



© gopixa / stock.adobe.com

# Grundsteuerreform setzt Unternehmer unter Druck

## Zusammenstellen der Unterlagen wird für größere Unternehmen zur Mammutaufgabe

Die anstehende Grundsteuerreform verlangt Unternehmern derzeit einiges ab, denn schon bis zum 31. Oktober müssen alle erforderlichen Unterlagen beim Finanzamt eingereicht sein. Ein Wettlauf gegen die Zeit, denn: Vor allem für Unternehmen mit umfangreichem Grundbesitz und Immobilienbestand, mit älteren Immobilien oder Immobilien in mehreren Bundesländern kann das Zusammenstellen der geforderten Angaben aufwändig und kostenintensiv sein.

„Viele Unternehmer stehen vor einer Mammutaufgabe und sind entsprechend unsicher“, stellt die Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft HLB Schumacher aus Münster fest. „Zwar finden sich die für die Erklärungen erforderlichen Daten insbesondere in Einheitswertbescheiden, Flurkarten, im amtlichen Lageplan und Grundbuchauszügen sowie den Bauunterlagen oder Berechnungen des Architekten – bei alten Immobilien kann es hier aber schwierig werden“, betont Steuerberater Paul-Heinrich Fallenberg. „Fehlen wichtige Unterlagen oder Daten, so hilft nur: selbst nachmessen oder einen Architekten beauftragen.“ Andere Unterlagen müssten bei Behörden oder Bausachverständigen angefordert werden, auch das koste Zeit.

Damit die Finanzämter die Bewertungen durchführen können, müssen die Steuerpflichtigen eine „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“ gemäß § 228 BewG abgeben. Der maßgebliche Stichtag für die geforderten Angaben ist der 1. Januar 2022. Nach aktuellem Stand können die Feststellungserklärungen ab dem 1. Juli 2022 elektronisch an die Finanzverwaltungen übermit-



**Paul-Heinrich Fallenberg**, Steuerberater und Partner bei HLB Schumacher in Münster.

telt werden. Der Haken daran: Wer Immobilien oder Grundstücke in mehreren Bundesländern besitzt, muss die unterschiedlichen Länderregeln berücksichtigen. „Es muss für jede wirtschaftliche Einheit eine eigene Erklärung abgegeben werden. Das richtet sich nach dem bisherigen Einheitswertbescheid. Man kann sagen: pro Einheitswertbescheid eine Erklärung. Die jeweiligen Angaben hierfür ergeben sich aus den Regelungen der Länder, in denen die einzelnen Objekte liegen“, erläutert Fallenberg.

Die wichtigsten Angaben, die für die Erklärungen benötigt werden dürften, sind in der Regel:

- die genaue Lage des Grundstücks unter Angabe der Gemarkung, Flurstücke / Flurstücknummern
- die Grundstücksart
  - unbebautes Grundstück
  - Wohngrundstück: Ein- / Zweifamilienhaus, Mietwohngrundstück, Wohnungseigentum
  - Nichtwohngrundstück: Teileigentum, Geschäftsgrundstück, gemischt genutztes Grundstück, sonstiges bebautes Grundstück

- das Baujahr
- die Wohnfläche / Nutzfläche bzw. die Brutto-Grundfläche
- die Anzahl der Garagen- / Tiefgaragenstellplätze
- die Grundstücksgröße
- ggf. erfolgte Kernsanierung
- ggf. bestehende Abbruchverpflichtung
- Nummer des Gebäudes aus dem Lageplan

Wichtig: Dem sogenannten Bundesmodell, das der Gesetzgeber beschlossen hat, haben sich nur die Länder Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen angeschlossen. Die übrigen Bundesländer haben abweichende Gesetze erlassen. Für Besitzer von Grundstücken zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung gelten jedoch grundsätzlich die Bundesregelungen. „Unternehmen sollten sich also sehr zeitnah informieren, welche Angaben im Einzelnen von ihnen gefordert sind. Informationen hierzu liefern die Grundsteuergesetze der einzelnen Länder“, informiert Fallenberg.

Wer Schwierigkeiten hat, die nötigen Größen innerhalb der kurzen Zeit exakt zu ermitteln, kann zwar zunächst mit einem sachgerechten Näherungswert arbeiten, sollte dies aber gegenüber dem Finanzamt auch entsprechend als vorläufige Erklärung ausweisen. Er hat dann im kommenden Jahr die Möglichkeit, seine Angaben zu präzisieren. Insbesondere Unternehmen mit großem Immobilienbesitz sollten grundsätzlich mit so exakten Daten wie möglich arbeiten, denn auf dieser Basis wird schlussendlich die Grundsteuer ermittelt. „Kleine Abweichungen fallen vielleicht bei einem Einfamilienhaus nicht ins Gewicht, für große Unternehmen sieht es jedoch ganz anders aus“, betont Fallenberg.

Wie sich die Reform schlussendlich finanziell auf die Betroffenen auswirkt, ließe sich laut Fallenberg noch nicht sicher sagen. Es sei sehr wahrscheinlich, dass einige Immobilien- und Grundbesitzer stärker als bisher, andere weniger stark zur Kasse gebeten werden. Genaueres ist wegen der noch nicht geregelten Hebesätze der Gemeinden offen.

Für Steuerpflichtige mit umfangreichem Immobilienvermögen bedeutet die Neuregelung zunächst einmal die Beschaffung einer großen Datenmenge, die in vielen Fällen gar nicht oder nicht im benötigten Format vorliegt. „Beispielsweise müssen Eigentümer von Geschäftsgrundstücken bei Angaben zu Bruttogrundfläche und Nutzungsfläche genau differenzieren, weil dadurch erhebliche Unterschiede in der Besteuerung entstehen können. Sie müssen außerdem die weiteren Anforderungen wie die Anzeigepflicht bei Veränderungen der Nutzung ab 2022 im Blick behalten“, erinnert Fallenberg.