



Foto: © Adobe Stock / gopixa

Grundsteuerreform: (K)eine Frage der Ressourcen in Immobilienverwaltungen

Rund 36 Millionen Immobilien müssen im Zuge der Grundsteuerreform neu bewertet werden – die dafür benötigte Datenmenge ist enorm und die Zeit wird knapp. Denn bereits zum 1. Juli 2022 begann der Zeitraum für die Abgabe der Feststellungserklärungen an die Finanzämter. Das setzt auch Immobilienunternehmen unter Druck.

Wie gut sind Unternehmen wirklich auf die schon Ende 2019 gesetzlich beschlossene Grundsteuerreform vorbereitet? Das war die Frage, die sich Jürgen Lindauer, Director im Bereich Tax Services bei der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG, und KPMG-Partner Dr. Hans Volkert Volkens (Financial Services) stellten. Befragt wurden bereits im September 2021 rund 300 Unternehmen, darunter die Mehrheit (rund ein Drittel) aus der Immobilienbranche*.

Das Kernergebnis damals: Viele Unternehmen hatten noch nicht hinreichend vorgesorgt – wobei die Zeit einen entscheidenden Faktor darstellte. Mehr als 36 Millionen Immobilien sind im Zuge der Reform ab Stichtag 1. Januar 2022 (Hauptfeststellung) neu zu bewerten. Neben dieser beachtlichen Zahl ist zusätzlich der knapp bemessene Zeitraum für die elektronische Abgabe der Feststellungserklärungen vom 1. Juli bis 31. Oktober 2022 stark herausfordernd.

Größte Herausforderung der Reform: Die Daten

„Die Datensammlung ist mit Abstand die größte Herausforderung, vor der die Unternehmen mit Blick auf die Grundsteuerreform stehen“, schreiben die Studienautoren von KPMG in ihrem Überblick. Vor dem Hintergrund des ver-

gleichsweise geringen Digitalisierungsgrads der Immobilienwirtschaft werde die sachgerechte Datenermittlung und -aufbereitung eine längere Vorlaufzeit in Anspruch nehmen, wird Prof. Dr. oec. Hanspeter Gondring, Wissenschaftlicher Leiter der ADI Akademie der Immobilienwirtschaft GmbH (Stuttgart), zitiert.

Erst 19 Prozent der Befragten haben überhaupt mit der Datensammlung begonnen, bei 31 Prozent gibt es noch nicht einmal eine Planung – allerdings gibt es große Unterschiede: Bei Unternehmen mit einem höheren Immobilienbestand (mehr als 500) gab die Hälfte der Studienteilnehmer an, den Prozess zur Datensammlung bereits gestartet zu haben. Nur bei sechs Prozent aller Unternehmen liegen die erforderlichen Daten bereits vor, bei knapp zwei Drittel (64 Prozent) zumindest teilweise.

Aktuelles Stimmungsbild wartet mit ähnlichen Ergebnissen auf

Zu ähnlichen Ergebnissen wie in der KPMG-Studie kommt sieben Monate später ein Stimmungsbild, um das die Teilnehmer von Webinaren zur Grundsteuerreform der Haufe Group gebeten wurden, an dem sich final 126 wohnungs-

wirtschaftliche Unternehmen beteiligten. Durchschnittlich rechnen die antwortenden Teilnehmer mit mehr als 300 Feststellungserklärungen pro Unternehmen.

Gleichlautend zur KPMG-Studie bestätigt das Stimmungsbild die Aussage, dass große Immobilienunternehmen mit der Datensammlung begonnen haben. Waren es im November 2021 laut KPMG mehr als 50 Prozent, so sind es im erhobenen Stimmungsbild mittlerweile ca. 66 Prozent, die eigenen Aussagen zufolge bei der Datenerhebung aktiv sind. Im Umkehrschluss bleiben noch ca. 34 Prozent, die eher am Anfang stehen.

Ebenfalls im Studiendesign der KPMG-Befragung wird der Frage nachgegangen, ob Outsourcing eine Möglichkeit darstellt. Die im Stimmungsbild der Haufe Group befragten wohnungswirtschaftlichen Unternehmen gaben bei der Frage zur Erbringung der Feststellungserklärung zu 54 Prozent an, diese Arbeiten weitestgehend „intern“, im Unternehmen selbst, vornehmen zu wollen. Demgegenüber präferieren zwölf Prozent eine hybride Lösung mit aufgeteilten Prozessen, ganze 34 Prozent sind noch unentschlossen, keiner möchte den Prozess vollständig extern vergeben.

Ressource Zeit im Fokus der Immobilienverwalter

Daten zu erheben, zu aggregieren, zu dokumentieren, zu prüfen und schlussendlich zu übertragen ist vor allem eines: mit enormen zeitlichen Ressourcen verbunden, die in wohnungs- und auch immobilienwirtschaftlichen Unternehmen zusätzlich für die Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben vorgehalten werden müssen.

Auch Prof. Rainer Hummelsheim, Immobilienverwalter und Geschäftsführer der DOMUS Hausverwaltung GmbH mit ca. 3.500 Einheiten in Leipzig, weiß das nur zu gut: „Am Ende geht es mir um die zusätzliche Arbeitszeit, die wir dadurch aufbringen werden. Ob ich will oder nicht, die Anfragen kommen sowieso. Ich muss mich schon aus eigenem Interesse so aufstellen, dass ich es mit so wenig Zeit und Aufwand realisiere wie möglich.“ Neben der Datenerhebung selbst sind gleichfalls die Abläufe vorausdenken. Hierzu stellt Hummelsheim fest: „Ich gehe es proaktiv an. Dazu definiere ich vorher mögliche Leistungen und Gegenleistungen. Wenn ich die Beauftragung nicht vorliegen habe, werde ich dem Eigentümer leider auch nicht helfen können.“

Dass der Leipziger Immobilienverwalter durch seine bisher konsequente Datenpflege und Nutzung eines ERP-Systems schnell auf valide Daten zurückgreifen kann, wirkt sich im Hinblick auf den eng gesteckten zeitlichen Rahmen zur Ab-

gabe der Feststellungserklärungen jetzt vorteilhaft für ihn aus. In Kombination mit den in der Software integrierten Serienbriefvorlagen stellt er abschließend gelassen fest: „Ich habe meine Daten bereits gut im Griff. ... Mit meinem ERP-System habe ich die Daten und die entsprechenden Serienbriefvorlagen dazu, sie effizient zu erbringen.“

Haufe Group

www.realestate.haufe.de

HAUFE.

Drei Handlungsempfehlung für Verwalter zur effizienten Umsetzung der Grundsteuer-Anforderungen:

1. **Organisieren** Sie den Prozess **arbeitsteilig**.

Die Beteiligten mit der größten „Sachnähe“ stellen ihren Teil der Daten am effizientesten zur Verfügung: Immobilienverwaltungen für Objektdaten, der Steuerberater als Experte für die steuerliche Gesetzgebung und Sonderfälle sowie die Eigentümer für personenbezogene Daten.

2. **Kontaktieren** Sie **proaktiv Ihre** Eigentümer und Eigentümerinnen, um **klare Service-Angebote** Ihrerseits zu formulieren.

3. **Kommunizieren** Sie eindeutig die von Ihnen angebotenen Service-Leistungen im Rahmen der Datenbereitstellung mit der Folge, Ihre **Leistungen klar abzugrenzen**.



RAINER HUMMELSHEIM,
Immobilienverwalter
und Geschäftsführer der
DOMUS Hausverwaltung
GmbH