

Verband der steuerberatenden und
wirtschaftsprüfenden Berufe



Die Steuerberatung: 07-08/2019
TB-Nr.: 076/19

Referentenentwurf zur Grundsteuer-Reform: DStV lenkt Blick auf die Belange der Beraterschaft

Am 9.4.2019 hat das Bundesministerium der Finanzen (BMF) den Referentenentwurf zur Reform der Grundsteuer an die mitberatenden Ministerien (Ressorts) geschickt. Die Verbände haben den Entwurf dagegen – anders als sonst – nicht offiziell erhalten. Entsprechend fand bislang keine Verbändeanhörung stand. Der Deutsche Steuerberaterverband e.V. (DStV) hat sich dessen ungeachtet mit seiner [Stellungnahme S 08/19](#) zu dem Vorhaben positioniert.

Denn: Nach derzeitigem Stand sind anlässlich der Reform Steuererklärungen für die Neubewertung der knapp 36 Millionen Liegenschaften abzugeben – und deren Last dürfte in großen Teilen von den kleinen und mittleren Kanzleien getragen werden.

Mit Blick auf seine Forderung nach einem transparenten, rechtssicheren und vor allem unbürokratischen Bewertungsverfahren hat der DStV u. a. folgende Aspekte thematisiert:

Nachweis eines tatsächlich geringeren Grundsteuerwerts ermöglichen

Die Entwürfe sehen eine wertabhängige Bewertung vor. Für Grundvermögen soll vorrangig ein vereinfachtes Ertragswertverfahren und nachrangig ein Sachwertverfahren zur Anwendung kommen. Beide Verfahren bedienen sich an verschiedener Stelle Pauschalierungen und Typisierungen.

So bleiben im Sachwertverfahren bspw. wertbeeinflussende Faktoren (z. B. wegen baulicher Mängel und Schäden) gänzlich unberücksichtigt. Diese können den Wert des Gebäudes jedoch mindern und sollten daher – zumindest im Einzelfall – nachweisbar sein.

Aufgrund dieser Verschlichtung sind nach Ansicht des DStV im Einzelfall unzutreffende Bewertungsergebnisse denkbar. Der Steuerpflichtige muss deshalb nach Auffassung des DStV die Möglichkeit haben, einen niedrigeren Grundsteuerwert nachzuweisen. Im Referentenentwurf ist dies aktuell nicht vorgesehen.

Unnötige Bürokratie bei Anzeige- und Wertfortschreibungspflicht vermeiden

Nach dem Entwurf soll alle sieben Jahre eine turnusgemäße Neubewertung (Hauptfeststellung) erfolgen. Soweit der Grundsteuerwert zwischen zwei Hauptfeststellungszeitpunkten um mehr als 15.000 Euro nach oben oder nach unten abweicht, ist zudem eine Wertfortschreibung vorzunehmen (§ 222 Abs. 1 BewG-E). Daneben müssen dem Finanzamt Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse innerhalb eines Monats angezeigt werden, sofern sich hierdurch die Höhe des Grundsteuerwerts verändert (§ 228 Abs. 2 BewG-E).

Dem Entwurf ist nicht eindeutig zu entnehmen, ob die Wertfortschreibungs- und die Anzeigepflicht verknüpft sind. Sollte dem nicht so sein, wäre bei jeder Änderung der für die Bewertung maßgeblichen Parameter eine Anzeige vorzunehmen. Die entwurfsgemäßen Bewertungsverfahren sind indes für sich genommen schon vergleichsweise verwaltungsaufwendig. So muss der Eigentümer des Grundbesitzes bzw. dessen Steuerberater fortwährend die Entwicklung der Wertverhältnisse überwachen – was bspw. bei einem wertunabhängigen Modell nicht erforderlich wäre. Den Verfahrensbeteiligten im schlimmsten Fall zusätzlich noch jährliche Anzeigepflichten aufzubürden, stellt insbesondere für kleine- und mittlere Kanzleien und Unternehmen unzumutbaren bürokratischen Aufwand dar. Dies umso mehr, als es sich bei der Anzeige i. S. d. § 228 Abs. 2 BewG-E gemäß § 228 Abs. 5 BewG-E um eine Steuererklärung handelt, für welche ab dem Veranlagungszeitraum 2018 ein automatischer Verspätungszuschlag ohne Fristverlängerungsmöglichkeit anfällt.

Nach Auffassung des DStV sollte eine Anzeigepflicht nur bestehen, wenn die Veränderung der Verhältnisse auch mit einer Wertfortschreibung einhergeht. Um überbordende Bürokratie zu vermeiden, hat der DStV darüber hinaus angeregt, die Wertfortschreibungsgrenze des § 222 Abs. 1 BewG-E auf 30.000 EUR anzuheben. Um die Steuerpflichtigen und die Kanzleien zu entlasten hat er sich außerdem dafür ausgesprochen, die Frist für die Anzeige von einem auf mindestens drei Monate zu erhöhen.

Unklarheiten bei der Berücksichtigung von Modernisierungen beseitigen

In die Bewertung fließt gemäß dem Referentenentwurf – sowohl im Ertrags- als auch im Sachwertverfahren – das Baujahr des Objekts ein. Soweit nach Bezugsfertigkeit bauliche Veränderungen (Modernisierungen) vorgenommen worden sind, können diese zu einem fiktiv späteren Baujahr führen. Wie dieses zu ermitteln ist, bleibt im Entwurf indes unklar.

Der DStV hat vor diesem Hintergrund um Klarstellung gebeten, wie die Bestimmung des fiktiven späteren Baujahres im Rahmen der Grundsteuerwertermittlung erfolgen soll.

Stand: 12.6.2019

Lesen Sie hierzu auch die umfassende DStV-Themenseite:

[DStV-Themenseite zur Grundsteuer-Reform: Was - Wie - Warum?](#)