



# Erfahrungen mit der Grundsteuerreform

Ergebnisse einer KPMG-Kurzumfrage



April 2023

# Erfahrungen mit der Grundsteuerreform

Reichlich Zündstoff enthält die Grundsteuerreform, von der rund 36 Millionen Immobilien betroffen sind. Das war zumindest das Ergebnis einer KPMG-Umfrage aus dem Jahr 2021. Ende Januar 2023 mussten im Regelfall dann alle Erklärungen abgegeben sein. Mit einer kurzen Folgebefragung wollten wir herausfinden, welche Erfahrungen tatsächlich gemacht wurden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Unzufriedenheit mit der Arbeit des Gesetzgebers und der Umsetzung durch die Finanzverwaltung bei circa 75 % der Befragten groß ist. Auch ist das Vertrauen in die von der Politik versprochene Aufkommensneutralität der Grundsteuer gering. Die Abgabefristen konnten von vielen Immobilieneigentümer:innen nicht oder nicht für alle Immobilien vollständig eingehalten werden. Es bleibt dabei, die größte Herausforderung bei den Daten waren die Gebäudeflächen. Bei den Einsprüchen und Klagen war man bisher noch zurückhaltend. Lediglich ein Viertel der Befragten sehen jedoch die neuen Regelungen zur Grundsteuer als verfassungsgemäß an.

## Die Ergebnisse im Einzelnen



### Zufriedenheit mit der Grundsteuerreform

Ein Ergebnis unserer Befragung aus dem Jahr 2021 war eine hohe Unzufriedenheit mit der Reform. Die aktuelle Befragung bestätigt diese Erwartungen im Großen und Ganzen: 57 % der Befragten erwarten trotz proklamierter Aufkommensneutralität nach wie vor eine steigende Steuerbelastung, 73 % waren insgesamt (sehr) unzufrieden mit der Reform. Ein Teilnehmender fasste zusammen: „Die hochkomplexen Anforderungen an die Ermittlung der Gebäudeflächen. Schlechte Tutorials. Sehr schlechte Kommunikation. Zu kurze Fristsetzung.“ Eine weitere Stimme nannte die Reform ein „Beamten-Monster“, in der Kritik stand auch die Unterstützung durch die Finanzämter sowie die Nutzbarkeit und Verständlichkeit der Software zur Abwicklung der Steuererklärungen über das Internet, Elster.



### Abgabe der Steuererklärung

Ursprünglicher Abgabetermin für die Erklärungen war der 31. Oktober 2022. Nach anhaltenden Diskussionen wurde der Termin kurzfristig auf den 31. Januar 2023 (Bayern 31. März 2023) verschoben. Lediglich circa ein Viertel unserer Befragten gab an, bereits zum 31. Oktober 2022 alle Erklärungen abgegeben zu haben, 50 % schafften das bis zum 31. Januar 2023. 21 % hatten auch zu diesem Termin nur teilweise oder noch gar nicht abgegeben.



### Herausforderungen bei der Erstellung der Grundsteuererklärung

Ein Ergebnis unserer Sommerbefragung bestätigte sich klar: Für 71 % der Befragten war die Beschaffung der Gebäudeflächen mit Abstand die größte Herausforderung. Entweder fehlten Daten oder, wo sie vorhanden waren, mussten sie häufig aus unterschiedlichen Speicherorten zusammengeführt werden, waren digital oder in Papierform. Ein weiteres Problem: Nur bei 18 % der Befragten lagen die Daten der Gebäudefläche nach DIN-Norm vor, bei immerhin 50 % war das zumindest teilweise der Fall. Hier fällt eine Abweichung zu den Ergebnissen unserer ersten Umfrage auf: Hier erwarteten 15 %, dass Gebäudeflächen nicht nach DIN-Norm vorlagen, im Nachgang gaben 25 % an, dass dies nicht der Fall war. Diese Problematik spiegelte sich ebenfalls in der Ermittlung der fehlenden Flächen wider, bei der fast Dreiviertel (74 %) der Befragten angaben, die Daten geschätzt oder aus bestehenden Flächen abgeleitet zu haben. Lediglich 19 % ermittelten die Gebäudeflächen genau.

Als zweitgrößte Herausforderung wurden mit 29 % die Anforderungen aus den verschiedenen Ländermodellen genannt. Hier war der Wunsch nach einem einheitlichen Umgang groß.

Ein weiterer Kritikpunkt war die unzureichende Unterstützung und Kommunikation seitens der Finanzverwaltung. So konnten selbst die Finanzämter einige Fragen nicht beantworten, die bereitgestellten Tutorials wurden ebenfalls nicht als hilfreich empfunden.



## Organisation

2021 gaben knapp 50 % unserer Befragten an, über die externe Vergabe der Grundsteuererklärung nachzudenken. Dafür entschieden haben sich laut aktueller Umfrage jedoch viel weniger: 20 % haben für die Erstellung der Erklärungen externe Dritte beauftragt, 9 % haben lediglich teilweise externe Unterstützung in Anspruch genommen.

Der Arbeitsaufwand lag leicht höher als im Sommer erwartet. Mit mehr als 90 Minuten pro Immobilie rechneten im Sommer 29 %, jetzt nannten 31 % der Befragten diesen Wert. 60 bis 90 Minuten pro Immobilie nannten im Sommer 15 %, in der aktuellen Umfrage wuchs dieser Wert auf 25 %.

Die Anzahl der mit der Erstellung der Erklärung betrauten Mitarbeitenden wich in beiden Umfragen nicht wesentlich ab, über 50 % der Befragten gaben jeweils ein bis zwei Personen an. Mehr als fünf Mitarbeitende nannten in unserer ersten Umfrage allerdings nur 7 %, in der aktuellen Umfrage waren es 16 % – ein Indiz für eine doch höhere Komplexität der Tätigkeiten.

In der aktuellen Befragung hatten wir auch nach dem Einsatz von Software gefragt. 37 % der Befragten gaben an, bei der Erstellung der Grundsteuererklärungen mit Software gearbeitet zu haben, davon war mit 75 % der überwiegende Teil (sehr) zufrieden mit der jeweiligen Software.

Ein interessantes Ergebnis unserer Befragung: Mit der Grundsteuerreform müssen jetzt Veränderungen an Grundstücken regelmäßig den Finanzbehörden gemeldet werden. Allerdings hatten zum Zeitpunkt unserer Umfrage lediglich 14 % der Befragten einen entsprechenden Prozess bereits etabliert, 38 % gaben an, in der Vorbereitung zu sein.



## Eingang von Bescheiden

Der Eingang der Bescheide erfolgte verhältnismäßig langsam. Ende Februar gaben noch über die Hälfte unserer Teilnehmenden an, noch keinen Bescheid erhalten zu haben. 27 % hatten zu diesem Zeitpunkt für circa ein Viertel ihrer Erklärungen den Bescheid erhalten.



## Einsprüche – Verfassungskonformität

Laut unserer Umfrage dachten per Ende Februar 2023 31 % der Teilnehmenden darüber nach, Einspruch gegen die Bescheide einzulegen, 11 % der Befragten hatten das zu diesem Zeitpunkt bereits getan. Auch eine Klageerhebung kam für mehr als 10 % in Frage. Ein bereits seit einiger Zeit immer wieder diskutiertes Thema ist auch die Verfassungskonformität der Grundsteuerreform, erste Klagen gegen Ländermodelle und das Bundesmodell sind bereits eingereicht. Wir wollten wissen, wie unsere Befragten dazu stehen. Zusammenfassend halten lediglich 26 % der Teilnehmenden die Neuregelung der Grundsteuer des Bundesmodells für verfassungskonform.



# Kontakt

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

## Jürgen Lindauer

Director, Tax  
T +49 69 9587-4911  
jlindauer@kpmg.com

## Kathrin Martin

Senior Managerin  
T +49 89 9282-4551  
kathrinmartin@kpmg.com

[www.kpmg.de](http://www.kpmg.de)

[www.kpmg.de/socialmedia](http://www.kpmg.de/socialmedia)



Die enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer Einzelperson oder einer juristischen Person ausgerichtet. Obwohl wir uns bemühen, zuverlässige und aktuelle Informationen zu liefern, können wir nicht garantieren, dass diese Informationen so zutreffend sind wie zum Zeitpunkt ihres Eingangs oder dass sie auch in Zukunft so zutreffend sein werden. Niemand sollte aufgrund dieser Informationen handeln ohne geeigneten fachlichen Rat und ohne gründliche Analyse der betreffenden Situation.

© 2023 KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und ein Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Mitgliedsfirmen, die KPMG International Limited, einer Private English Company Limited by Guarantee, angeschlossen sind. Alle Rechte vorbehalten. Der Name KPMG und das Logo sind Marken, die die unabhängigen Mitgliedsfirmen der globalen KPMG-Organisation unter Lizenz verwenden.