondertes Informationsschreiben an alle Grundstückseigentümer soll hingegen nicht flächendeckend versandt werden.

Selbstverständlich unterstützen die Steuerberater ihre Mandanten bei der Einreichung der Feststellungserklärung. Allerdings stellt dies eine weitere zusätzliche Aufgabe für den Berufsstand dar. Die Steuerberatungskanzleien arbeiten seit Beginn der Corona-Pandemie am absoluten Limit. Über einen Zeitraum von rund 1,5 Jahren wurden Anträge für Corona-Wirtschaftshilfen, Kurzarbeitergeld etc. gestellt. Die Abgabefrist der Schlussabrechnungen für die Corona-Wirtschaftshilfen ist der 30. Juni 2022. Darum mussten originäre Aufgaben aufgeschoben werden, weshalb die Kanzleien vielfach um mehr als ein halbes Jahr hierbei in Verzug sind. Inmitten dieser angespannten Situation steht dem Berufsstand nun eine weitere Zusatzaufgabe ungeahnten Ausmaßes bevor.

Um Steuerberater bei der Bewältigung dieser Aufgaben zu unterstützen, bitten wir Sie mit Nachdruck um die Schaffung der notwendigen Rahmendbedingungen. Wir halten insbesondere nachfolgende Punkte für essentiell:

### **Bundesweite Versendung eines allgemeinen Informationsschreibens**

Wir begrüßen, dass neben einer Allgemein- bzw. Einzelverfügung, die Versendung eines auf das jeweilige Grundstück bezogenen Informationsschreibens an Grundsteuerpflichtige angedacht ist. Hierin sollen das – dem Grundsteuerpflichtigen vielfach unbekannt – Einheitswertaktenzeichen sowie weitere grundsteuerrelevante Objekt-Angaben aufgeführt werden, die für die Abgabe der Feststellungserklärung von Bedeutung sind. Wir halten es für unabdingbar, solche Schreiben flächendeckend in allen Bundesländern zu versenden.

Zudem erachten wir es als wichtig, dass in diesem Informationsschreiben ein Passus aufgenommen wird, welcher den steuerlich beratenen Grundstückseigentümer an eine Weitergabe des Schreibens an den jeweiligen Steuerberater/in erinnert, da dieser ansonsten keine Kenntnis erlangt.

### **Wirksamkeit der Empfangsvollmacht gegenüber den Kommunen**

Vertretungs- und Bekanntgabevollmachten, die den Finanzämtern in der (zum Teil weit zurückliegenden) Vergangenheit für die Einheitswertfeststellung und die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags angezeigt wurden, müssen gleichermaßen für die Feststellung von Grundsteuerwerten gelten. Wir haben zwar vernommen, dass ein Rückgriff auf die in der Vollmachtsdatenbank hinterlegten Vollmachten verwaltungsseitig nicht möglich sein wird. Vielmehr soll eine bestehende Empfangsvollmacht im Rahmen der Feststellung von Grundsteuerwerten ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Feldern der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes angezeigt werden. Das halten wir für einen pragmatischen Ansatz. Eine zusätzliche Einreichung einer Empfangsvollmacht beim Finanzamt darf es aus unserer Sicht auch zukünftig nicht geben.

Gleichermaßen halten wir es für essentiell, dass die gegenüber der Finanzverwaltung angezeigte Vollmacht auch befreiende Wirkung gegenüber der Kommune entfaltet. Dazu sollte verwaltungsintern sichergestellt werden, dass die o. g. Anzeige einer Empfangsvollmacht im ELSTER-Datensatz inklusive der Adressdaten des beteiligten Steuerberaters auch an die betroffene Kommune weitergereicht und dort verwendet wird. Der Steuerberater sollte den von der Kommune erlassenen Grundsteuerbescheid erhalten, ohne der Kommune gesondert eine Vollmacht zukommen zu lassen. Ansonsten würde der Vereinfachungseffekt, dass das Vorliegen einer Vollmacht ausschließlich in der Feststellungserklärung angezeigt werden soll, völlig konterkariert und es würden unnötig formale Hindernisse geschaffen, die einen effizienten Verfahrensgang blockieren.

### **Verlängerung der Frist zur Abgabe der Feststellungserklärung**

Die derzeitig vorgesehene Überlegung, die Feststellungserklärungen von insgesamt ca. 36 Millionen wirtschaftlichen Einheiten in einem 4-Monatszeitfenster einzureichen, halten wir für nicht umsetzbar, weshalb es einer Fristverlängerung bedarf.

Die Notwendigkeit gründet einerseits auf der Komplexität der Neubewertung der wirtschaftlichen Einheiten, denn mangels eines bundeseinheitlichen Grundsteuermodells, wird der Berufsstand mit unterschiedlichen Ländermodellen und divergierenden grundsteuerrelevanten Angaben in den jeweiligen Bundesländern konfrontiert.

Andererseits muss der zeitliche Mehraufwand für die Beschaffung der steuererheblichen Daten angesichts der Masse der neu zu bewertenden Grundstücke sowie der bisher nicht vorhandenen Zugriffsmöglichkeiten auf grundstücksrelevante Datenbanken berücksichtigt werden.

Zudem steht die dem Steuerberater gewährte Zeit zur Einreichung der Feststellungserklärung in einem groben Missverhältnis zu dem der Finanzverwaltung für die Feststellung der Grundstückswerte und die Veranlagung der Grundsteuermessbeträge verbleibende Zeitraum von mehr als 2 Jahren bis Ende 2024.

Eine Fristverlängerung um mindestens 6 Monate ist aus unserer Sicht darum dringend geboten. Zudem darf eine verspätete Einreichung nicht zu Verspätungszuschlägen oder sonstigen Sanktionen führen. Darüber hinaus sollte der Steuerpflichtige bei nicht fristgerechter Einreichung der Feststellungserklärung durch einen 2- bis 3-maligen Erinnerungslauf verwaltungsseitig auf die Abgabe der Feststellungserklärung aufmerksam gemacht werden. Dies erscheint insbesondere bei nicht flächendeckender Versendung von Informationsschreiben unentbehrlich.

### **Zugriffsmöglichkeit auf steuererhebliche Daten**

Für den Erfolg der Reform der Grundsteuer ist es von entscheidender Bedeutung, dass verwaltungsseitig die technischen Möglichkeiten geschaffen werden, um Daten, die für die Berechnung der Grundsteuer gebraucht werden und die in der Verwaltung zugänglichen Verzeichnissen verfügbar sind, austauschen zu können. Dabei sind die Daten aus Kataster-, Vermessungs- und Grundbuchämtern besonders relevant, weil sie die wohl grundlegendsten Informationen für die Ermittlung der Grundsteuer bereitstellen. Die hierzu eigens geplante bundesweite Liegenschafts- und Grundstücksdatenbank „LANGUSTE“ befindet sich allerdings in erheblichem Verzug und soll erst nach dem Einreichungszeitraum der Feststellungserklärungen bereitstehen.



Steuerberatern muss daher die Möglichkeit eingeräumt werden, stellvertretend für ihre Mandanten auf diese bereits behördlich erfassten Grundstücksdaten unentgeltlich elektronisch zugreifen zu können. Die Schaffung einer solchen Zugriffsmöglichkeit auf grundsteuererhebliche Daten halten wir für unerlässlich, um eine flächendeckende Abgabe der Feststellungserklärungen ermöglichen zu können.

Dabei sind insbesondere ein elektronischer Zugriff auf Daten von Kataster-, Vermessungs- und Grundbuchämtern sowie des Bodenrichtwertinformationssystems für Deutschland wesentlich.

Wir bitten Sie, diese von der Bundessteuerberaterkammer vorgebrachten Forderungen zu berücksichtigen und möglichst zeitnah umzusetzen, um eine erfolgreiche Umsetzung der Grundsteuer-Reform bis zum 1. Januar 2025 zu ermöglichen.

Mit freundlichen Grüßen

Claudia Kalina-Kerschbaum  
Geschäftsführerin

i. A. Tania Hellwig  
Referentin