

WORKING PAPER SERIES

Wie hoch sind die Bürokratiekosten der Grundsteuerreform 2022/2025?

Sebastian Eichfelder/Yannis Kiel/Jonas Knaisch/Sibel Santiago da Costa

Working Paper No. 04/2026



OTTO VON GUERICKE
UNIVERSITÄT
MAGDEBURG

FACULTY OF ECONOMICS
AND MANAGEMENT

Impressum (§ 5 TMG)

Herausgeber:

Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg
Fakultät für Wirtschaftswissenschaft
Der Dekan

Verantwortlich für diese Ausgabe:

S. Eichfelder, Y. Kiel, J. Knaisch, S. Santiago da Costa
Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg
Fakultät für Wirtschaftswissenschaft
Postfach 4120
39016 Magdeburg
Germany

<http://www.fww.ovgu.de/femm>

Bezug über den Herausgeber
ISSN 1615-4274

Wie hoch sind die Bürokratiekosten der Grundsteuerreform 2022/2025?

Sebastian Eichfelder^{*}, Yannis Kiel[♣], Jonas Knaisch[†], Sibel Santiago da Costa[§]

Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg

Mai 2026

Abstract

Der vorliegende Beitrag schätzt die Bürokratiekosten der Grundsteuerreform 2022/2025 mit Hilfe des Standardkostenmodells der Bundesregierung (SKM) und qualitativer Experteninterviews auf eine Bandbreite von 3,92 Mrd. € und 6,50 Mrd. € (im Mittelwert 5,21 Mrd. €). Dies entspricht 3,38 % bis 5,61 % des voraussichtlichen Steueraufkommens im Hauptfeststellungszeitraum von 2022 bis 2028. Die im vorliegenden Beitrag geschätzten Bürokratiekosten betragen das 3,6-fache bis 6,0-fache des 2019 durch den Nationalen Normenkontrollrat (NKR) ermittelten Erfüllungsaufwandes. Damit dokumentiert die vorliegende Untersuchung eine massive Unterschätzung der Bürokratiekosten der Grundsteuerreform 2022/2025 durch den NKR und die deutsche Bundesregierung.

^{*} Kontakt: sebastian.eichfelder@ovgu.de.

[♣] Kontakt: yannis.kiel@gmx.de.

[†] Kontakt: jonas.knaisch@ovgu.de.

[§] Kontakt: sibel.costa@ovgu.de

1. Einleitung

In Reaktion auf das Urteil des BVerfG 1 BvL 11/14 vom 10. April 2018 war der Gesetzgeber gezwungen, das Bewertungsverfahren für die Grundsteuer so zu reformieren, dass es den Ansprüchen des Gleichheitsgrundsatzes genügt.¹ Diese Reform wurde durch unterschiedliche Vorstellungen zu den Bewertungsverfahren zwischen Bund und Ländern und insbesondere des Bundeslandes Bayern verkompliziert, was die Verabschiedung des Grundsteuer-Reformgesetzes auf den 19.11.2019 verzögerte. Im Ergebnis wurde den Ländern mit der Öffnungsklausel das Recht auf ein eigenes Bewertungsverfahren eingeräumt, wobei 9 Bundesländer sich für das sogenannte Bundesmodell entschieden, 2 Bundesländer eine angepasste Version des Bundesmodells einführten und 5 Bundesländer (Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen) ein eigenständiges Bewertungsverfahren entwickelten.²

Die Reform erforderte eine Neubewertung von ca. 35,4 Mio. Grundstücken und wirtschaftlichen Einheiten und war damit eine echte Mammutaufgabe für Immobilieneigentümer, Finanzverwaltung und den Berufsstand der Steuerberater.³ In der Öffentlichkeit wurde die Reform zum Teil harsch kritisiert, wobei gerade die bürokratischen Belastungen für Steuerpflichtige und Unternehmen im Fokus der Kritik standen.⁴ Bemängelt wurden auch der Zeitdruck, wobei die Frist für die Einreichung von Feststellungserklärungen beim Bundesmodell vom 31.10.2022 auf den 31.01.2023 verlängert wurde, und der föderale „Flickenteppich“, der eine Vielzahl von Bewertungsverfahren und Vorschriften zur Folge hatte.⁵

Trotz der öffentlichen Kritik steht bislang eine wissenschaftliche Evaluierung der durch die Reform verursachten Bürokratiekosten für Bürgerinnen und Bürger sowie für Unternehmen aus. Eine Quantifizierung des Erfüllungsaufwandes erfolgte durch das Bundesministerium der Finanzen (BMF) im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens, wobei die Berechnungen sich an einer Stellungnahme des Nationalen Normenkontrollrates (NKR) orientieren. Das BMF bezifferte den Erfüllungsaufwand der Bürgerinnen und Bürger mit 2,1 Mio. Stunden sowie Sachkosten von 445.000 €. Der jährliche Erfüllungsaufwand der Wirtschaft wurde mit 8,9

¹ Vgl. Seer (2018); Graf (2018); Scheller (2020), S. 241.

² Vgl. Bundesministerium der Finanzen (2021).

³ Vgl. Eigenthaler et al. (2018); Bach (2019); Bräutigam/Weber (2022), S. 377; Godec/Schlapak (2025).

⁴ Vgl. etwa Gaschke (2022); Zeit Online (2022).

⁵ Vgl. etwa Thoms/Watzke (2021); Rödl & Partner (2021).

Mio. € im Bereich Land- und Forstwirtschaft, 92,3 Mio. € für die übrige Wirtschaft sowie Sachkosten von 181.000 € für die Übermittlung papiergebundener Steuerklärungen für den ersten Hauptfeststellungszeitraum (2022 – 2028) angegeben, was ein Gesamtvolumen von 709,8 Mio. € über 7 Jahre impliziert.⁶ Der NKR bezifferte in seiner Stellungnahme vom 20.06.2019 den voraussichtlichen Erfüllungsaufwand auf insgesamt 1.085,4 Mio. €, von denen 375,6 Mio. € auf Bürgerinnen und Bürger sowie 709,8 Mio. € auf die Wirtschaft (also letztlich Unternehmen) entfallen sollten.

Ein Problem dieser Schätzung besteht darin, dass diese vor der eigentlichen Umsetzung der Reform zu einem Zeitpunkt erfolgte, an dem selbst die gesetzlichen Rahmenbedingungen (insbesondere die Bewertungsvorschriften in einigen Ländern) noch nicht abschließend geklärt waren.⁷ Zudem ist die Vorgehensweise wenig transparent und es ist unklar, auf welche Annahmen diese zurückgreift (siehe auch die Diskussion in Abschnitt 2.2). Folglich besteht nach wie vor Forschungsbedarf bezüglich der Höhe der Bürokratiekosten durch die Grundsteuerreform 2022/2025.

Der vorliegende Beitrag widmet sich diesem Thema und greift dabei methodisch auf den Ansatz von Eichfelder und Knaisch (2021) zurück, die mit Hilfe des Standardkostenmodells der Bundesregierung (SKM)⁸ sowie Experteninterviews von Praktikern die Bürokratiekosten durch die zeitlich befristete Mehrwertsteuersenkung durch das Zweite Coronasteuerhilfegesetz geschätzt haben. Dabei konzentriert sich die Schätzung im Wesentlichen auf die Bürokratiekosten durch die Neubewertung von ca. 35,4 Mio. Grundstücken und wirtschaftlichen Einheiten. Auch wenn das Vorgehen damit nicht auf einer repräsentativen quantitativen Datenerhebung basiert, dürfte die Vorgehensweise des vorliegenden Beitrages empirisch deutlich stärker fundiert sein als die Kostenschätzungen durch das BMF und den NKR, die auf keinerlei empirische Datenerhebungen verweisen und zudem in ihrer Vorgehensweise intransparent sind. Insgesamt wurde für die Bewertung auf 13 qualitative Experteninterviews zurückgegriffen, wobei sämtliche befragten Personen mit Hilfe des Standardkostenmodells (SKM) einen Schätzwert für die durchschnittlichen Bürokratiekosten der Neubewertung eines Grundstücks (Feststellungserklärung) durch das Bundesmodell angegeben haben. Zudem wurde in jedem Fall ein weiterer Schätzwert generiert, bei dem die befragten Personen von den restriktiven Vorgaben des SKM abweichen konnten. Auf Basis

⁶ Vgl. Deutscher Bundestag (2019), S. 2.

⁷ Vgl. Bräutigam/Weber (2022).

⁸ Vgl. Bundesregierung/NKR/Statistisches Bundesamt (2022).

beider Schätzwerte sowie weiterführender Annahmen lässt sich eine Bandbreite der Bürokratiekosten durch die Grundsteuerreform von 3,92 Mrd. bis 6,50 Mrd. € (im Mittelwert 5,21 Mrd. €) herleiten. Dies entspricht nach unseren Berechnungen 3,38 % bis 5,61 % des voraussichtlichen Steueraufkommens im Hauptfeststellungszeitraum von 2022 bis 2028. Die im vorliegenden Beitrag geschätzten Bürokratiekosten betragen das 3,6-fache bis 6,0-fache des 2019 durch den Nationalen Normenkontrollrat (NKR) ermittelten Erfüllungsaufwandes.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch unsere Untersuchung sich am Standardkostenmodell der Bundesregierung orientiert, in dem dem Bürokratiekosten eher konservativ geschätzt werden. Insbesondere bewertet das Standardkostenmodell den angefallenen Zeitaufwand mit Bruttolohnkosten (inkl. Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung) und damit dem Faktoreinsatz auf volkswirtschaftlicher Ebene. Dies kann bei einer Auslagerung von Prozessen an externe Dienstleister allerdings auch zu einer Unterschätzung von Kosten der Mandanten führen, da Beratungshonorare regelmäßig einen Gewinnzuschlag sowie Umsatzsteuer und unter Umständen Gemeinkostenzuschläge enthalten.

Eine Einschränkung für die Analyse resultiert aus den unterschiedlichen Bewertungsvorschriften für die einzelnen Bundesländer, deren detaillierte Evaluation den Rahmen des Untersuchungsdesigns gesprengt hätte. Daher konzentrieren sich die Experteninterviews darauf, einen konsistenten Schätzwert für Bürokratiekosten der Neubewertung eines Grundstücks durch das Bundesmodell zu ermitteln. Weiterhin wurde im Rahmen der Experteninterviews die Frage diskutiert, welchen Einfluss die unterschiedlichen Bewertungsvorschriften in bestimmten Bundesländern auf die gesamten Bürokratiekosten der Reform haben. Auf Basis dieser Erkenntnisse wurde dann eine Bandbreite für die voraussichtlichen Bürokratiekosten durch die Reform ermittelt.

Der Beitrag gliedert sich wie folgt. Kapitel 2 erläutert kurz die Grundsteuerreform 2022/2025 sowie die bereits existierende Schätzung der Bürokratiekosten bzw. des Erfüllungsaufwandes durch den NKR aus dem Jahr 2019. Kapitel 3 geht auf das methodische Vorgehen ein. Kapitel 4 fasst die Ergebnisse der Befragungen zusammen. In Kapitel 5 ermitteln wir die Bandbreite der durch die Grundsteuerreform verursachten Bürokratiekosten und diskutieren Implikationen unserer Ergebnisse. Kapitel 6 fasst die Ergebnisse in einem Fazit zusammen.

2. Grundsteuerreform und Bürokratiekosten

2.1. Grundsteuerreform

Die Grundsteuerreform wurde durch das Urteil des BVerfG 1 BvL 11/14 vom 10. April 2018 ausgelöst, wobei der Gesetzgeber zu einer Neubewertung von Grundstückswerten verpflichtet wurde, die dem Gleichheitsgrundsatz entsprach. Da das Bundesland Bayern im Rahmen der sogenannten „Öffnungsklausel“ durchgesetzt hat, dass Bundesländer eigenständige Bewertungsregeln erlassen dürfen, kann das Bewertungsverfahren vom Bundesland abhängen.⁹

In den Bundesländern Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen wird die Reform durch das Bundesmodell umgesetzt, das auf dem Grundsteuerreformgesetz vom 19.11.2019 basiert. Diese Bundesländer verzichteten somit auf ein eigenständiges Bewertungsverfahren. Auch das Saarland und Sachsen wenden das Bundesmodell grundsätzlich an, weichen aber in der Höhe der Steuermesszahlen ab. Im Bundesmodell gibt es folgende Bewertungsverfahren für verschiedene Arten von Grundstücken:

- Unbebaute Grundstücke werden mit dem Produkt aus Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert pro m² gem. § 247 BewG bewertet.
- Bebaute Wohngrundstücke gem. § 250 Abs. 2 BewG werden nach dem Ertragswertverfahren aus der Summe des kapitalisierten Reinertrags gem. § 253 BewG und des abgezinsten Bodenwerts gem. § 257 BewG bewertet.
- Bebaute Geschäftsgrundstücke gem. § 250 Abs. 3 BewG werden nach dem Sachwertverfahren als Summe aus dem Bodenwert des unbebauten Grundstücks gem. § 247 BewG sowie dem Gebäudesachwert gem. § 259 BewG bewertet.

Im Vergleich zum Bundesmodell zeichnen sich die Reformmodelle der einzelnen Länder tendenziell durch eine stärkere Vereinfachung des Bewertungsverfahrens aus. In Baden-Württemberg kommt ein modifiziertes Bodenwertmodell zur Anwendung, das alleine die Lage, aber nicht den Bebauungsgrad des Grundstücks berücksichtigt. Folglich basiert die Grundsteuer analog zur Bewertung unbebauter Grundstücke im Bundesmodell auf dem Produkt aus Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert pro m². In Bayern und Hamburg kommen

⁹ Vgl. hierzu mit weiteren Nachweisen Bundesministerium der Finanzen (2019); Bundesministerium der Finanzen (2021); Graf (2021); Bräutigam/Weber (2022), S. 337ff.; Graf (2022); Bräutigam/Weber (2023), S. 740ff.

sogenannte Äquivalenzmodelle zur Anwendung.¹⁰ Diese bewerten bebaute und unbebaute Grundstücke aus dem Produkt aus den jeweiligen Flächen (also bebaute Fläche und unbebaute Fläche) und wertunabhängigen Äquivalenzkennzahlen pro m² Fläche. Bei unbebauten Flächen betragen diese Äquivalenzkennzahlen 0,04 € pro m² und bei bebauten Flächen 0,50 € pro m², die dann zu Ermittlung des Messbetrages noch jeweils mit einer Steuermesszahl multipliziert werden. In Bayern wird ein reines Flächenmodell umgesetzt, in dem die Lage des Grundstücks keinerlei Rolle spielt. In Hamburg existiert ein lageangepasstes Flächenmodell, das eine Steuermesszahlreduktion für Wohnflächen in normaler Lage vorsieht, um Stadtentwicklungsgesichtspunkte zu berücksichtigen und bezahlbaren Wohnraum zu fördern. In Niedersachsen und Hessen wird das Äquivalenzmodell zu einem Flächen-Lage-Modell erweitert, in dem zusätzlich das Verhältnis aus Bodenrichtwert und dem durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde einbezogen wird. Dadurch wird die in der Regel ausgesprochen wertrelevante Lage des Grundstücks berücksichtigt.¹¹

Inwiefern sich durch diese alternativen Bewertungsverfahren eine deutliche Senkung der Bürokratiekosten erreichen lässt, ist bislang nicht eindeutig geklärt. Einerseits sehen alle Ländermodelle eine gewisse Vereinfachung des Bewertungsverfahrens vor, die zu einer Senkung der Bürokratiekosten führen dürfte. Andererseits steigert aber das Nebeneinander unterschiedlicher Bewertungsverfahren – der sogenannte föderale Flickenteppich – wiederum die Komplexität des Gesamtsystems, da jedes Bewertungsverfahren nach eigenen Regeln erfolgt und zum Teil unterschiedliche Grundstücksangaben benötigt.

Der Stichtag zur Ermittlung der neuen Grundstückswerte war der 01.01.2022. Die Frist zur Abgabe der Feststellungserklärungen war ursprünglich der 31.10.2022, wurde aber gem. Beschluss der Finanzministerkonferenz vom 13.10.2022 auf den 31.01.2023 (in Bayern bis zum 31.03.2023) verlängert. Seit dem 01.01.2025 wird die Grundsteuer auf Basis der neuen Werte berechnet und erhoben.

2.2. Kostenschätzung durch den Nationalen Normenkontrollrat (NKR)

Von Seiten des NKR liegt eine Schätzung für den Erfüllungsaufwand der Grundsteuerreform aus dem Jahr 2019 vor, die auf der Methodik des international verbreiteten Standardkostenmodells (SKM) basiert.¹² Der Begriff des Erfüllungsaufwandes umfasst gem.

¹⁰ Vgl. Bräutigam/Weber (2022), S. 338ff.

¹¹ Vgl. ebenda; Bundesministerium der Finanzen (2021); Bräutigam/Weber (2023), S. 740ff.

¹² Vgl. hierzu detailliert Chlumsky et. al. (2006); Bundesregierung/NKR/Statistisches Bundesamt (2025).

§ 2 Abs. 1 NKRG den gesamten messbaren Zeitaufwand und die Kosten, die durch die Befolgung einer bundesrechtlichen Vorschrift bei Bürgerinnen und Bürgern, der Wirtschaft sowie der öffentlichen Verwaltung entstehen. Unberücksichtigt bleiben sogenannte indirekte Effekte wie Auswirkungen auf Produktpreise, Effekte auf Arbeitslöhne (Mindestlohn), öffentlich-rechtliche Gebühren, Gericht- und Justizkosten oder Opportunitätskosten für die Verwendung von Kapital.¹³ Dies ist – abgesehen von den hier nicht berücksichtigten Kosten der öffentlichen Verwaltung – mit dem hier verwendeten Begriff der Bürokratiekosten deckungsgleich. Für die Ermittlung der Kosten wird zunächst von einzelnen Informationspflichten ausgegangen, die seitens der betroffenen Unternehmen oder Bürgerinnen und Bürger zu erbringen sind. Diese Informationspflichten werden im Modell in einzelne Arbeitsschritte unterteilt, die als Standardaktivitäten bezeichnet werden.¹⁴ Die Arbeitszeit pro Standardaktivität kann entweder empirisch gemessen oder anhand von standardisierten Annahmen geschätzt werden. Die Kosten ergeben sich dann durch Multiplikation des Zeitaufwandes mit einem passenden Stundensatz und die zusätzlichen Sachkosten. Um die endgültige Belastung aus der Erfüllung der Informationspflichten für den Adressatenkreis zu ermitteln, ist die zu erwartende Fallzahl mit den Kosten pro Fall zu multiplizieren.

Der NKR geht von 36 Mio. neu zu bewertenden Grundstücken und Bewertungseinheiten (also Feststellungserklärungen) aus. Sowohl für den Erfüllungsaufwand der Bürgerinnen und Bürger, als auch für den der Wirtschaft geht die Schätzung davon aus, dass sich dieser Aufwand linear über den Zeitraum der ersten grundsteuerlichen Hauptfeststellung von 2022 bis 2028 verteilt, ohne dass dies inhaltlich erläutert wird.¹⁵ Aus ökonomischer Perspektive überzeugt diese lineare Kostenverteilung nicht, da die Bürokratiekosten insbesondere durch das Feststellungsverfahren bzw. durch die Feststellungserklärungen der Steuerpflichtigen entstehen, die bis zum 31.01.2023 (in Bayern bis zum 30.04.2023) einzureichen waren.¹⁶ Folglich ist eher davon auszugehen, dass die Kosten vor allem zu Beginn des Feststellungszeitraums im Rahmen der Feststellungserklärungen angefallen sind. Das wurde auch im Rahmen der von uns durchgeführten Interviews bestätigt.¹⁷

Eine weitere Annahme der Schätzung ist, dass 50 % der Erklärungen über die elektronische Steuererklärung ELSTER übermittelt werden und für etwa 70 % der Fälle eine vollmaschinelle

¹³ Vgl. Bundesregierung/NKR/Statistisches Bundesamt (2025), S. 7ff.

¹⁴ Vgl. Bundesregierung/NKR/Statistisches Bundesamt (2025), S. 33ff.

¹⁵ Vgl. Deutscher Bundestag (2019), S. 2f.; NKR (2019), S. 4.

¹⁶ Vgl. Haufe (2023).

¹⁷ Vgl. Interviews 1, 11, 13, Anhang 3.

Feststellung der Grundsteuerwerte erfolgt (sog. Autofälle). Dies bedeutet, dass in 70 % der Fälle für die Steuerpflichtigen kein Aufwand durch Feststellungserklärungen entsteht. Auch diese Grundannahmen und ihre Konsequenzen für die weitere Schätzung werden nicht erläutert.¹⁸ Die zweite Annahme erweist sich vor dem Hintergrund der weiteren Entwicklungen vollkommen unrealistisch, da eine vollautomatische Feststellung der Grundstückswerte von Seiten der Finanzverwaltung nicht erfolgt ist. Stattdessen erfolgte die Feststellung der 36 Mio. Grundstückswerte vollständig über Feststellungserklärungen der Steuerpflichtigen.¹⁹

Das NKR beziffert die gesamten Bürokratiekosten der Steuerpflichtigen über einen Zeitraum von 7 Jahren auf 1,09 Mrd. € sowie die Kosten der Finanzverwaltung auf 582 Mio. €. Die Bürokratiekosten der Steuerpflichtigen gliedern sich wie folgt:²⁰

Tabelle 1: Kostenschätzung des NKR

Sektor	Zeitaufwand	Sachkosten
Bürgerinnen und Bürger	372 Mio. €	3,1 Mio. €
Wirtschaft	709 Mio. €	1,3 Mio. €
Kostenschätzung gem. NKR (2019, S. 5-6) ohne Kosten der Finanzverwaltung.		

Der Zeitaufwand für die Bürgerinnen und Bürger wird mit insgesamt 14,9 Mio. Arbeitsstunden angesetzt, woraus sich 2,1 Mio. Arbeitsstunden pro Jahr ergeben. Abweichend von den Angaben im Gesetzesentwurf bewertet der NKR diesen Zeitaufwand und kommt dabei auf 372 Mio. € (also ca. 25 € pro Stunde). Die Sachkosten werden mit 3,1 Mio. € insgesamt oder 445.000 € pro Jahr beziffert. Pro Grundstück wird von einem durchschnittlichen Zeitaufwand von 31 Minuten ausgegangen, von denen ganze 6 Minuten auf die Beschaffung von Daten entfallen.²¹ Dies impliziert, dass es sich bei 28,8 Mio.²² der 36 Mio. Grundstücken um Wohngrundstücke handelt, deren Bürokratiekosten von Bürgerinnen und Bürgern getragen werden. Diese Fallzahlen werden vom NKR nicht weiter erläutert.

Je nach Art des Grundstückes geht die Schätzung von einem unterschiedlichen Zeitaufwand aus. Bei unbebauten Grundstücken unterstellt der NKR einen relativ niedrigen Zeitaufwand von 16 Minuten pro Grundstück. Bei bebauten Grundstücken sind deutlich mehr Angaben für die

¹⁸ Vgl. NKR (2019), S. 5.

¹⁹ Vgl. Bräutigam/Weber (2022), S. 342; Interviews 6, 10 bis 13, Anhang 3.

²⁰ Vgl. NKR (2019), S. 1.

²¹ Vgl. Deutscher Bundestag (2019), S. 2; NKR (2019), S. 1, 5.

²² Die 28,8 Mio. Grundstücke ergeben sich implizit durch 14,9 Mio. Stunden dividiert durch 0,5167 Stunden (entspricht 31 Minuten) je Grundstück.

Bewertung erforderlich (Art des Grundstücks, Alter des Gebäudes, Wohnfläche, Grundstücksfläche, Bodenrichtwert). Der NKR geht davon aus, dass der Arbeitsaufwand für Ein- und Zweifamilienhäuser eine halbe Stunde beträgt, während bei Mietwohngrundstücken eine knappe Stunde und bei gemischten Grundstücken 1 ¼ Stunden veranschlagt werden.²³ Aus unserer Sicht erscheint es wenig überzeugend, dass der Erfüllungsaufwand von üblicherweise selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich unter dem Erfüllungsaufwand von Mietwohngrundstücken liegen soll. Die Bewertungsverfahren, Informationspflichten und erforderlichen Angaben von beiden Grundstückstypen sind praktisch identisch. Insofern gibt es keinen Grund anzunehmen, dass der Zeitaufwand oder die Kosten erheblich voneinander abweichen. Zudem kann sich der Eigentümer des Mietwohngrundstücks in der Regel auf Informationen der Hausverwaltung stützen, während Eigentümer von Ein- oder Zweifamilienhäuser sich um alle Informationen selbst kümmern müssen.

Wie und auf welcher Basis der Zeitaufwand durch den NKR geschätzt wurde bleibt unklar. Es ist aber nicht davon auszugehen, dass die Kostenschätzung des NKR auf empirischen Erhebungen basiert. Dagegen spricht bereits, dass die Schätzung 2019 erfolgte, also zu einem Zeitpunkt, als die aus der Grundsteuerreform resultierenden Informationspflichten noch weit in der Zukunft lagen und die gesetzlichen²⁴ und verwaltungstechnischen²⁵ Rahmenbedingungen noch nicht abschließend geklärt waren. Es wird auch nicht erläutert, welche Standardaktivitäten in den Schätzungen im Einzelnen berücksichtigt wurden. Die Schätzmethodik ist somit weitestgehend intransparent. Die Werte erscheinen zudem vor dem Hintergrund der von uns durchgeführten Interviews unrealistisch. Die von uns befragten Steuerberaterinnen und Steuerberater schätzen den erforderlichen Zeitaufwand nach dem SKM auf 65 bis 331 Minuten und nach einem um Anpassungsmöglichkeiten im Zeitaufwand ergänzten SKM (SKMe) auf 124 Minuten bis 331 Minuten.²⁶

Der Erfüllungsaufwand der Wirtschaft wird vom NKR mit 709 Mio. € bzw. 101 Mio. € pro Jahr beziffert. Von diesem Aufwand sollen 8,9 Mio. € auf Land- und Forstwirtschaft und 92,3 Mio. € auf die übrige Wirtschaft entfallen. Diese Angaben sind deckungsgleich mit den BMF-Angaben

²³ Vgl. NKR (2019), S. 5f.

²⁴ Das niedersächsische Grundsteuergesetz wurde am 7. Juli 2021 und das bayerischen Grundsteuergesetz am 10.12.2021 verabschiedet. Diese Ländermodelle konnten damit im Rahmen der Kostenschätzungen 2019 nicht berücksichtigt werden. Auch die Grundsteuermodelle in Hamburg und Hessen wurden im Jahr 2021 beschlossen, während der Beschluss des Landesgrundsteuergesetzes Baden-Württemberg am 04.11.2020 erfolgte.

²⁵ Vgl. Bräutigam/Weber (2022); Bräutigam/Weber (2023).

²⁶ Vgl. hierzu die Tabellen 2 und 3 in Kapitel 4.1.

im Gesetzentwurf.²⁷ Bei Mietwohngrundstücken und Geschäftsgrundstücken geht die Schätzung von einem Zeitaufwand von durchschnittlich ca. 3 Stunden (180 Minuten) aus, während bei gemischt genutzten Grundstücken und sonstigen bebauten Grundstücken gut 2 Stunden (120 Minuten) veranschlagt werden. Auch diese Fallunterscheidung wird nicht begründet und erscheint fragwürdig. Während im Bereich der Bürgerinnen und Bürger gemischt genutzte Grundstücke als besonders aufwändig für die Bewertung eingeschätzt werden, gelten im Bereich Wirtschaft normale Mietwohngrundstücke (bewertet im Ertragswertverfahren) und Geschäftsgrundstücke (bewertet im Sachwertverfahren) als besonders aufwändig in der Bewertung, während der Aufwand für gemischt genutzte Grundstücke (bewertet nach dem Sachwertverfahren) geringer eingeschätzt wird.

Bemerkenswert sind auch die unterschiedlichen Annahmen bezüglich des Zeitaufwandes in beiden Bereichen. Im Bereich Wirtschaft wird der Zeitaufwand für eine Feststellungserklärung von Mietwohngrundstücken mit 3 Stunden angesetzt, während im Bereich Bürgerinnen und Bürger der Zeitaufwand für die Feststellungserklärung von Mietwohngrundstücken nur mit einer knappen Stunde (also einem Drittel) beziffert wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Bewertungsverfahren (Ertragswertverfahren) und erforderliche Informationspflichten praktisch deckungsgleich sind. Allerdings dürften Wirtschaftsunternehmen in der Regel über eine größere Anzahl von Grundstücken verfügen und damit Skaleneffekte bei der Neubewertung der Grundstücke erzielen können, was bei Privatpersonen häufig nicht der Fall ist. Im Ergebnis erscheint es daher plausibler anzunehmen, dass die Bewertung eines Grundstückes für Privatpersonen mit höheren Kosten verbunden ist als für Wirtschaftsunternehmen. Diese Annahme von Skaleneffekten wird durch die von uns im Folgenden durchgeführten Interviews bestätigt.²⁸

Neben dem Arbeitsaufwand geht die Schätzung für die Wirtschaft von Sachkosten i.H.v. 1,3 Mio. € aus. Diese entfallen analog zu den Sachkosten für Bürgerinnen und Bürger ausschließlich auf die Übermittlung von papiergebundenen Steuererklärungen. Weitere Sachkosten – etwa für Software oder für Steuerberatung – werden nicht berücksichtigt.

²⁷ Vgl. Deutscher Bundestag (2019), S. 2f.; NKR (2019), S. 6.

²⁸ Vgl. Tabellen 2, 3 und 4 in Kapitel 4.1.

3. Methodisches Vorgehen

Unsere Vorgehensweise orientiert sich an Eichfelder und Knaisch (2021), die mit Hilfe von qualitativen Experteninterviews²⁹ und dem Standardkostenmodell der deutschen Bundesregierung die Bürokratiekosten der zeitlich befristeten Mehrwertsteuersenkung des Zweiten Coronasteuerhilfegesetzes berechnet haben. Anders als in Studien, deren Ziel in der Ermittlung der Gesamtbelastung von Unternehmen und Steuerpflichtigen durch Bürokratiekosten liegt,³⁰ basiert die Messung der Bürokratiekosten hier nicht auf einer repräsentativen Stichprobe von Unternehmen und Steuerpflichtigen, sondern auf einer ausgewählten Anzahl von Expertinnen und Experten, die für die Validierung des Schätzverfahrens durch das Standardkostenmodell sowie als Multiplikatoren für eine Vielzahl von betroffenen Unternehmen und Steuerpflichtigen herangezogen werden können. Anders als Fochmann et al. (2024) berücksichtigen wir auch keine subjektiv wahrgenommene Belastung, sondern beschränken uns auf den Erfüllungsaufwand entsprechend des Standardkostenmodells.³¹

Vorteile des gewählten Schätzansatzes liegen in den relativ geringen Kosten der Datenerhebung, der Vermeidung von Problemen mit Rücklaufquoten sowie der Konzentration der Schätzwerte auf bestimmte Informationspflichten, die durch Expertinnen und Experten klar von anderen Informationspflichten abgegrenzt werden können. Gerade im Rahmen von gesetzlichen Reformvorhaben lässt sich eine zeitnahe Erhebung der Daten unter angemessenen Kosten bei hinreichender Fokussierung auf die Reform im Rahmen einer repräsentativen Stichprobe mit einer aussagekräftigen Rücklaufquote kaum sicherstellen. Daher geht auch das Standardkostenmodell der Bundesregierung, wenn überhaupt, nur von einer begrenzten Anzahl an empirisch gestützten Datenerhebungen aus.³² Probleme bei Befragungen von Nichtexperten (also Steuerpflichtigen) ergeben sich zudem im Hinblick auf die Abgrenzung verschiedener

²⁹ Vgl. zu qualitativen Befragungen im Rahmen von Experteninterviews Heiser (2018) sowie Strübing (2018) m.w.N.

³⁰ Vgl. zu den Bürokratiekosten der deutschen Einkommensteuer Blaufus/Eichfelder/Hundsdoerfer (2014) sowie Blaufus/Hechtner/Jarzembki (2019). Einen detaillierten Überblick über Studien zur Messung von steuerlichen Bürokratiekosten geben Eichfelder (2011), Schorn (2012), Eichfelder/Vaillancourt (2014).

³¹ Fochmann et al. (2024) berücksichtigen im Rahmen der Zusatzkosten der Besteuerung nicht nur den reinen Verwaltungsaufwand (Bürokratiekosten), sondern auch die Differenz aus subjektiv wahrgenommener Steuerbelastung und tatsächlicher Steuerlast als eine Form der psychischen Belastung. Weitere Studien befassen sich zudem mit Maßgrößen steuerlicher Komplexität wie etwa dem „Tax Complexity Index“; vgl. Hoppe et al. (2023).

³² So heißt es im Leitfaden der Bundesregierung (Bundesregierung/NKR/Statisches Bundesamt, 2025, S. 19): „Wenn der Aufwand nicht aus vorhandenen Daten oder eigenen Erhebungen abgeleitet werden kann, ist er zu schätzen (z. B. auf Grundlage der Zeitwerttabellen im Anhang). Dabei ist nachvollziehbar darzulegen, welche Annahmen zu Szenarien, Fallzahlen oder Kosten getroffen werden. Das Runden des Aufwands ist erwünscht.“

Arten von Informationspflichten³³ oder die exakte Formulierung der Fragestellungen im Fragebogen.³⁴ Auch dies spricht bei einer stark fokussierten Studie (hier Grundsteuerreform 2022) für den Einsatz von Experteninterviews. Diese erlauben Einblicke in den Prozess des Feststellungsverfahrens, dessen konkrete Problembereiche und ermöglichen so einen differenzierten Blick auf die Kostenbelastungen im Einzelfall. Sie ermöglichen auch Rückfragen.

Als Interviewpartner wurden Praktikerinnen und Praktiker aus Großstädten in Ost- und Westdeutschland herangezogen (Braunschweig, Dortmund, Frankfurt a.M., Halle a.d.S., Hamburg, Leipzig, Magdeburg, Wolfsburg). Dabei konzentrieren wir uns auf zwei Gruppen. Diese umfassen zum einen Steuerberaterinnen und Steuerberater als Multiplikatoren für einen großen Teil der von dieser Reform betroffenen Steuerpflichtigen und insbesondere der Privatpersonen. Aufgrund ihrer Erfahrungen ermöglichen Steuerberater eine validere Kostenschätzung als Privathaushalte, die zudem nur dann von Befolungsaktivitäten betroffen sind, wenn sie über Grundstücke verfügen und die Prozesse nicht an Externe (etwa Immobilienverwalter, Steuerberater) auslagern. Unsere Vorgehensweise impliziert, dass sich Steuerpflichtige zumindest weitgehend kosteneffizient verhalten und damit entweder a) annähernd so kosteneffizient wie Steuerberater arbeiten oder b) Feststellungserklärungen an Steuerberater oder Immobilienverwalter auslagern. Da wir alle erforderlichen Erfüllungspflichten über den monetarisierten Zeitaufwand berücksichtigen, ist eine explizite Berücksichtigung der Beratungskosten bei Privathaushalten nicht erforderlich. Eine mögliche Unterschätzung der Kosten durch dieses Vorgehen resultiert allerdings daraus, dass wir keinen Gewinnaufschlag für steuerliche Beratungsleistungen berücksichtigen.

Während bei Privathaushalten zumindest näherungsweise unterstellt werden kann, dass der Prozess auf externe Berater ausgelagert wird, erscheint diese Annahme bei institutionellen Anlegern wie Industrieunternehmen und Immobiliengesellschaften unrealistisch. Diese größeren Einheiten verfügen in der Regel über eine Buchhaltung oder Steuerabteilung und decken daher den Compliance-Prozess teilweise oder vollständig ab. Die empirische Literatur dokumentiert zudem eindrucksvoll, dass größere Unternehmen Skalenerträge bei Compliance-

³³ Vgl. etwa Eichfelder/Vaillancourt (2014), S. 118f. mit weiteren Nachweisen.

³⁴ Dies verdeutlicht etwa eine Studie von Eichfelder/Hechtner (2018) zu den Bürokratiekosten belgischer Unternehmen. Allein die Umstellung der Fragestellung von „Durchschnittlichen Kosten pro Monat“ auf „Durchschnittliche Kosten pro Jahr“ führte demnach zu einer Verminderung der Kostenschätzung von durchschnittlich 39 %. Bei kleinen und mittleren Unternehmen (mit vermutlich größeren Schätzfehlern) ging die Kostenschätzung allein aufgrund einer veränderten Fragestellung sogar um 53 % zurück; vgl. Eichfelder/Hechtner (2018), S. 1.

Prozessen realisieren können.³⁵ Dementsprechend ist es wahrscheinlich, dass die Bürokratiekosten pro Feststellungserklärung von Unternehmen und institutionellen Anlegern unter den Kosten von Privathaushalten liegen. Aus diesem Grund haben wir auch Experteninterviews mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von Unternehmen durchgeführt.

Insgesamt wurden im Zeitraum von 2022 bis 2025 16 Interviews mit 9 Steuerberaterinnen und Steuerberatern sowie 4 Unternehmen durchgeführt. Die 9 Erstbefragungen der Steuerberaterinnen und Steuerberater wurden im Jahr 2022 durch Yannis Kiel durchgeführt, der zudem noch 3 Nachbefragungen durchführte. Die Befragungen der Unternehmen erfolgten 2024 und 2025 durch Yannis Kiel (ein Unternehmen) und Sebastian Eichfelder (3 Unternehmen). Die befragten Steuerberaterinnen und Steuerberater waren in der Regel selbständig, zum Teil aber auch in größeren Kanzleien tätig. Bei den befragten Unternehmen handelte es sich um ein großes börsennotiertes Industrieunternehmen, ein großes börsennotiertes Immobilienunternehmen und zwei lokal tätige Immobilienunternehmen. Der Leitfaden zur Durchführung dieser qualitativen und quantitativen Befragungen sowie der Nachbefragungen ist in Anhang 1 enthalten. Eine auszugsweise Dokumentation der einzelnen Interviews findet sich in Anhang 3.

Ein potentieller Schwachpunkt ist die relativ begrenzte Anzahl von durchgeführten Interviews. Allerdings sprechen die Ergebnisse von Eichfelder und Knaisch (2021) dafür, dass eine Erhöhung der Anzahl von Interviews nur eine relativ begrenzte Bedeutung für die Gesamthöhe der geschätzten Bürokratiekosten hat, wenn die Schätzung mit Hilfe von qualitativen Interviews und dem Standardkostenmodell durchgeführt wird. Eichfelder (2020) führte zunächst nur 12 Interviews durch und kam dabei auf geschätzte Bürokratiekosten von 2,25 Mrd. €. Ein Folgegutachten von Eichfelder und Knaisch (2020), für das 28 Interviews durchgeführt wurden, führte zu einer Schätzung der Bürokratiekosten von 2,43 Mrd. €.³⁶ Die Abweichung beider Schätzwerte liegt somit bei weniger als 10 %.

Im vorliegenden Fall sprechen zwei weitere Gesichtspunkte dafür, dass sich auch mit einer relativ begrenzten Anzahl an Interviews zumindest für das Bundesmodell ein valider Schätzwert der Bürokratiekosten ableiten lässt. Einerseits handelt es sich bei den Feststellungserklärungen³⁷ um eine klar umrissene Informationspflicht, die sich gut für

³⁵ Vgl. Eichfelder/Knaisch (2021), S. 177; Eichfelder/Vaillancourt (2014), S. 118f. mit weiteren Nachweisen.

³⁶ Vgl. Eichfelder/Knaisch (2020), S. 15.

³⁷ Die Formulare zur Feststellungserklärung, explizit die „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts – Hauptvordruck (GW 1)“ und die „Anlage Grundstück (GW 2)“, befinden sich in Anhang 4.

Hochrechnungen eignet. Andererseits wurden pro Interview zwei Schätzwerte hergeleitet, die auf unterschiedlichen Annahmen zum SKM beruhen und für die Herleitung einer Untergrenze und einer Obergrenze der Bürokratiekosten verwendet werden. Damit lässt sich die Anzahl der Datenpunkte auf 26 erhöhen.

Da unsere Kostenschätzung bei Privathaushalten auf Expertenschätzungen basiert, nehmen wir implizit an, dass Befolgungspflichten entweder a) auf Beratende ausgelagert werden oder b) Steuerpflichtige zumindest ähnlich kosteneffizient ihren Verpflichtungen nachkommen wie Beratende. Die gewählte Vorgehensweise ist insofern als konservativ zu verstehen, dass wir einerseits ein kosteneffizientes Verhalten unterstellen und andererseits keinen expliziten Gewinnaufschlag für Steuerberatungsleistungen berücksichtigen. Dies ist auch dadurch bedingt, dass wir keine Informationen darüber haben welcher Anteil an Feststellungserklärungen an Berater ausgelagert wurde.

Das Standardkostenmodell dient der standardisierten und vergleichbaren Ermittlung des Erfüllungsaufwands, indem Informationspflichten in vordefinierten Standardkosten zerlegt und mit einem pauschalen Zeitaufwand entsprechend der Zeitwerttabelle Wirtschaft bewertet werden. Im Rahmen der Interviews wurde von den 16 Standardaktivitäten des SKM-Leitfadens der deutschen Bundesregierung und des NKR ausgegangen.³⁸ Die Befragungspersonen wurden nach der Erforderlichkeit dieser Standardaktivitäten für die Feststellungserklärung sowie nach dem Komplexitätsniveau³⁹ der entsprechenden Standardaktivität gefragt. Auf Basis dieser Befragungsergebnisse ergibt sich der pauschalierte Zeitaufwand einer Aktivität aus der Zeitwerttabelle in Anhang 1.⁴⁰ Beispielsweise liegt der pauschale Zeitaufwand der Standardaktivität „Beschaffung von Daten“ bei einer einfachen Komplexität bei 2 Minuten. Bei mittlerer bzw. hoher Komplexität geht die Tabelle von 10 Minuten bzw. 120 Minuten aus.

Es wird deutlich, dass geringe Unterschiede zwischen Interviews unter Umständen zu erheblichen Unterschieden im geschätzten Zeitaufwand führen können. So führt etwa die

³⁸ Diese Informationspflichten werden im Leitfaden der Bundesregierung wie folgt bezeichnet: 1. Einarbeitung in die Informationspflicht, 2. Beschaffung von Daten, 3. Formulare ausfüllen, Beschriftung, Kennzeichnung, 4. Berechnungen durchführen, 5. Überprüfung der Daten und Eingaben, 6. Fehlerkorrektur, 7. Aufbereitung der Daten, 8. Datenübermittlung und -veröffentlichung, 9. Interne Sitzungen, 10. Externe Sitzungen, 11. Ausführen von Zahlungsanweisungen, 12. Kopieren, Archivieren, Verteilen, 13. Mitwirkung bei der Prüfung durch öffentliche Stellen, 14. Korrekturen, die aufgrund von Prüfungen durchgeführt werden müssen, 15. Weitere Informationsbeschaffung, 16. Fortbildungs- und Schulungsmaßnahmen; vgl. Bundesregierung/NKR/Statistisches Bundesamt (2025), S. 60f.

³⁹ Das SKM unterscheidet dabei zwischen drei Komplexitätsstufen (einfach, mittel, hoch) und legt je nach Stufe und Standardaktivität den Zeitaufwand fest.

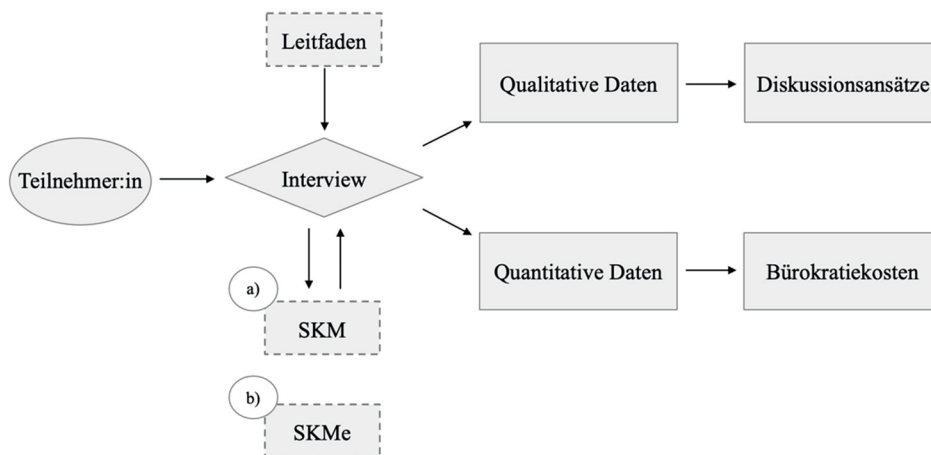
⁴⁰ Vgl. auch Bundesregierung/NKR/Statistisches Bundesamt (2025), S. 60f.

Einordnung der Komplexität von „Beschaffung von Daten“ als „hoch“ anstelle von „mittel“ dazu, dass der geschätzte Aufwand um 110 Minuten (von 10 auf 120 Minuten) steigt. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass das SKM zu einer hohen Varianz an Schätzwerten führen dürfte. Aus diesem Grund wurde den Befragten die Möglichkeit eingeräumt, diese pauschalierten Zeitangaben durch eigene Schätzwerte zu ergänzen. Konkret wurde gefragt, ob die durch das SKM unterstellten Zeitwerte in Ordnung sind oder ob Anpassungen erforderlich sind. Wir gehen davon aus, dass dieses erfahrungsbasierte SKM (SKMe) tendenziell zu genaueren Schätzwerten führt.

Wichtig ist uns auch darauf hinzuweisen, dass die Schätzwerte des SKM ausschließlich auf der „Zeitwerttabelle Wirtschaft“ und nicht auf der „Zeitwerttabelle Bürgerinnen und Bürger“ basieren.⁴¹ Dies ist dadurch bedingt, dass wir in unseren Experteninterviews ausschließlich Beraterende sowie Unternehmen befragt haben. Zudem lässt es sich kaum rechtfertigen bei derselben Informationspflicht unterschiedliche Zeitwerttabellen mit sich voneinander unterscheidenden Standardaktivitäten und Zeitwerten zu verwenden. Abbildung 1 dokumentiert noch einmal unsere Vorgehensweise. Dabei wollen wir noch einmal unterstreichen, dass die Schätzwerte des SKM ausschließlich auf pauschalierten Zeitwerten der Zeitwerttabelle Wirtschaft basieren, während die Beratungspersonen im erfahrungsbasierten SKMe diese Werte anpassen konnten.

⁴¹ Vgl. Bundesregierung/NKR/Statistisches Bundesamt (2025), S. 57ff.

Abbildung 1: Vorgehen (Schema)



Dadurch ergaben sich im Rahmen jedes Interviews zwei Schätzwerte für die Höhe der Bürokratiekosten einer durchschnittlichen Feststellungserklärung. Die parallele Anwendung von SKM und SKMe ermöglicht eine konservative Untergrenze sowie eine praxisnahe Obergrenze der Bürokosten zu bestimmen und die Robustheit der Kostenschätzung zu erhöhen. Die Kostenschätzung des NKR (2019) weist deutlich höhere Bürokratiekosten der Wirtschaft im Verhältnis zu Privathaushalten aus (inkl. Sachkosten 710,3 Mio. € gegenüber 375,1 Mio. €), obwohl entsprechend der Angaben der Grundsteuerstatistik 83,74 % der Grundstücke von Privatpersonen gehalten werden.⁴² Dies könnte durch die fragwürdigen Annahmen der NKR-Schätzung (etwa 70% Autofälle ohne signifikante Bürokratiekosten) bedingt sein. Eine mögliche Erklärung könnte aber auch sein, dass die Bürokratiekosten des Sachwertverfahrens (angewandt für Geschäftsgrundstücke) erheblich über den Bürokratiekosten des Ertragswertverfahrens (angewandt für Wohngrundstücke) liegen. Aus diesem Grund wurde in den 3 Nachbefragungen von Beratenden sowie in den 4 Unternehmensbefragungen explizit untersucht, ob sich die Kosten des Sachwertverfahrens von den Kosten des Ertragswertverfahrens unterscheiden. Die geringeren Bürokratiekosten einer Feststellungserklärung für unbebaute Grundstücke wurden im Rahmen der Schätzungen implizit durch eine Minderung der durchschnittlichen Belastung pro Feststellungserklärung mitberücksichtigt. Da unbebaute Grundstücke nur einen geringen Anteil an der Gesamtzahl der Grundstücke ausmachen (6 %) dürfte sich der Effekt auf die gesamten Bürokratiekosten in Grenzen halten. Nicht explizit eingegangen wurde zudem auf die Sondervorschriften des land-

⁴² Vgl. Godec/Schlapak (2025), S. 19f., Tabelle 5.

und forstwirtschaftlichen Vermögens, das aber ebenfalls einen eher geringen Anteil an der Gesamtzahl der Grundstücke ausmacht (12 %).⁴³

4. Befragungsergebnisse

4.1. Quantitative Befunde der Expertenbefragungen

Tabelle 2 dokumentiert den aus der Anwendung des SKM (ohne Erfahrungswerte der Praktiker) aus den Interviews mit Steuerberatern (Interviews 1 bis 9) ermittelten Zeitaufwand Z für die 16 Standardaktivitäten sowie die Gesamtsumme für alle Aktivitäten, die im Rahmen einer durchschnittlichen Feststellungserklärung anfallen. Deutlich wird der standardisierte Zeitaufwand entsprechend des SKM-Leitfadens, der zu klaren Abstufungen bei den einzelnen zeitlichen Aufwendungen führt (etwa 1 oder 10 Minuten bei „Überprüfung Daten & Eingaben“). Der durchschnittliche zeitliche Gesamtaufwand aus der Erstellung einer Feststellungserklärung liegt bei 225,44 Minuten und der Median bei 250 Minuten (also etwa 3 Stunden und 45 Minuten bis 4 Stunden und 10 Minuten). Dabei gibt es erhebliche Schwankungen in den Extremwerten von 65 Minuten (Minimum) bis 331 Minuten (Maximum). Diese starke Schwankungsbreite lässt sich zum Teil auf die sehr pauschalen Kostenschätzungen durch die „Zeitwerttabelle Wirtschaft“ des SKM zurückführen.

Tabelle 2: Zeitaufwand Standardaktivitäten Steuerberater (SKM)

		Interview									Ø	Häufigkeit
		1	2	3	4	5	6	7	8	9		
Standardaktivität	Einarbeitung	60	60	5	5	5	5	3	3	5	16,78	100 %
	Datenbeschaffung	120	120	120	10	120	10	10	10	120	71,11	100 %
	Formulare ausfüllen	5	30	30	5	4	30	5	5	5	13,22	100 %
	Berechnungen	2	2	2	0	2	20	2	20	2	5,78	89 %
	Überprüfung Daten & Eingaben	10	1	10	1	10	10	10	10	10	8,00	100 %
	Fehlerkorrektur	10	6	10	0	10	10	10	0	2	6,44	78 %
	Aufbereitung der Daten	20	20	20	3	20	20	3	20	3	14,33	100 %
	Datenübermittlung	1	1	5	2	1	5	1	5	1	2,44	100 %
	Interne Sitzungen	60	0	5	5	60	60	60	0	5	28,33	78 %
	Externe Sitzungen	10	10	10	0	60	60	60	10	60	31,11	89 %
	Zahlungsanweisungen	0	3	0	0	0	0	3	0	0	0,67	22 %
	Kopieren, Archivieren	1	2	2	12	2	2	1	12	0	3,78	89 %
	Mitwirkung bei Prüfungen	0	5	5	0	0	0	0	0	0	1,11	22 %
	Korrekturen aufgrund Prüfungen	0	4	4	0	0	0	0	0	0	0,89	22 %
	Weitere Informationsbeschaffung	0	0	0	0	15	15	15	15	15	8,33	56 %
	Fortbildung / Schulung	22	5	1	22	22	22	1	1	22	13,11	100 %
Summe (Minuten)		321	269	229	65	331	269	184	111	250	225,44	

⁴³ Vgl. Godec/Schlapak (2025), S. 18.

Die Schätzwerte des durchschnittlichen Zeitaufwandes korrigiert um Erfahrungswerte (SKMe) dokumentiert Tabelle 3. Deutlich wird eine erhebliche Reduktion der Schwankungsbreite der Schätzwerte für den Gesamtaufwand von 124 Minuten (2 Stunden und 4 Minuten) als Minimum und 331 (5 Stunden und 31 Minuten) als Maximum. Der Durchschnitt des Zeitaufwandes liegt bei 253,89 Minuten (ca. 4 Stunden und 14 Minuten) und der Median bei 264 Minuten (ca. 4 Stunden und 24 Minuten). Auch hier gibt es keine erheblichen Unterschiede der beiden Werte voneinander.

Tabelle 3: Zeitaufwand Standardaktivitäten Steuerberatende (SKMe)

		Interview									Ø	Häufigkeit
		1	2	3	4	5	6	7	8	9		
Standardaktivitäten	Einarbeitung	60	60	15	10	30	5	3	2	15	22,22	100 %
	Datenbeschaffung	120	120	120	45	70	15	10	30	90	68,89	100 %
	Formulare ausfüllen	5	30	20	15	4	30	5	15	10	14,89	100 %
	Berechnungen	2	2	5	0	10	30	2	15	1	7,44	89 %
	Überprüfung Daten & Eingaben	10	1	30	5	10	10	10	15	10	11,22	100 %
	Fehlerkorrektur	10	6	10	0	30	10	10	0	0,2	8,47	78 %
	Aufbereitung der Daten	20	20	15	10	12	20	3	30	5	15,00	100 %
	Datenübermittlung	1	1	5	2	1	5	1	30	1	5,22	100 %
	Interne Sitzungen	60	0	5	5	60	60	60	0	15	29,44	78 %
	Externe Sitzungen	10	10	10	0	60	60	60	15	120	38,33	89 %
	Zahlungsanweisungen	0	3	0	0	0	0	3	0	0	0,67	22 %
	Kopieren, Archivieren	1	2	5	10	2	5	1	15	0	4,55	89 %
	Mitwirkung bei Prüfungen	0	5	10	0	0	0	0	0	0	1,67	22 %
	Korrekt aufgrund Prüfungen	0	4	4	0	0	0	0	0	0	0,89	22 %
	Weitere Informationsbeschaffung	0	0	0	0	12	15	15	15	30	9,67	56 %
Fortbildung / Schulung	22	5	10	22	30	30	1	3	15	15,33	100 %	
Summe (Minuten)	321	269	264	124	331	295	184	185	312	253,89		

Für die Ermittlung der Bürokratiekosten auf Basis des Zeitaufwandes ist die Annahme eines Stundensatzes notwendig. Das Standardkostenmodell verwendet unterschiedliche Stundensätze, deren Höhe vom erforderlichen Qualifikationsniveau für die entsprechende Tätigkeit abhängt. Die Befragungspersonen wurden gebeten, Gewichte für vier unterschiedliche Qualifikationsniveaus zu vergeben. Damit sollte berücksichtigt werden, welches Qualifikationsniveau in welchem Ausmaß für die Gesamtsumme des Zeitaufwandes relevant ist. Dabei wurden folgende Qualifikationsniveaus berücksichtigt: A) Steuerberater, Prokurist, leitende Angestellte, B) abgeschlossenes Bachelor- oder Masterstudium, C) abgeschlossene kaufmännische Ausbildung, D) noch laufende Ausbildung bzw. ohne Ausbildung. Die sich aus den 13 Interviews ergebenden durchschnittlichen Gewichte sowie die entsprechenden durchschnittlichen Stundensätze dokumentiert die Tabelle 4.

Tabelle 4: Gewichtung der Qualifikationsniveaus bei Steuerberatenden

Gesamt	Qualifikationsniveau				Ø Stundensatz
	A	B	C	D	
Interviews 1-9	49,17 %	13,89 %	20,69 %	16,25 %	40,29 €
Stundensatz	59,70 €	37,00 €	22,50 €	7,00 €	
Die Qualifikationsniveaus haben folgende Bedeutung: A – Steuerberater:in, Prokurist:in, leitende:r Angestellte:r; B – abgeschlossenes Bachelor- oder Masterstudium; C – abgeschlossene kaufmännische Ausbildung; D – noch laufende Ausbildung bzw. ohne Ausbildung.					

Die Stundensätze in Tabelle 4 basieren auf der Lohnkostentabelle des Statistischen Bundesamtes im Leitfaden der Bundesregierung für die Ermittlung des Erfüllungsaufwandes, wobei für Auszubildende branchenunabhängig 7,00 € angenommen werden.⁴⁴ Detaillierte Angaben zu den Antworten der Befragungspersonen finden sich in Anhang 2. Als Wirtschaftszweig wurde die Branche „Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen“ gewählt. Nach Einschätzung der Befragungsteilnehmer der Interviews 1-9 entfällt etwa die Hälfte des Zeitaufwandes auf Personen mit einem sehr hohen Qualifikationsniveau, 13,9 % auf Personen mit einem abgeschlossenen Studium, 20,7 % auf Personen mit abgeschlossener Ausbildung und 16,3 % auf Personen ohne abgeschlossene Ausbildung. Auf dieser Basis ergibt sich ein gewichteter Stundensatz von 40,29 €, der im Folgenden für die Bewertung des Zeitaufwandes und die Hochrechnung der gesamten Bürokratiekosten verwendet wird. Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei gemäß den Vorgaben des SKM um reine Personalkosten (Bruttolöhne inkl. Arbeitgeberanteile) und nicht um externe Honorarsätze handelt. Daher sind auch kein Gewinnaufschlag und keine Umsatzsteuer enthalten.

Dieser Kostensatz weicht nur marginal von dem Kostensatz ab, der sich bei einer Verwendung der branchenübergreifenden Kostensätze ergeben würde (39,46 €). Er liegt zudem nur geringfügig über dem durchschnittlichen Lohnkostensatz der gesamten Volkswirtschaft von 36,30 €.⁴⁵ Angesichts der vergleichsweise hohen Komplexität steuerlicher Compliance-, Verwaltungs- und Planungsaktivitäten erscheint der Kostensatz von 40,29 € nach unserer Einschätzung, wie auch aus Perspektive der Befragungspersonen, durchaus angemessen für die weitere Analyse und die Hochrechnung der Gesamtkosten. Unter diesen Annahmen ergeben sich pro Feststellungserklärung Bürokratiekosten von 151,38 € (= 225,44/60 Stunden

⁴⁴ Vgl. Bundesregierung/NKR/Statistisches Bundesamt (2022), S. 65f.

⁴⁵ Vgl. ebenda, S. 66.

multipliziert mit 40,29 €) nach dem SKM bzw. von 170,49 € (= 253,89/60 Stunden multipliziert mit 40,29 €) nach dem SKMe.

Tabelle 5 dokumentiert die Ergebnisse des geschätzten Zeitaufwands sowie der geschätzten Beratungskosten für die 4 befragten Unternehmen nach dem SKM und dem SKMe. Wie bereits erläutert, liegt das Ziel dieser Befragung darin mögliche Skaleneffekte zu identifizieren, die bei einer hohen Anzahl von Feststellungserklärungen entstehen können, wobei die befragten Unternehmen nicht repräsentativ sind. Sie weisen aber bezüglich der Anzahl an Feststellungserklärungen eine erhebliche Heterogenität auf, so dass sich Skaleneffekte – falls diese vorliegen – gut feststellen lassen dürften. Das große Industrieunternehmen (Interview 10) weist etwa 100 Feststellungserklärungen für große und komplexe Industriegrundstücke auf, die nach dem Sachwertverfahren bewertet werden. Die beiden lokal tätigen Immobilienunternehmen weisen 470 (Interview 11) sowie 800 (Interview 12) Feststellungserklärungen auf, während das große Immobilienunternehmen (Interview 13) 13.900 Feststellungserklärungen erstellt hat.

Tabelle 5: Bürokratiekosten von Unternehmen (SKM, SKMe)

		SKM				SKMe			
		Interview							
		10	11	12	13	10	11	12	13
Standardaktivitäten	Einarbeitung	0	1	0	3	0	0,8	0	0,28
	Datenbeschaffung	120	10	10	10	120	8,1	10	33
	Formulare ausfüllen	30	0	5	3	30	0	5	2,75
	Berechnungen	2	0	2	2	2	0	2	2,75
	Überprüfung Daten & Eingaben	60	10	10	10	60	8,1	10	1,1
	Fehlerkorrektur	0	10	10	10	0	8,1	10	1,1
	Aufbereitung der Daten	268	20	20	0	180	16,2	20	0
	Datenübermittlung	2	2	2	5	5	1,6	2	5,5
	Interne Sitzungen	60	2	5	5	60	1,6	8,4	0,28
	Externe Sitzungen	60	1	10	10	60	0,8	2,1	1,93
	Zahlungsanweisungen	0	0	0	1	0	0	0	1,93
	Kopieren, Archivieren	1	2	12	0	15	1,6	12	0
	Mitwirkung bei Prüfungen	43	0	0	5	60	0	0	1,1
	Korrekt aufgrund Prüfungen	30	0	0	0	60	0	0	0,55
	Weitere Informationsbeschaffung	0	15	0	0	0	12,2	0	0
	Fortbildung / Schulung	0	1	22	1	0	0,8	9	2,75
	Summe (Minuten)	676	74	108	65	652	60	90,5	55
	Kostensatz (€ pro Stunde)	37,00	30,84	33,79	35,11	37,00	30,84	33,79	35,11
	Interne Kosten (€)	416,87	38,03	60,81	38,04	402,07	30,84	50,96	32,18
	Beratungskosten (€)	0,00	110,00	0,00	27,00	0,00	110,00	0,00	27,00
	Gesamtkosten (€)	416,87	148,03	60,81	65,04	402,07	140,84	50,96	59,18

Die Spannweite der Schätzwerte in Tabelle 5 ist erheblich und reicht von 65 Minuten bis 676 Minuten (SKM) bzw. von 55 Minuten bis 652 Minuten (SKMe). Während es bei Steuerberatern

als zweckmäßig erscheint von einer relativ einheitlichen Kostenstruktur auszugehen (also einem einheitlichen Stundensatz), könnte dies angesichts der Heterogenität der befragten Unternehmen problematischer sein. Daher haben wir in Tabelle A2.2 unternehmensspezifische Stundensätze zur Bestimmung des Zeitaufwandes ermittelt und diese ebenfalls in Tabelle 4 angegeben. Es ist weiterhin zu berücksichtigen, dass bei den Unternehmen 12 und 13 zusätzlich noch erhebliche Beratungskosten von 110,00 € bzw. 27,00 € pro Feststellungserklärung angefallen sind.

Aus der Summe der internen Kosten (mit Stundensatz bewerteter Zeitaufwand) sowie den Beratungskosten ergeben sich die Gesamtkosten pro Feststellungserklärung. Diese schwanken erheblich und sind mit Abstand am höchsten bei dem Industrieunternehmen 10 mit 402,07 € bis 416,87 €. Deutlich geringere Kosten lassen sich bei den Immobilienunternehmen beobachten. Diese liegen laut SKM bei 60,81 € bis 148,03 € bzw. nach dem SKMe bei 50,96 € bis 140,84 €.

Aus unserer Perspektive dürften sich diese sehr großen Unterschiede in den Kostenstrukturen auf mehrere Faktoren zurückführen lassen. Erstens lässt sich festhalten, dass Unternehmen mit einer geringeren Anzahl an Feststellungserklärungen tendenziell höhere Kosten pro Erklärung aufweisen. Die Unternehmen 10 (100) und 11 (470) weisen in der Stichprobe die geringste Anzahl an Feststellungserklärungen, während die Unternehmen 12 (800) und vor allem 13 (13.900) höhere Fallzahlen hinzukommen. Zweitens kommt bei Unternehmen 10 hinzu, dass es sich hier um sehr große Industriegrundstücke (Produktionsgelände) handelt, die nach dem Sachwertverfahren bewertet werden. Offenbar steigt der Bewertungsaufwand hier mit der Größe und Komplexität des Grundstücks. Ein einheitliches Produktionsgelände kann eine Vielzahl von Produktionsgebäuden, Lagerhallen und Büros aufweisen, zählt aber im Sinne der Grundsteuer immer noch als ein Geschäftsgrundstück und damit eine Bewertungseinheit. Da Unternehmen 10 sehr große Grundstücke besitzt, dürften die Kosten pro Quadratmeter viel geringer sein und vermutlich unter den entsprechenden Kosten der anderen Unternehmen liegen. Dies spielt aber für unsere Analyse keine Rolle, da wir auf die Kosten pro Feststellungserklärung abstimmen. Drittens lässt sich festhalten, dass ein starker Einsatz von externen Beratern wie bei Unternehmen 11 und mit Abstrichen bei Unternehmen 13 tendenziell mit höheren Kosten verbunden ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Neubewertung der Grundstücke unter extremem Zeitdruck für die Unternehmen erfolgte, wobei Deadlines der

Verwaltung trotz deren Verlängerung nicht immer durch Unternehmen eingehalten wurden.⁴⁶ Daraus ergibt sich für die Unternehmen letztlich ein Trade-Off der auch davon abhängt wie groß die internen Ressourcen in der Buchhaltung sind. Interne Buchhalter sind zwar tendenziell anscheinend kostengünstiger, dafür aber auch weniger flexibel. Umgekehrt scheinen sich die steuerlichen Berater (gerade bei Unternehmen 11) sich den unter Zeitdruck durchgeführten Auftrag mit erheblichen Honoraren erstatten lassen.

Diese Befunde aus Tabelle 4 werden durch eine ergänzende Nacherhebung bestätigt, die zeigt, dass Skaleneffekte insbesondere bei großen, homogenen Wohnungsportfolios durch standardisierte Prozesse, Wiederverwendung von Stammdaten und softwaregestützte Massenverarbeitung realisiert werden können, während sie bei heterogenen Beständen, länderspezifischen Abweichungen und gewerblich genutzten Immobilien deutlich geringer ausfallen.⁴⁷ Insbesondere beim Zeitaufwand und bei der Datenübernahme traten Skaleneffekte ein, während jede einzelne Einheit weiterhin einen unvermeidbaren Mindestaufwand für die Plausibilisierung, die Erstellung und Übermittlung der Erklärung sowie für die Prüfung der Bescheide erforderte.⁴⁸ Bei einer Auslagerung von Prozessen an externe Dienstleister kann es auf Seiten des Dienstleisters auch zu Skaleneffekten kommen. Diese lassen sich allerdings nicht verifizieren.⁴⁹

4.2. Qualitative Befunde der Expertenbefragungen

Im Rahmen der leitfadenbasierten Interviews⁵⁰ konnten neben den Daten für die Bürokratiekostenschätzung auch qualitative Informationen erhoben werden, die aus Perspektive des Diskurses⁵¹ zur Grundsteuerreform interessante Erkenntnisse liefen. Dies betrifft insbesondere drei Themengebiete.

4.2.1. Erforderliche Aktivitäten im Rahmen der Grundsteuerreform

Bereits in den Monaten vor der Erstellung der Feststellungserklärungen waren die befragten Personen mit der Begutachtung verschiedener Softwarelösungen befasst. Der dadurch entstehende Zeitaufwand wurde im Rahmen der Einarbeitung in die neue Informationspflicht

⁴⁶ Vgl. Interviews 11, 12, und 13, Anhang 3.

⁴⁷ Vgl. Interview 9, Anhang 3.

⁴⁸ Vgl. Interview 6, Anhang 3.

⁴⁹ Vgl. Interview 4, Anhang 3.

⁵⁰ Vgl. den Leitfaden in Anhang 1.1.

⁵¹ Vgl. etwa Rohwetter (2022), S. 2f.; IW Consult GmbH/Haus und Grund Deutschland (2025) mit weiteren Anmerkungen.

berücksichtigt, wobei die Abschätzung und Zuordnung des resultierenden Zeitaufwandes pro Feststellungserklärung zum Teil nur eingeschränkt möglich war.⁵² Eine weitere wichtige Aufgabe war die Information der Mandantinnen und Mandaten zu Beginn des Jahres 2022.⁵³ Im Falle der betroffenen Unternehmen wurden vorbereitende Prozesse zum Teil schon im Jahr 2020 vorgenommen und die bestehenden Systeme in der Folge so angepasst, dass die für die Reform erforderlichen Parameter hinterlegt werden konnten.⁵⁴

Als zeitintensiv wurden technische Fragestellungen wahrgenommen. Diese umfassten die Implementierung von Schnittstellen zwischen unabhängigen Softwarelösungen und den digitalen Schnittstellen der Finanzverwaltung, Probleme durch die Überlastung der ELSTER-Server und die Weiterleitung von Informationen innerhalb und außerhalb des eigenen Unternehmens. Dies erhöhte den Zeitdruck für die Abgabefrist zum 31.10.2022,⁵⁵ die später auf den 31.01.2023 verlängert wurde.⁵⁶ Das durch die Finanzverwaltung als primäre Lösung geplante digitale Verfahren wurde durch die Befragten zum Teil kritisiert, da die fehlende Möglichkeit einer massentauglichen Verarbeitung vor allem Unternehmen mit umfangreichem Grundbesitz vor Herausforderungen stellte.⁵⁷ Explizit gelobt wurde der Grundsteuer Viewer in Niedersachsen, der sich bei der Datenabfrage als hilfreich erwiesen hat.⁵⁸

4.2.2. Beratungsbedarf, Komplexität und Bürokratiekosten

Den Arbeits- und Beratungsaufwand schätzt die Mehrheit der Teilnehmenden im Vergleich zu der bis Ende 2024 gültigen Fassung des Grundsteuergesetzes als deutlich gesteigert ein. Beraterinnen und Berater wiesen darauf hin, dass Grundsteuererklärungen zuvor kein nennenswertes Beratungsfeld darstellten.⁵⁹ Dabei standen nicht nur Fragen der Compliance im Vordergrund, sondern auch der Beratungsaufwand nahm im Rahmen der Reform zu. Ein wesentlicher Gesichtspunkt war die Implementierung digitaler Lösung für Unternehmen, die im Jahr 2022 mit besonders hohem Beratungsbedarf sowie mit Systemumstellungen der betroffenen Unternehmen verbunden war. Die wahrgenommene Mehrbelastung dürfte in

⁵² Vgl. Interview 6, Anhang 3.

⁵³ Vgl. Interview 4, Anhang 3.

⁵⁴ Vgl. Interview 10, Anhang 3.

⁵⁵ Gem. Beschluss der Bundesfinanzministerkonferenz vom 13. Oktober 2022 wurde eine Fristverlängerung bis zum 31.01.2023 beschlossen (Bayern: 31.03.2023). Die getroffene Entscheidung dürfte nur geringe, bis keine Auswirkungen auf die vorliegende Erhebung haben, da die Fristverlängerung zu einem späten Zeitpunkt zustande kam und grundsätzlich keine Erleichterung für die identifizierten Arbeitsschritte mit sich bringt. Es kommt lediglich zu einer zeitlichen Verschiebung der umzusetzenden Arbeitsschritte.

⁵⁶ Vgl. Interview 5, Anhang 3.

⁵⁷ Vgl. Interviews 8, 11, 12, 13, Anhang 3.

⁵⁸ Vgl. Interview 10, Anhang 3.

⁵⁹ Vgl. Interviews 2, 11, 12, 13, Anhang 3.

erheblichem Maße auf den Initialaufwand der flächendeckenden Neubewertung sämtlicher Grundstücke zurückzuführen sein, der auch zur Neueinführung von Prozessen und der umfassenden Erhebung von Daten führte.⁶⁰

Dementsprechend kann nicht davon ausgegangen werden, dass in künftigen Feststellungszeiträumen ein ähnlicher Aufwand anfallen wird. Allerdings wiesen Befragungspersonen von Immobilienunternehmen auch darauf hin, dass zum Zeitpunkt des Interviews nicht feststand, wie künftige Prozesse für die Fortschreibung von Grundstückswerten konkret ausgestaltet werden. Herausforderungen liegen etwa in laufenden Geschäftsvorfällen, die bereits im laufenden Hauptfeststellungszeitraum eine anzeigepflichtige Neubewertung erfordern. Dabei kann es sich um Baumaßnahmen (Erhaltungsaufwand versus Herstellungskosten), Nutzungsänderungen (Sachwertverfahren versus Ertragswertverfahren) oder andere Umstrukturierungen (Zusammenlegung von Wohnungen) handeln.⁶¹

Über den konkreten Grad der Komplexität der Feststellungserklärungen herrscht bei den befragten Personen Uneinigkeit. Es wird für Unternehmen einerseits die Option gesehen, die deklaratorischen Hürden der Grundsteuerreform ohne Unterstützung durch Berater zu überwinden, wenn eine entsprechend vollständige Datenlage vorhanden ist.⁶² Andererseits gibt es Befragungspersonen, die die künftige Implementierung einer digitalen und für Massenverfahren tauglichen Lösung für absolut notwendig halten.⁶³

Die Teilnehmenden bewerteten die Höhe der durch BMF und NKR ermittelten Sachkosten als kritisch. Die Software- und Beratungskosten sind nach den Erfahrungen als deutlich höher einzuschätzen. Für den Erwerb der Software und die Beauftragung von Dienstleistern ließen sich je Mandant zwischen 50 und 800 € pro Erklärung veranschlagen, zu differenzieren nach verschiedenen Anbietern am Markt und unterschiedlichen Komplexitätsstufen der abzugebenden Erklärungen. Nach Einschätzung der Befragungspersonen sind die bürokratischen Herausforderungen für Unternehmen und Investoren nur unter großer Anstrengung ohne externe Unterstützung zu bewältigen.⁶⁴ Für die befragten Personen spielen in der Kostenkalkulation auch Opportunitätskosten eine Rolle. Diese umfassen insbesondere Einschränkungen im Geschäftsbetrieb, die sich durch die zeitintensive Auseinandersetzung mit

⁶⁰ Vgl. Interviews 9, 10, 11, Anhang 3.

⁶¹ Vgl. Interview 13, Anhang 3.

⁶² Vgl. Interview 3, Anhang 3.

⁶³ Vgl. Interview 8, Anhang 3.

⁶⁴ Vgl. Interview 2, Anhang 3.

der Problematik ergaben. Dies verschärfte zum Teil bereits bestehende Probleme, die sich aus der Corona-Pandemie und der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ergeben hatten.⁶⁵

Erhöhte Komplexität entstand aus Sicht betroffener Immobilienunternehmen durch die Abgrenzung von Flurstücken und Bewertungseinheiten, die zum Teil nicht deckungsgleich sind (etwa eine Mietimmobilie auf mehreren Flurstücken). Dies stellte auch für die Datenerfassung eine Herausforderung dar, da zunächst geklärt werden musste für welche konkreten Einheiten Daten zu erfassen sind. Dies war gerade auch bei gemischten Grundstücken eine Herausforderung. Probleme ergaben sich auch durch die Zuordnung von Grundstücken zu einzelnen Grundstücks-kategorien (etwa Geschäftsgrundstücke, Wohngrundstücke und gemischte Grundstücke) sowie bei der Frage ob Wertabschläge gerechtfertigt waren oder nicht. Bei Mischgrundstücken wurde auch moniert, dass bereits ein geringer Geschäftsanteil von 20% ausreicht, um diese als Geschäftsgrundstücke einzustufen, was dann zu einer erhöhten Grundsteuerbelastung (höherer Hebesatz führen kann).⁶⁶

4.2.3. Öffnungsklausel und abweichende Länderregelungen

Der grundsteuerlichen Öffnungsklausel stehen die Befragten differenziert gegenüber. Es lassen sich zwei Sichtweisen identifizieren. Die Befürworter einer Öffnungsklausel und der individuellen Ländermodelle argumentieren, dass die vom Bundesmodell abweichenden Regelungen den Prozess der Feststellungserklärung vereinfachen könnten. So wurde insbesondere den Länderregelungen eine vereinfachende Wirkung zugeschrieben, die sich daher positiv vom Bundesmodell abheben würden.⁶⁷

Demgegenüber wird andererseits argumentiert, dass die Einarbeitung in verschiedene Ländermodelle den Mehrwert der vereinfachenden Modelle übersteigt und somit die Öffnungsklausel eher Probleme schaffen als diese lösen würde. Im Fall von über das gesamte Bundesgebiet verteilten Immobilien und Grundstücken würde sich etwa die Notwendigkeit ergeben, bis zu fünf unterschiedliche Datenerhebungen durchführen zu müssen. Dies würde die Komplexität steigern. Zudem würde es Fragen hinsichtlich der juristischen und verfassungsrechtlichen Korrektheit der unterschiedlichen Wertansätze aufwerfen, da es nach der Reform zu erheblichen länderspezifischen Unterschieden kommt.⁶⁸

⁶⁵ Vgl. Interview 5, Anhang 3.

⁶⁶ Vgl. Interviews 11, 12, 13, Anhang 3.

⁶⁷ Vgl. Interviews 2 und 3, Anhang 3.

⁶⁸ Vgl. Interview 6, Anhang 3.

4.2.4. Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren

Ein wichtiger Aspekt für die Kostenschätzung ist die Frage, ob die Kosten des Sachwertverfahrens den Kosten des Ertragswertverfahrens entsprechen oder ob es Abweichungen gibt. Der NKR (2019) beziffert einen deutlich höheren Erfüllungsaufwand (inkl. Sachkosten) von 710,3 Mio. € für die Wirtschaft als für Bürgerinnen und Bürger (375,1 Mio. €) ohne dies detailliert zu erläutern.⁶⁹ Eine mögliche Ursache für diese Unterschiede könnte sein, dass das bei Geschäftsgrundstücken anzuwendende Sachwertverfahren mit einem höheren Aufwand verbunden ist als das Wohngrundstücken anzuwendende Ertragswertverfahren. Dazu finden wir differenzierte Aussagen in den Interviews. Einige Interviewpartner merken an, dass sich kein signifikanter Kostenunterschied zwischen beiden Verfahren feststellen lässt.⁷⁰ Andere Interviewpartner weisen auf moderat höhere Kosten des Sachwertverfahren hin⁷¹ und ermitteln Kostensteigerungen von 11 %⁷² bis 20 %⁷³. Zwei Interviews weisen darauf hin, dass beim Sachwertverfahren Begehungen und Neuvermessungen bei fehlenden Daten erforderlich werden können, die mit hohen Zusatzkosten verbunden sind.⁷⁴ Das in Interview 13 befragte Immobilienunternehmen weist aber darauf hin, dass sich dieser Aufwand durch den Einsatz von so genannten Vervielfältigern vermeiden lässt.⁷⁵ Um eine physische Neuvermessung durch Gutachter zu vermeiden, haben Unternehmen in Praxis auf etablierte bautechnische Umrechnungsfaktoren (z.B. auf Basis von BKI-Kennwerten) zurückgegriffen, um bislang nicht bekannte Bruttogrundflächen (BGF) aus den bekannten Nutzenflächen näherungsweise zu schätzen. Dabei wird eine bekannte und vorhandene Größe, wie etwa die Nutzfläche, mit einem baustandardisierten Faktor multipliziert, um die steuerlich geforderte Bruttogrundfläche näherungsweise zu schätzen, ohne einen Gutachter mit der physischen Neuvermessung beauftragen zu müssen.⁷⁶ Bereits die OFD Rheinland (2010) weist darauf hin, dass die Finanzverwaltung derartige Schätzmethoden akzeptiert.

⁶⁹ Vgl. NKR (2019), S. 1.

⁷⁰ Vgl. Interviews 4 und 10, Anhang 3. Allerdings dürfte bei Interview 10 vor allem das Sachwertverfahren zur Anwendung gekommen sein, da es sich um ein Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes handelt.

⁷¹ Vgl. Interview 4, Anhang 3.

⁷² Vgl. Interview 12, Anhang 3.

⁷³ Vgl. Interview 11, Anhang 3.

⁷⁴ Vgl. Interviews 9 und 13, Anhang 3.

⁷⁵ Vgl. Interview 13, Anhang 3.

⁷⁶ Vgl. Interviews 9 und 13, Anhang 3.

5. Hochrechnung der Gesamtkosten und Diskussion

5.1. Hochrechnung der Gesamtkosten

Für die Hochrechnung der Bürokratiekosten ermitteln wir zur Berücksichtigung von Schätzungenauigkeiten eine Wertuntergrenze und eine Wertobergrenze der gesamten Bürokratiekosten. Auf Basis der Angaben zur Grundsteuerstatistik 2025 in Godec und Schlapak (2025) gehen wir von 35,4 Mio. zu bewertenden wirtschaftlichen Einheiten aus, was annähernd den 36 Mio. Bewertungseinheiten des NKR (2019) entspricht. Wohngrundstücke werden mit dem Ertragswertverfahren und andere Grundstücke (Geschäftsgrundstücke, sonstige Grundstücke) in der Regel nach dem Sachwertverfahren bewertet. Zudem liegen diese Grundstücke zum Teil im Eigentum von privaten Haushalten und zum Teil im Eigentum institutioneller Investoren. Auf Basis der Angaben aus Godec und Schlapak (2025) ermitteln wir die Verteilung nach diesen Kategorien und dokumentieren dies in Tabelle 6:⁷⁷

Tabelle 6: Verteilung der Grundstücke

Sektor	Wohngrundstücke	Andere Grundstücke	Summe
Privathaushalte	70,02 %	13,72 %	83,74 %
Unternehmen	13,60 %	2,66 %	16,26 %
Summe	83,62 %	16,38 %	100,00 %

Eigene Schätzung der Verteilung von Grundstücken basierend auf Godec/Schlapak (2025).

Wir berücksichtigen im Falle von Privathaushalten ausschließlich den bewerteten Zeitaufwand. Damit unterstellen wir, dass Beratungs- und Sachkosten bereits im Zeitaufwand bzw. den entsprechenden Kosten pro Feststellungserklärung mit inkludiert sind. Letztlich ergibt sich dies aus unserer Vorgehensweise, da die Kosten durch eine Befragung von Steuerberatern geschätzt wurden und somit implizit auch ein Outsourcing von Aktivitäten auf Externe beinhaltet. Entsprechend unserer bisherigen Ausführungen und den Vorgaben des SKM gehen wir von einem Stundensatz von 40,29 € aus. Dieser stellt den reinen volkswirtschaftlichen Faktoreinsatz (Bruttolohnkosten inkl. Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung) dar und spiegelt daher nicht das Kanzleihonorar wider. Unberücksichtigt bleiben damit ein Gewinnzuschlag für externe Berater sowie etwaige Umsatzsteuer. Weitere relevante Sachkosten dürften kaum anfallen. Die Kosten der Versendung der Unterlagen per Post sind gering und lassen sich bei elektronischer

⁷⁷ Vgl. Godec/Schlapak (2025), S. 18. Wir ordnen „Andere Eigentumsverhältnisse“ in Tabelle 4 den institutionellen Investoren zu. Wohngrundstücke beinhalten die Kategorien „Grundstück mit Ein- oder Zweifamilienhaus“, „Mietgrundstück“ und „Wohnungseigentum“. Da die Angaben nur auf Länderebene vorliegen, gewichten wir diese anhand von Einwohnerzahlen. Für Grundstücksarten basiert die Gewichtung ausschließlich auf Bundesländern, die das Bundesmodell verwenden, da für andere Bundesländer keine entsprechenden Angaben vorhanden sind.

Übertragung an die Finanzverwaltung vollständig vermeiden. Kosten für Software fallen bei einer Selbsterstellung der Feststellungserklärung regelmäßig nicht an. Für Berater und externe Dienstleister dürfte sich die Anschaffung passender Softwarelösungen lohnen. Anhand der Interviews ergab sich allerdings, dass die Kosten von Systemumstellungen und Softwaresystemen sich nur bedingt der Grundsteuerreform 2022/2025 zuordnen ließen.⁷⁸ Für Unternehmen berücksichtigen wir zusätzlich die in Tabelle 5 berücksichtigten Beratungskosten.

Für die Hochrechnung differenzieren wir nach der Art der Grundstücke (Wohngrundstücke sowie Andere Grundstücke) sowie den Eigentümern der Grundstücke (Privathaushalte sowie Unternehmen inklusiver anderer institutioneller Investoren) und leiten eine Bandbreite aus Wertuntergrenze und einer Wertobergrenze her. Die Verteilung der Grundstücke nach diesen Kategorien ergibt sich aus Tabelle 6. Die Werte der durchschnittlichen Kosten pro Feststellungserklärung für jede Kategorie dokumentieren wir in Tabelle 7.

Diese haben wir wie folgt berechnet. Die Kosten je Feststellungserklärung für Privathaushalte ergeben sich aus dem Minimum (Wertuntergrenze) und dem Maximum (Wertobergrenze) des durchschnittlichen bewerteten Zeitaufwandes der Tabellen 2 (SKM) und 3 (SKMe) (siehe Abschnitt 4.1.). Für Andere Grundstücke berücksichtigen wir zudem einen Kostenzuschlag von 15% für das Sachwertverfahren (siehe Abschnitt 4.2.4.). Die Kosten je Feststellungserklärung für Unternehmen ergeben sich aus dem Minimum (Wertuntergrenze) und dem Maximum (Wertobergrenze) der Kosten pro Feststellungserklärung nach dem SKM und dem SKMe in Tabelle 5.⁷⁹ Bei „Anderen Grundstücken“ (Sachwertverfahren) berücksichtigen wir analog zu Privathaushalten einen Zuschlag von 15 % für die Unternehmen 11 bis 13 (bei Unternehmen 10 beruht die Schätzung ohnehin nur auf dem Sachwertverfahren).

Tabelle 7: Durchschnittliche Kosten pro Feststellungserklärung

Sektor	Wohngrundstücke	Andere Grundstücke
Privathaushalte	151,38 - 170,49 €	174,09 - 196,06 €
Unternehmen	83,65 - 91,29 €	182,46 - 193,04 €
Die Kosten für Privathaushalte bei Wohngrundstücken ergeben sich aus dem Minimum und dem Maximum der bewerteten Zeitwerte in Tabelle 2 und Tabelle 3. Für andere Grundstücksarten berücksichtigen wir noch einen Zuschlag von 15% aufgrund des Sachwertverfahrens. Die Kosten für Unternehmen ergeben sich bei Wohngrundstücken aus dem Mittelwert der Grundstücksunternehmen 11 bis 13 und bei anderen Grundstücken aus dem Mittelwert der Unternehmen 10 bis 13 (also inkl. des Industrieunternehmens 10).		

⁷⁸ Vgl. Interviews 10, 11, 12 und 13, Anhang 3.

⁷⁹ Da Unternehmen 10 als Industrieunternehmen keine nennenswerten Bestände an Wohngrundstücken aufweist, wird es in den Durchschnittswert für Wohngrundstücke nicht einbezogen.

Zur Berücksichtigung von Ungenauigkeiten passen wir diese Werte an, um auf das Problem einzugehen, dass unsere Berechnungen ausschließlich auf dem Bundesmodell basieren und damit die unterschiedlichen Bewertungsregelungen in einzelnen Bundesländern vernachlässigen. Wie bereits erläutert liegt zumindest ein Ziel dieser Regelungen in einer Vereinfachung des Feststellungsverfahrens. Dies könnte zu einer Überschätzung der Bürokratiekosten führen, da die Befragungspersonen in ihren Schätzungen vom Bundesmodell ausgehen. Allerdings ist eine Kostenüberschätzung nicht zwingend. Wie die qualitativen Befragungsergebnisse verdeutlichen, waren die befragten Personen hinsichtlich der Vereinfachungswirkung der Öffnungsklausel gespalten. Während ein Teil die vereinfachende Wirkung der Ländermodelle (Äquivalenzmodell, Bodenwertmodell) betonte, verweist ein anderer Teil auf die verkomplizierende Wirkung, die sich aus unterschiedlichen Ländermodellen ergeben würde. Um diese divergierenden Einschätzungen zu berücksichtigen, gehen wir für die Wertuntergrenze davon aus, dass Grundstücke in den Bundesländern mit einem flächenbezogenen Bewertungsverfahren (Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen) um 50 % reduzierte Bürokratiekosten aufweisen. Für die Wertobergrenze erhöhen wir im Gegenzug die Bürokratiekosten von Grundstücken in diesen Bundesländern um pauschal 25 %, um geringere Skaleneffekte im Bewertungsprozess und eine höhere Steuerkomplexität in den Bewertungsverfahren zu berücksichtigen.

Ein weiteres Problem besteht in der Identifikation der Anzahl der betreffenden Grundstücke. Nach unserem Kenntnisstand liegt eine Statistik über die Aufteilung der 35,4 Mio. Grundstücke und Bewertungseinheiten auf die einzelnen Bundesländer nicht vor. Daher unterstellen wir vereinfachend, dass sich die betreffenden Grundstücke entsprechend der Einwohnerzahl im Jahr 2022 auf die Bundesländer aufteilen. Diese Vorgehensweise berücksichtigt, dass die Zahl der Bewertungseinheiten im Wesentlichen von bebauten Grundstücken getrieben ist. Diese korrelieren stark mit der Bevölkerungsanzahl, da der Bebauungsgrad durch Wohnbedarfe und weitere Nutzungen (Büroflächen, Schulen, Gewerbeflächen, etc.) getrieben ist.

Hieraus resultiert, dass etwa 51 % der Feststellungserklärungen dem Bundesmodell und 49 % der Feststellungserklärungen den Ländermodellen zuzurechnen sind. Nach der erläuterten Vorgehensweise ergäbe sich eine Bandbreite für die Bürokratiekosten der Grundsteuerreform von 3,92 Mrd. € (Wertuntergrenze) bis 6,50 Mrd. € (Wertobergrenze).⁸⁰ Der Mittelwert der Kostenschätzung liegt somit bei 5,21 Mrd. €.

⁸⁰ Vgl. siehe auch Anhang 5 für genaue Berechnungen.

5.2. Diskussion der Ergebnisse

5.2.1. Vergleich mit der Kostenschätzung des NKR

Die von uns mit Hilfe des SKM geschätzten Bürokratiekosten von 3,92 Mrd. € bis 6,50 Mrd. € liegen deutlich über dem Schätzwert von NKR und BMF. Da das BMF nur die Kosten der Wirtschaft, aber nicht die Kosten der Bürgerinnen und Bürger berücksichtigt, konzentrieren wir uns auf die Stellungnahme des NKR, die inhaltlich zur Vorgehensweise des BMF identisch ist⁸¹ und einen Erfüllungsaufwand bzw. Bürokratiekosten von 1,09 Mrd. € ermittelt.

Selbst die ausgesprochen konservativ ermittelte Wertuntergrenze unserer Kostenschätzung liegt beim 3,6-fachen dieses Schätzwertes. Für die Wertobergrenze kommen wir auf das 6-fache und im Mittel auf das 4,8-fache des geschätzten Erfüllungsaufwandes des NKR. Auf die unzureichende Transparenz und die wohl mangelnde empirische Validierung der Schätzung des Erfüllungsaufwandes durch den NKR wurde bereits in Abschnitt 2.2. hingewiesen. Die vorliegenden Ergebnisse sprechen dafür, dass die intransparente und methodisch als fragwürdig einzuschätzende Vorgehensweise zu einer massiven Unterschätzung der tatsächlichen Bürokratiekosten bzw. des tatsächlichen Erfüllungsaufwandes von Unternehmen und Steuerpflichtigen geführt hat. Dies passiert nicht zum ersten Mal. Eichfelder und Knaisch (2021) kommen zu dem Ergebnis, dass die Bürokratiekosten der befristeten Mehrwertsteuersenkung durch das 2. Coronasteuerhilfegesetz bei dem etwa 10-fachen des durch das Statistische Bundesamt im Auftrag des NKR geschätzten Erfüllungsaufwandes lagen. Dies war dadurch bedingt, dass zahlreiche Kostenkategorien nicht oder nur unzureichend durch das Statistische Bundesamt berücksichtigt worden sind, was zu einer starken Unterschätzung der Kosten pro Einzelfall geführt hat.⁸² Eine massive Unterschätzung der Bürokratiekosten bzw. des Erfüllungsaufwandes pro Einzelfall bemängeln auch bereits Eichfelder et al. (2010) in Bezug auf die Bürokratiekosten der Zinsschranke.⁸³

Diese womöglich strukturellen Schätzprobleme werden durch die vorliegende Analyse bestätigt. Während der NKR beispielsweise für Bürgerinnen und Bürger pro Feststellungserklärung von einem Zeitaufwand von 16 Minuten bis 74 Minuten ausgeht,⁸⁴ kommen alle befragten Personen zu einem deutlich höheren durchschnittlichen Zeitaufwand

⁸¹ Vgl. Deutscher Bundestag (2019), NKR (2019) sowie die Erläuterungen in Abschnitt 2.2.

⁸² Vgl. Eichfelder/Knaisch (2021), S. 180f.

⁸³ Vgl. Eichfelder et al. (2010), S. 76.

⁸⁴ Vgl. NKR (2019), S. 1.

pro Grundstück, wenn diese nicht strikt nach dem SKM vorgehen, sondern auch eigene Erfahrungen mitberücksichtigen (SKMe). Der ermittelte Zeitaufwand liegt je nach Interviewpartner bei 124 Minuten bis 331 Minuten (siehe Tabelle 2).⁸⁵

Zusammenfassend sprechen die vorliegenden Ergebnisse dafür, dass im Bereich der Abschätzung des Erfüllungsaufwandes steuerlicher Regelungen durch den NKR und das Statistische Bundesamt strukturelle Probleme bestehen, die zu einer erheblichen Unterschätzung der Bürokratiekosten für Bürgerinnen und Bürger sowie Unternehmen führen können. Aus politökonomischer Perspektive lässt sich dies durchaus begründen. Einerseits dürften Bundesbehörden kein Interesse daran haben, laufende Gesetzgebungsverfahren durch hohe (und womöglich realistische) Schätzungen von Bürokratiekosten zu konterkarieren. Um Konflikte mit Ministerien zu vermeiden, könnten somit auch der NKR und das Statistische Bundesamt ein Interesse an geringen Kostenschätzungen haben. Andererseits ist eine empirische Validierung von Kostenschätzungen sowohl für den NKR als auch für das Statistische Bundesamt mit Kosten verbunden. Diese lassen sich allerdings vermeiden, wenn zumindest plausibel erscheinende Schätzwerte verwendet werden, die den Interessen der Ministerialbehörden nicht widersprechen. Die Befunde dieser Studie wie auch vorausgegangener Studien lassen erhebliche Zweifel aufkommen, inwieweit die im Rahmen der derzeit geltenden Verfahren ermittelten Kostenschätzungen durch NKR und Statistisches Bundesamt einen sinnvollen Beitrag zur Information der Öffentlichkeit über die tatsächliche Kostenbelastung durch Informationspflichten leisten.

5.2.2. Anmerkungen zur Kosteneffizienz

Die vorliegende Analyse ermöglicht eine Einordnung der einmaligen Bürokratiekosten der Grundsteuerreform im Verhältnis zum voraussichtlichen Grundsteueraufkommen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die im Rahmen der Reform entstehenden Bürokratiekosten im Wesentlichen einmalig innerhalb des Hauptfeststellungszeitraums von sieben Jahren anfallen. Ist die Neubewertung des Grundvermögens erst einmal abgeschlossen, hängt die Kosteneffizienz der Grundsteuer insbesondere von den Bürokratiekosten der Wertfortschreibung ab, die sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht klar abschätzen lassen. In Interviews wurde etwa darauf verwiesen, dass sich aus Baumaßnahmen

⁸⁵ Bei den Schätzwerten ohne Berücksichtigung eigener Erfahrungen (Tabelle 2) liegt die Untergrenze von 65 Minuten noch im Bereich des durch den NKR unterstellten Zeitaufwandes. Allerdings stellt dieser Wert eher einen Ausreißer im Verhältnis zu den anderen Schätzwerten dar, die zwischen 111 Minuten und 331 Minuten variieren.

Neubewertungen ergeben können, für die bislang teilweise noch kein Prozess in befragten Immobilienunternehmen existiert.⁸⁶ Davon abgesehen dürfen sich moderate Bürokratiekosten ergeben, die aus Zahlungsvorgängen an die Finanzbehörden sowie der Überwälzung dieser Zahlungen auf etwaige Mieter resultieren.

Im Jahr 2023 betrug das Steueraufkommen der Grundsteuer 15,5 Mrd. € und ist seit 2013 um 25,2% gestiegen.⁸⁷ Es spricht derzeit nichts dafür, dass die Grundsteuerreform einen erheblichen Einfluss auf deren Steueraufkommen hatte und damit die langfristige Entwicklung des Aufkommens beeinflusst.⁸⁸ Geht man daher vereinfachend von einem konstanten Wachstum des Steueraufkommens seit dem Jahr 2022 aus, dann würde sich im Jahr 2028 ein zu erwartendes Grundsteueraufkommen von 18,20 Mrd. € ergeben. Das zu erwartende durchschnittliche Aufkommen über 7 Jahre würde 16,65 Mrd. € und das Gesamtaufkommen 115,93 Mrd. € betragen.

Im Verhältnis zu diesem Gesamtaufkommen liegen die Bürokratiekosten der im vorliegenden Beitrag diskutierten Grundsteuerreform 2022/2025 in einer moderaten Größenordnung. Die Wertuntergrenze liegt bei 3,38 % und die Wertobergrenze bei 5,61 % des voraussichtlichen Aufkommens. Dieser Wertebereich erlaubt eine grobe Einordnung der Kosten der Reform. So beziffern Blaufus, Eichfelder und Hundsdoerfer (2014) die Bürokratiekosten der deutschen Einkommensteuer mit 3,1 % bis 4,7 % des Steueraufkommens. Für die Bürokratiekosten der Einkommensteuer in den USA ermitteln vorhandene Studien höhere Schätzwerte von 5,0 % bis 8,5 % des Steueraufkommens.⁸⁹

Allerdings sollte berücksichtigt werden, dass die hier ermittelten Bürokratiekosten der Grundsteuer nur deren Reform und nicht die laufenden Kosten betreffen. Die künftige Einordnung der Kostenbelastung der Grundsteuer hängt daher maßgeblich davon ab, a) welche Bürokratiekosten sich durch Wertfortschreibungen ergeben und b) inwieweit sich in künftigen Hauptfeststellungszeiträumen bei Neubewertungen erzielen lassen.

Im Hinblick auf die künftige Kosteneffizienz dürften sowohl Vereinfachungspotentiale der Grundsteuer als auch Fragen der Digitalisierung und der Entwicklung des Steueraufkommens

⁸⁶ Vgl. Interview 13, Anhang 3.

⁸⁷ Vgl. Statistisches Bundesamt (2025).

⁸⁸ Der Senator für Finanzen der Hansestadt Bremen (2026) kommt zu dem Ergebnis, dass das Steueraufkommen 2025 bei 99,3% des Vorjahres lag. Eine Studie von IW Consult GmbH/Haus und Grund Deutschland (2025) kommt zu dem Ergebnis, das durchschnittliche Steueraufkommen der 100 größten Städte wäre um 8% gestiegen. Das Statistisches Bundesamt (2026a) findet allerdings für die ersten 9 Monate des Jahres 2025 keine Belege, dass das Steueraufkommen erheblich gestiegen wäre.

⁸⁹ Vgl. Blaufus/Eichfelder/Hechtner (2014), S. 821.

von Bedeutung sein.⁹⁰ Vereinfachungsmöglichkeiten werden in der Literatur bereits seit geraumer Zeit diskutiert⁹¹ und durch die Ländermodelle in Bayern, Baden-Württemberg, Hamburg, Hessen und Niedersachsen auch umgesetzt.⁹² Allerdings stellt nach Aussage der Befragungspersonen ein Nebeneinander unterschiedlicher Bewertungsmodelle in verschiedenen Bundesländern eine Komplexitätssteigerung dar. Dementsprechend könnte eine Möglichkeit der Vereinfachung darin liegen, in Zukunft die Grundsteuer wieder auf ein vereinheitlichtes Bewertungsverfahren umzustellen. Sinnvoll wäre es zudem im Sinne einer Best Practice sich an internationalen Erfahrungen bei der Grundsteuer zu orientieren.⁹³

Da allerdings jede Reform mit zusätzlichen Bürokratiekosten und Informationspflichten verbunden ist, liegt eine andere Alternative darin, bei den bestehenden Bewertungsverfahren zu bleiben und diese im Rahmen der Digitalisierung des Besteuerungsverfahrens möglichst kostenschonend zu gestalten.⁹⁴ Dies ließe sich etwa dadurch erreichen, dass immobilienbezogene Daten in einer zentralen Datenbank (Cloud) gespeichert und dann automatisiert zwischen Behörden ausgetauscht werden können. Letztlich erscheint es aus administrativer Sicht wenig sinnvoll, Immobilieneigentümer zu verpflichten, Daten bei bestimmten Behörden oder Institutionen abzufragen (etwa beim Grundbuchamt oder beim Bodenrichtwertinformationssystem BORIS) und diese dann an die Finanzbehörden weiterzuleiten. Stattdessen sollten über Cloudlösungen automatisierte Abfragen ermöglicht werden, die aus Sicht der Finanzbehörden erforderliche Daten so verknüpfen, dass die Persönlichkeitsrechte der Steuerpflichtigen gewahrt bleiben. Denkbar wäre auch, Meldepflichten im Rahmen von Schnittstellenlösungen automatisiert erbringen zu lassen. Auch über Kostenfortschreibeverfahren sollten sich künftig Kosteneinsparungen erzielen lassen, die nicht unbedingt zu Lasten des Steueraufkommens oder der Fairness der Verteilung der Steuerlast gehen müssen. Dies ließe sich durch pauschale Wertfortschreibungen erreichen, gegen die Steuerpflichtige im Einzelfall auf Basis von Wertgutachten Einspruch erheben könnten.

⁹⁰ Vgl. Bach (2018), S. 6; Bach (2019); Bach/Eichfelder (2021).

⁹¹ Vgl. etwa Färber/Salm/Hengstwerth (2014); Bach (2018); Graf (2018); Scheffler/Roith (2018); van Suntum/Schultewolter (2018); Bach (2019); Zimmermann (2019); Graf (2021); Graf (2022).

⁹² Vgl. u.a. Bräutigam/Weber (2022); Staatsministerium Baden-Württemberg (2022); Bräutigam/Weber (2023).

⁹³ Vgl. Slack/Bird (2014), S. 5-10.

⁹⁴ Vgl. zu Herausforderungen und Problemen im Rahmen der steuerlichen Digitalisierung Schenk/Dietrich (2018); Kösters (2019); Müller/Peper (2019); Spilker (2022).

Weiterhin ließe sich die Kosteneffizienz der Grundsteuer auch durch eine Erhöhung des Grundsteueraufkommens steigern.⁹⁵ Da Immobilien per Definition immobil sind und der Besteuerung somit nicht ausweichen können, stellt die Grundsteuer eine relativ effiziente Form der Besteuerung dar, die kaum steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten bietet und mit einem geringen Ausmaß an ökonomischen Ausweichreaktionen verbunden ist. Im internationalen Vergleich ist die Grundsteuerbelastung in Deutschland zudem gering.⁹⁶ Um in Zeiten der Inflation die kurzfristige wirtschaftliche Belastung von Mieterinnen und Mietern zu begrenzen, könnte die Überwälzbarkeit der Grundsteuer auf Mieter zudem in bestimmten Fällen (etwa bei geringer wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit) begrenzt werden. Im Gegenzug könnten leistungsfeindliche Ertragssteuern auf Erwerbseinkommen gesenkt werden.

6. Fazit

Der vorliegende Beitrag schätzt die Bürokratiekosten der Grundsteuerreform 2022/2025 mit Hilfe des Standardkostenmodells der Bundesregierung (SKM) und qualitativer Experteninterviews auf eine Bandbreite von 3,92 Mrd. € und 6,50 Mrd. € (im Mittelwert 5,21 Mrd. €). Dies entspricht 3,38 % und 5,61 % des voraussichtlichen Steueraufkommens im Hauptfeststellungszeitraum von 2022 bis 2028. Im Verhältnis zum Steueraufkommen erscheinen die Bürokratiekosten der Reform damit nicht als übermäßig hoch. Die im vorliegenden Beitrag geschätzten Bürokratiekosten betragen das 3,6-fache bis 6,0-fache des 2019 durch den Nationalen Normenkontrollrat (NKR) ermittelten Erfüllungsaufwandes. Da sich Bürokratiekosten und Erfüllungsaufwand hinsichtlich der Kostendefinition nicht wesentlich unterscheiden, dokumentiert die vorliegende Untersuchung eine massive Unterschätzung der Bürokratiekosten der Grundsteuerreform 2022 durch den NKR und die beteiligten Bundesministerien. Entsprechend hohe Unterschätzungen von Bürokratiekosten haben sich bereits in früheren Studien gezeigt.⁹⁷ Der vorliegende Beitrag verweist daher auch auf mögliche strukturelle Probleme der Gesetzeskostenfolgeabschätzung durch den NKR, das Statistische Bundesamt und die Bundesregierung im Rahmen des Standardkostenmodells.

⁹⁵ Vgl. Bach/Eichfelder (2021), S. 464ff.

⁹⁶ Vgl. ebenda, S. 464ff.

⁹⁷ Vgl. Eichfelder et al. (2010), S. 76; Eichfelder/Knaisch (2021).

Quellenverzeichnis

- Bach, S. (2018), Grundsteuerreform: Aufwändige Neubewertung oder pragmatische Alternativen, DIW aktuell Nr. 9, DIW Berlin.
- Bach, S. (2019), Grundsteuerreform: "Entdeckungswettbewerb" um das beste Konzept: Kommentar, in: DIW-Wochenbericht, Jg. 86, Nr. 43, S. 802.
- Bach, S., Eichfelder, S. (2021), Reform der Immobilienbesteuerung: Bodenwerte belasten und Privilegien streichen, in: DIW-Wochenbericht, Jg. 88, Nr. 27, S. 464-470.
- Blaufus, K., Eichfelder, S., Hundsdoerfer, J. (2014), Income Tax Compliance Costs of Working Individuals: Empirical Evidence from Germany, in: Public Finance Review, Jg. 42 (6), S. 800-829.
- Blaufus, K., Hechtner, F., Jarzembki, J. K. (2019), The income tax compliance costs of private households: Empirical evidence from Germany, in: Public Finance Review, Jg. 47 (5), S. 925-966.
- Bräutigam, R., Weber, U. (2022), Grundsteuerreform auf der Zielgeraden: Summarischer Überblick anstehende Herausforderungen im Jahr 2022, Deutsches Steuerrecht, Jg. 60, S. 337-343.
- Bräutigam, R., Weber, U. (2023), Die Grundsteuerreform geht in die Verlängerung - Von Bescheiden, möglichen Einspruchsverfahren und Anzeigepflichten, Deutsches Steuerrecht, Jg. 61, S. 739-746.
- Bundesregierung, NKR, Statistisches Bundesamt (2022), Leitfaden zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwands in Regelungsvorhaben der Bundesregierung - Stand Januar 2022, Berlin.
- Bundesregierung, NKR, Statistisches Bundesamt (2025), Leitfaden zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwands in Regelungsvorhaben der Bundesregierung - Stand April 2025, Berlin.
- Deutscher Bundestag (2019), Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und SPD: Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts, BT-Drucksache 19/11085, Berlin.
- Bundesministerium der Finanzen (2019), Grundsteuerreform - verfassungsfest, einfach und sozial gerecht, in: Monatsbericht des BMF Juli S. 8-17.
- Bundesministerium der Finanzen (2021), Überblick zur Grundsteuerreform – Wie die Länder das neue Grundsteuerrecht umsetzen, in: Monatsbericht des BMF November, S. 34-37.
- Chlumsky, J., Schmidt, B., Vorgrimler, D., Waldeck, H.-P. (2006), Das Standardkosten-Modell und seine Anwendung auf Bundesebene, Wirtschaft und Statistik 10/2006, Statistisches Bundesamt.
- Eichfelder, S. (2011), Bürokratiekosten der Besteuerung: Eine Analyse der empirischen Literatur, in: Steuer und Wirtschaft, Jg. 88(1), S. 38-48.
- Eichfelder, S. (2020), Betriebliche Bürokratiekosten der befristeten Mehrwertsteuersenkung des Corona-Konjunkturpaketes, Wissenschaftliches Gutachten im Auftrag der Fraktion der Freien Demokraten im Deutschen Bundestag, Magdeburg 2020.
- Eichfelder, S., Evers, L., Gläser, S.C., Heinemann, F., Jenzen, H., Kalb, G. and Misch, F. (2010) Auswirkungen von Steuervereinfachungen, Abschlussbericht, Forschungsprojekt I C 4 – 18/10 im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie, ZEW, Mannheim.
- Eichfelder, S., Hechtner, F. (2018), Tax compliance costs: Cost burdens and cost reliability, in: Public Finance Review 46(5), S. 1-29.
- Eichfelder, S., Knaisch, J. (2020), Betriebliche Bürokratiekosten der befristeten Mehrwertsteuersenkung des Corona-Konjunkturpaketes: Ex-post-Kostenschätzung und Vereinfachungsmöglichkeiten, Wissenschaftliches Gutachten im Auftrag der Fraktion der Freien Demokraten im Deutschen Bundestag, Magdeburg 2020.

- Eichfelder, S., Knaisch, J. (2021), Betriebliche Bürokratiekosten der befristeten Mehrwertsteuersenkung durch das Zweite Coronasteuerhilfegesetz, in: Steuer und Wirtschaft 98(2), S. 171-184.
- Eichfelder, S., Vaillancourt, F. (2014), Tax compliance costs: A review of cost burdens and cost structures, Hacienda Pública Española/Review of Public Economics 210 (2), 111-148.
- Eigenthaler, T., Färber, G., Landsberg, G., Homburg, S., Henger, R., Schaefer, T. (2018), Eine gerechte und aufkommensneutrale Grundsteuerreform, in: Wirtschaftsdienst, Jg. 98 (3), S. 159-178.
- Färber, G., Salm, M., Hengstwerth, S. (2014), Grundsteuerreform in Deutschland: eine unendliche Geschichte?, in: Wirtschaftsdienst, Jg. 94 (10), S. 740-747.
- Fochmann, M., Heinemann-Heile, V., Huber, H.-P., Maiterth, R., Sureth-Sloane, C. (2023), Zusatzkosten der Besteuerung - Eine Analyse des steuerlichen Verwaltungsaufwandes und der subjektiv wahrgenommenen Steuerbelastung, in: Steuer und Wirtschaft 100(2), S. 171-187.
- Gaschke, S. (2022), Grundsteuerreform: Der Staat frustriert seine Bürger, Deutschlandfunk Kultur, <https://www.deutschlandfunkkultur.de/grundsteuer-reform-digitale-erklaerung-kritik-buergerferner-staat-100.html> (01.03.2024).
- Godec, T., Schlapak, C. (2025), Die Statistik der Grundsteuerwerte - Neugestaltung nach der Grundsteuerreform, in: WISTA-Wirtschaft und Statistik, Jg. 77 (5), S. 9-21.
- Graf, G. (2018), Ersatz für die Grundsteuer: eine einfache, effiziente, kostengünstige und gerechte Lösung, in: Wirtschaftsdienst, Jg. 98 (9), S. 669-672.
- Graf, G. (2021), Das Bodenwertmodell für die Grundsteuer: Unzulänglichkeiten und mögliche Alternativen, in: Wirtschaftsdienst, Jg. 101 (3), S. 227-231.
- Graf, G. (2022), Wege und Irrwege der neuen Grundsteuerpläne in Deutschland, in: Wirtschaftsdienst, Jg. 102 (4), S. 294-297.
- Haufe (2023), Abgabefrist für Grundsteuerfeststellungserklärung am 31.01.2023 abgelaufen, https://www.haufe.de/steuern/finanzverwaltung/abgabefrist-fuer-die-grundsteuerfeststellungserklaerung_164_586442.html (05.03.2024).
- IW Consult GmbH, Haus und Grund Deutschland (2025), Grundsteuerranking 2025: Grundsteuer der 100 größten deutschen Städte im Vergleich, im Auftrag von Haus & Grund Deutschland, Berlin/Köln.
- Heiser, P. (2018), Meilensteine der qualitativen Sozialforschung: Eine Einführung entlang klassischer Studien, Springer Fachmedien, Wiesbaden.
- Hoppe, T., Schanz, D., Sturm, S., Sureth-Sloane, C. (2023), The Tax Complexity Index - A Survey-Based Country Measure of Tax Code and Framework Complexity, in: European Accounting Review 32, S. 239-273.
- Kösters, W. (2019), Das Personaldilemma im öffentlichen Dienst - Die Zukunft ist nicht mehr die Verlängerung der Vergangenheit, in: Schmid, A. (Hrsg.), Verwaltung, eGovernment und Digitalisierung, Springer Fachmedien, Wiesbaden, S. 31-40.
- Müller, T., Peper, B. H. (2019), Die Automatisierung von Prozessen und Entscheidungen in der Verwaltung, in: Schmid, A. (Hrsg.), Verwaltung, eGovernment und Digitalisierung, Springer Fachmedien Wiesbaden, S. 241-250.
- NKR (2019), Stellungnahme des Nationalen Normenkontrollrates gem. § 6 Absatz 1 NKR-G, Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (NKR-Nr. 4806, BMF), Berlin.
- OFD Rheinland (2010), Verfügung vom 08.11.2010, Az. S 3300 - 1015 - St 242, abrufbar in: NWB Datenbank, DokID 383088: <https://datenbank.nwb.de/Dokument/383088/>.
- Rödl & Partner (2021), Aktuelles zur Grundsteuerreform: Der förderale "Flickenteppich" kommt, <https://www.roedl.de/themen/immobilienwirtschaft/immobilien-grundsteuer-reform-foederal-grundbesitzwert-steuer> (01.03.2024).

- Rohwetter, M. (2022), Wenn die Bürger springen müssen, in: Zeit (online), 26.08.2022, <https://www.zeit.de/2022/35/grundsteuer-steuererklaerung-immobilien> (10.09.2022).
- Scheffler, W., Roith, M. (2018), Leitlinien für eine Reform der Grundsteuer, Institut Finanzen und Steuern e.V., Berlin.
- Scheller, H. (2020), Reform der Grundsteuer: Strukturerehalt statt Föderalisierung?, in: Europäischen Zentrum für Föderalismus-Forschung Tübingen (EZFF), Jahrbuch des Föderalismus 2020, Baden-Baden, S. 241-256.
- Schenk, B., Dietrich, A. (2018), Die Digitale Transformation als Disruption der öffentlichen Verwaltung, S. 261-274, in: Arnold, C., Knödler, H. (Hrsg.) (2018), Die informatisierte Service-Ökonomie, Wiesbaden.
- Schorn, M. (2012), Der Einfluss der Akteure auf die Bürokratiekostenhöhe und die Determinanten ihres Verhaltens, IWP Schorn & Partner, Köln.
- Seer, R. (2018), Grundsteuer nach dem Urteil des BVerfG vom 10.04.2018 - Analyse und Folgerungen, in: Der Betrieb, Nr. 25 v. 22.06.2018, Dr. Otto Schmidt Fachmedien, Köln, S. 1498-1495.
- Senator für Finanzen der Hansestadt Bremen (2026), Aufkommensneutralität und Wirkungen der Grundsteuerreform in der Stadt Bremen, <https://www.finanzen.bremen.de/steuern/grundsteuerreform-in-bremen/grundsteuerreform-2025-aufkommensneutralitaet-und-wirkungen-der-reform-in-der-stadt-bremen-126547> (23.02.2026).
- Slack, E., Bird, R. M. (2014), The Political Economy of Property Tax Reform, OECD Working Papers on Fiscal Federalism, No. 18, OECD Publishing, Paris.
- Spilker, B. (2022), Digitalisierung in der Finanzverwaltung: Chancen und Grenzen, in: FinanzRundschau, Jg. 104(5), S. 211-214.
- Staatsministerium Baden-Württemberg (2022), Pressestelle der Landesregierung: Wichtige Hinweise zur Grundsteuererklärung, <https://www.baden-wuerttemberg.de/de/service/presse/pressemitteilung/pid/wichtige-hinweise-zur-grundsteuererklaerung/> (16.03.2024).
- Statistisches Bundesamt (2025), Pressemitteilung Nr. 006 vom 12.02.2025, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25_N006_73.html (25.02.2026).
- Statistisches Bundesamt (2026a), Pressemitteilung Nr. 005 vom 08.01.2026, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/01/PD26_005_711.html?templateQueryString=grundsteuereinnahmen/ (25.02.2026).
- Statistisches Bundesamt (2026b), Bevölkerung nach Bundesländern (Tabelle 12411-0010), Stand: 31.12.2022 (Basis Zensus 2022), GENESIS-Online-Datenbank, <https://www-genesis.destatis.de/datenbank/online/statistic/12411/table/12411-0010> (02.03.2026)
- Strübing, J. (2018), Qualitative Sozialforschung: Eine komprimierte Einführung, 2. Auflage, De Gruyter Verlag, Berlin/Boston.
- Van Suntum, U. Schultewolter, D. (2018), Grundsteuer durch einen kommunalen Einkommensteuerzuschlag ersetzen, in: Wirtschaftsdienst, Jg. 98 (5), S. 353-356.
- Thoms, K., Watzke, M. (2021), Neuregelung ab 2025: Drohender Flickenteppich bei der Grundsteuerreform, Deutschlandfunk, <https://www.deutschlandfunk.de/neuregelung-ab-2025-drohender-flickenteppich-bei-der-100.html> (01.03.2024).
- Zeit Online (2022), Reform der Grundsteuer: "Eigentümern droht eine XXL-Bürokratie", Zeit Online, <https://www.zeit.de/wirtschaft/2022-04/grundsteuer-reform-grundstuecke-steuer-zeit> (01.03.2024).
- Zimmermann, H. (2019), Grundsteuer: Die Qual der Wahl, in: Wirtschaftsdienst, Jg. 99 (7), S. 490-493.

Fragenkatalog:

1. Wie stellt sich der Prozess für die Feststellungserklärung der Grundsteuerwerte in Ihrem Unternehmen/Ihrer Kanzlei dar?
2. Welche Standardaktivitäten können Sie für den Prozess der Feststellungserklärung der Grundsteuerwerte in Ihrem Unternehmen/Ihrer Kanzlei/bei Ihren Mandanten identifizieren?
 - A. Siehe Anhang A1, Liste Standardaktivitäten**
3. Wie viel Zeit nehmen die jeweiligen Standardaktivitäten je Feststellungserklärung in Anspruch?
 - A. Siehe Anhang A2, Zeitwertabelle**
4. Nach welchen Kriterien richtet sich Ihrer Auffassung nach der Schwierigkeitsgrad einer Grundsteuerwerkerklärung/Feststellungserklärung der Grundsteuerwerte?
5. Sind Ihnen/Ihrem Unternehmen/Ihrer Kanzlei/Ihren Mandanten im Rahmen der Umsetzung bzw. der Vorbereitung der GrSt-Reform Beratungs- und/oder Schulungskosten entstanden? Wenn ja, aus welchen Gründen sind diese Kosten entstanden?
6. Wie werden die Feststellungserklärungen an das Finanzamt übermittelt?
7. Wer verantwortet in Ihrem Unternehmen die Umsetzung der Grundsteuerreform? - Eine Person/Mehrere Personen mit...
 - A. Sehr hohem Qualifikationsniveau (StB, Prokurist*in, Abteilungsleiter*in o. a.)
 - B. Hohem Qualifikationsniveau (Studium (Bachelor/Master), StFW, Bilanzbuchhalter o. vgl.)
 - C. Mittlerem Qualifikationsniveau (StFA, andere kfm. Ausbildung o. vgl.)
 - D. Niedrigem Qualifikationsniveau (keine abgeschlossene Berufsausbildung, in Ausbildung o. vgl.)

Anhang A1, Ausfüllhilfe Standardaktivitäten:

Die folgende Liste beinhaltet die Standardaktivitäten aus Informationspflichten für die Wirtschaft. (gem. Leitfaden des Statistischen Bundesamtes und des Nationalen Normenkontrollrates).

Welche Standardaktivitäten können Sie für den Prozess der Feststellungserklärung der Grundsteuerwerte in Ihrem Unternehmen/Ihrer Kanzlei/bei Ihren Mandanten identifizieren?

Nr.	Aktivität	Beschreibung	Vorhanden?
I.	Einarbeitung in die Informationspflicht	Entsteht gesonderter Aufwand, weil die Informationspflicht regelmäßig verändert oder nur selten angewendet wird?	
II.	Beschaffung von Daten	Welcher Aufwand fällt durch die Beschaffung notwendiger Informationen und Daten an?	
III.	Formulare ausfüllen, Beschriftung, Kennzeichnung	Welcher Aufwand entsteht z. B. durch das Ausfüllen eines Antragsformulars?	
IV.	Berechnungen durchführen	Welche Berechnungen, Bewertungen, Zählungen müssen durchgeführt werden?	
V.	Überprüfung der Daten und Eingaben	Entsteht Aufwand durch Kontrollmaßnahmen?	
VI.	Fehlerkorrektur	Entsteht Aufwand durch Korrekturmaßnahmen?	
VII.	Aufbereitung der Daten	Welcher Aufwand entsteht durch die Aufbereitung von Daten?	
VIII.	Datenübermittlung & -veröffentlichung	Welcher Aufwand entsteht durch die Datenübermittlung und/oder Veröffentlichung von Daten oder Informationen?	
IX.	Interne Sitzungen	Welcher Aufwand entsteht durch notwendige interne Sitzungen?	
X.	Externe Sitzungen	Welcher Aufwand entsteht durch notwendige externe Sitzungen, z. B. mit Steuerberaterinnen und -beratern?	
XI.	Ausführen von Zahlungsanweisungen	Entsteht Aufwand z. B. für die Veranlassung einer Online-Überweisung?	
XII.	Kopieren, Archivieren, Verteilen	Entsteht Aufwand z. B. für Kopiertätigkeiten oder Archivierungsarbeiten?	

XIII.	Mitwirkung bei Prüfung durch öffentliche Stellen	Welcher Aufwand wird z. B. durch die Betriebsprüfung ausgelöst?	
XIV.	Korrekturen , die aufgrund v. Prüfungen durchgeführt werden müssen	Entsteht Aufwand durch Korrekturen und eine Überarbeitung der Daten?	
XV.	Weitere Informationsbeschaffung	Entsteht Aufwand durch zusätzliche Informationsbereitstellung?	
XVI.	Fortbildungs- & Schulungsteilnahmen	Entsteht Aufwand dadurch, dass die Erfüllung einer Informationspflicht eine Schulung voraussetzt?	

Anhang A2. Zeitwerttabelle:

Nr.	Aktivität	Komplexität			Ergebnis
		Einfach	Mittel	Hoch	
		Zeit in Minuten			
I.	Einarbeitung in die Informationspflicht	3	5	60	
II.	Beschaffung von Daten	2	10	120	
III.	Formulare ausfüllen, Beschriftung, Kennzeichnung	3	5	30	
IV.	Berechnungen durchführen	2	20	240	
V.	Überprüfung der Daten und Eingaben	1	10	60	
VI.	Fehlerkorrektur	2	10	60	
VII.	Aufbereitung der Daten	3	20	268	
VIII.	Datenübermittlung & -veröffentlichung	1	2	5	
IX.	Interne Sitzungen	5	60	600	
X.	Externe Sitzungen	10	60	480	
XI.	Ausführen von Zahlungsanweisungen	1	3	18	
XII.	Kopieren, Archivieren, Verteilen	1	2	12	
XIII.	Mitwirkung bei Prüfung durch öffentliche Stellen	5	43	480	
XIV.	Korrekturen , die aufgrund v. Prüfungen durchgeführt werden müssen	4	30	480	
XV.	Weitere Informations- beschaffung	3	15	120	
XVI.	Fortbildungs- & Schulungsteilnahmen	1	22	480	

Anhang 2: Detaillierte Ergebnisse zur Ermittlung des Kostensatzes pro Stunde

Tabelle A2.1: Qualifikationsniveaus bei Steuerberatern

Teilnehmend	Qualifikationsniveau (mit Gewichtung)			
	A	B	C	D
1	100 %	-	-	-
2	50 %	50 %	-	-
3	7,50 %	-	46,25 %	46,25 %
4	-	-	-	100 %
5	-	-	100 %	-
6	60 %	-	40 %	-
7	50 %	50 %	-	-
8	75 %	25 %	-	-
9	100 %	-	-	-
Gesamt	49,17%	13,89 %	20,69 %	16,25 %

Tabelle A2.2: Qualifikationsniveaus und Kostensätze bei Unternehmen

Interview	Qualifikationsniveau (mit Gewichtung)				Kostensatz
	A	B	C	D	
10	-	100 %	-	-	37,00 €
11	5 %	50 %	40 %	5%	30,84 €
12	5 %	65 %	30 %	-	33,79 €
13	30 %	10 %	60 %	-	35,11 €

Anhang 3: Ausgewählte Auszüge aus den Interviews⁹⁸

Vorbemerkung: Legende Transkripte

(...)	Reduktion
()	Pause, unverständlich
(2)	Pause in Sekunden, hier: Zwei Sekunden
01:23 Min.	Zeit auf der Audio-/Videospur
Name	Anonymisierter Name
Ort	Anonymisierte Ortsbezeichnung
P1, P2, usw.	Praktiker:in 1, Praktiker:in 2, usw.
Wort-	Satz wird abgebrochen
Wort; Anm. d. Autors	Anmerkung des Autors für ein besseres Verständnis
Y	Yannis Kiel (Interviewer)

Interview 1, 06.07.2022

Prozessverständnis/Lineare Kostenverteilung (Frage 1):

P1: 03:36 Min: Jetzt haben wir den ersten Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022. Da wird die Hauptarbeit gemacht, d.h. da fallen die großen Kosten an. In Jahr zwei, drei, vier, fünf, sechs fallen, wenn alles gut geht, kaum Kosten an, weil alles eingespielt, alles elektronisch und nur noch kleine Veränderungen mitgeteilt werden müssen, aber ansonsten sind wir ja dann in einem stabilen Fahrwasser. Dann erst wieder im Jahr acht kommt es wieder zu den großen Kosten. D.h., wenn da jemand sagt, wir haben jährlich Kosten von gleichbleibend so und so viel, ist das schon mal eine meines Erachtens falsche Annahme. 04:24 Min.

⁹⁸ Im Rahmen von Anhang 3 werden nur ausgewählte qualitative Aussagen aus Interviews wiedergegeben. Quantitative Aussagen zu den Kostenschätzungen finden sich in den Tabellen 2, 3 und 4 im Papier. Bei einem Interview wurden nur quantitative Informationen angegeben. Daher liegen qualitative Informationen für 8 Interviews vor.

Interview 2, 07.07.2022

Beratungsbedarf

P2: 01:39 Min: Vorher waren wir ja mit Grundsteuererklärungen fast nicht beschäftigt. Also das war im Grunde kein relevantes Geschäftsfeld gewesen. Jetzt ist es natürlich schon so, dass da zahlreiche Anfragen reinkommen, und wir haben das eben so strukturiert, dass wir erstmal die Mandanten drüber informieren, allgemein, worum geht es. () Dann geht es darum, dass wir versuchen, eben die Daten uns zu beschaffen und das wird eben je nach Bundesland unterschiedlich sein, was man darum für Aufwand betreiben muss. 02:23 Min.

Öffnungsklausel

Y: 03:37 Min: Ist die Öffnungsklausel ein Thema, welches die Grundsteuer verkompliziert oder macht es das auf Bundes- oder Länderebene einfacher, für Sie als Steuerberater? 03:51 Min.

P2: 03:53 Min: Das Bundesmodell ist sehr sehr kompliziert. Das Modell, was wir für „Ort“ haben, ist sehr einfach. Also insofern trägt diese Öffnungsklausel in unserem Fall (...) haben wir eine große Vereinfachung dadurch. 04:21 Min.

Y: 04:23 Min: Es resultiert nicht ein höherer Schulungsbedarf aus den verschiedenen Ländermodellen (...)? 04:36 Min.

P2: 04:38 Min: Es ist natürlich das ärgerliche, dass man sich mit den anderen Sachen befassen muss. 04:42 Min. (...)

Sachkosten

P2: 19:21 Min: Theoretisch kann er das ja über das ELSTER Portal erfassen, seine Meldung. (2) Aber in der Praxis ist es eben so, dass er Kosten haben wird, entweder für Software oder, dass er Dienstleister beauftragt. (2) Steuerberater muss er auch bezahlen. Und da denke ich werden die Kosten liegen zwischen 50 und 800 EUR pro Fall. 19:54 Min (...)

Interview 3, 11.07.2022

Prozessverständnis (Frage 1):

P3: 03:08 Min: Meine persönliche Meinung ist, dass das gar nicht so kompliziert ist diese Erklärung, und dass es () die Mandanten bzw. die Steuerpflichtigen sehr gut selbst hinkriegen. Zumindest für „Ort“ haben wir uns intensiver auseinandergesetzt, es ist ja das Bundesmodell, was wir hier erklären müssen. Das ist nicht wirklich kompliziert. Es gibt vielleicht an der ein oder anderen Stelle muss man ein bisschen gucken, wenn man mehrere Grundstücke hat, quasi bzw. wenn man eine Eigentumswohnung hat (), wo in einem Mehrfamilienhaus, wo jetzt mehrere Wohnungen drin sind, und dann sind es auch noch mehrere Flurstücke, die dazugehören, das ist vielleicht ein bisschen kompliziert das richtig einzutragen. Aber ansonsten, wenn die Infos vorliegen – kein Problem. 04:05 Min.

Öffnungsklausel:

P3: 06:04 Min: Also die Länderklauseln, die also vom Bundesmodell abweichen, sind- meiner Meinung nach wurden die getroffen, um es dem Steuerpflichtigen noch einfacher zu machen. Ich glaube, dass die, ich weiß für „Ort“ da gibt es ein Modell, mit dem wir uns auseinandersetzen müssen und auch in „Ort“ – da bin ich mir gerade unsicher – „Ort“ weiß ich, dass die ein abweichendes Modell haben und auch in Süddeutschland gibt es abweichende Modelle, die sind aber in der Regel einfacher, also noch einfacher als das Bundesmodell, zumindest für den Steuerpflichtigen da irgendwelche Dinge einzutragen. 06:44 Min.

Interview 4, 11.07.2022

Prozessverständnis (Frage 1):

P4: 01:27 Min: Was haben wir gemacht? Wir haben im Prinzip () eins gemacht, uns mit dem Thema zeitnah in der Kanzlei – um Januar, Februar – damit auseinandergesetzt. Das ist schon relativ spät gewesen (). Aber ich gebe zu, ich hatte immer die leise und stille Hoffnung gehabt, dass man sich eines Besseren besinnt und das ganze Thema () abschafft, aber hat man leider nicht gemacht, sodass wir uns im Januar () auseinandergesetzt haben da gab es die ersten Seminare dazu und es stand dann fest, dass man sehen muss, erstmal Aufklärungsarbeit betreiben muss. Denn eins stand fest, die Presse hat es zwar damals auch schon punktuell gebracht, aber mehr oder minder war es bei den Leuten nicht () angekommen. () Wir haben alle Mandanten rausgesucht, wo es möglich war, den einen Informationsbrief zukommen lassen und auch über Preise schon mal Gedanken gemacht, wie wir das umsetzen wollen, () uns die Software angeschaut, was es da auf dem Markt gibt und haben letztendlich die Mandanten angeschrieben und (*telefoniert; Anm. d. Autors*) „Lieber Mandant, da kommt was auf dich zu, du musst handeln“ (), wenn du willst, dass wir was machen, dann gib uns das frei.“ Wir haben da sag ich mal (2) 150 bis 200 Leute angeschrieben. (2) Resonanz lag bei 20 Prozent. () Das war relativ gering, weil () „ich warte mal ab bis die Finanzverwaltung mich anschreibt und mich auffordert“ – Hallo, die werden dich nicht auffordern? Du musst selbst handeln. „Ah ne die sollen mal erstmal kommen.“ (3) Zwischenzeitlich fingen dann auch einige Bundesländer an, so zwischen Februar März rum, die Bürger anzuschreiben. Das hat dann tatsächlich auch nochmal einen gewissen Schub bei uns nach sich gezogen (). 03:12 Min.

P4: 03:26 Min: (...) immer stärker auch mit Schulungsmaßnahmen gegangen, () Mitarbeiter geschult, *auf (Anm. d. Autors)* das Softwareprogramm. (...) 03:38 Min: Immer wieder Aufklärungsarbeit gegenüber Mandanten „Was muss der noch bringen? Wo kriegt er welche Informationen her?“. 03:44 Min. (...)

Nacherhebung zum Interview per Email, 25.08.2025

Nacherhebung: Sachwertverfahren versus Ertragswertverfahren

Y: Haben Sie in Ihrer täglichen Auseinandersetzung mit der Grundsteuerreform festgestellt, dass die Umsetzung der Reform & der Erklärungspflichten hinsichtlich der Nutzungsart der zu bewertenden Grundstücke (insbesondere zwischen gewerblichen/industriellen und zu

Wohnzwecken genutzten Grundstücken) wesentliche Unterschiede aufwies? Bitte beziehen Sie sich in Ihrer Antwort in erster Linie auf die zeitliche Komponente.

P4: Wir haben hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke bewertet. Der Zeitaufwand für die wenigen gewerblich bzw. industriell genutzten Grundstücke war allerdings etwas höher.

Nacherhebung: Skaleneffekte bei großen Wohnungsunternehmen

Y: Können Sie für Ihre Tätigkeit von Skaleneffekten berichten, die den (zeitlichen) Aufwand der Erstellung von Grundsteuerwerterklärungen und sämtlicher damit verbundener vor- und nachgelagerter Tätigkeitsschritte reduziert (z. B. Mehrere Hundert/Tausend Wohneinheiten für Unternehmen)?

P4: Wir sind in der Folge dazu übergegangen mit Checklisten zu arbeiten und haben die Erstellung der Erklärungen an einen externen Dienstleister ausgelagert. Insofern kann ich nicht von großen Skaleneffekten berichten.

Nacherhebung: Weitere Anmerkungen

Wir haben im Wesentlichen keine Einsprüche gegen die Grundsteuerbescheide erhoben (nur falls dies vom Mandanten explizit gewünscht wurde). Insofern hielten sich die nachgelagerten Tätigkeiten ebenfalls in Grenzen. Durch recht hohe Preisvorstellungen unsererseits konnten wir vielen Mandanten dazu bewegen, die Erklärungen selbständig zu erstellen.

Interview 5, 12.07.2022

Prozessverständnis (Frage 1):

P5: 02:55 Min: Wir Steuerberater sind () sehr gut vernetzt. Wir haben uns sehr häufig auch über Zoom Meetings etc. kurzgeschlossen, haben darüber gesprochen, was für Maßnahmen jetzt notwendig sind (). Und haben dann festgestellt, wir müssen schnellstmöglich alle Steuerpflichtigen informieren über die ganze Sache, was ein sehr hoher Zeitaufwand war. 03:22 Min.

P5: 04:20 Min: () Der jetzige Prozess war eigentlich größtenteils ein Informationsprozess zweigeteilt: einmal wir haben uns informiert, ich habe meine Mitarbeiter geschult und natürlich auch haben wir die Mandanten im großen Stil informiert, das war der erste Step. Der zweite Step war dann tatsächlich, dass die Finanzbehörden jetzt alle Steuerpflichtigen informiert haben und dann () ein Identifizierungsvorgang war das auch. Man hat dann auf einmal festgestellt, die GmbH, die man betreut, besteht bspw. aus drei Gesellschaftern, die haben alle noch Nachbarn, Eltern, Schwiegereltern etc. und da musste man erst einmal identifizieren, wer da überhaupt alles in Frage kommt. Und das Problem bei uns war auch, die Mandanten, die bei uns erfasst sind, mit Grundstücken, weil Sie eben Einkünfte aus diesen erzielen, die waren vielleicht unproblematisch (), die konnte ich dann identifizieren und auch gesondert informieren. Aber es gibt unwahrscheinlich viele Grundstückseigentümer, die keine Einkünfte mit diesen Grundstücken erzielen, da weiß ich auch überhaupt nicht, dass da diese Grundstücke überhaupt vorhanden sind. Das hat sich jetzt in dem letzten Halbjahr herauskristallisiert. Und jetzt geht quasi der Prozess weiter, dass wir irgendwie in die Praxis übergehen. Es ist noch mit sehr vielen Hindernissen verbunden: die Schnittstellen sind noch nicht 100 % fertig, werden immer wieder angepasst, die Daten, die wir bis jetzt von den Steuerpflichtigen erhoben haben, von den Unternehmen, können wir theoretisch wieder umschreiben, weil die Excel Tabellen, die Vorerfassungstabellen, sich geändert haben, weil es verschiedene Modelle gibt der Erfassung (). Dann gibt es noch die Problematiken, dass die Schnittstellen wieder umgefasst werden, weil () technische Bugs dahinterstanden – () da ist es letztendlich schon eine Hürde – dann bricht ELSTER zusammen in den letzten Tagen, wo man dann tatsächlich auch wieder informieren muss und auch beruhigen muss und sagen muss „Wir haben bis zum 31.10. Zeit“ – mich beruhigt das auf gar keinen Fall, aber wir müssen das nach Außen irgendwie auch ausstrahlen. () Bisher war es größtenteils informieren und selbst, sowohl mich als auch die Mandanten, die Mitarbeiter – und wir schauen weiter, wie sich dann jetzt die Praxisphase ergibt. 06:52 Min.

Y: 07:03 Min: Würden Sie jetzt schon sagen (), dass sie einen verstärkten Zulauf erkennen in Ihrer Kanzlei? () Hat das Thema an Beratungsbedarf gewonnen? 07:23 Min

P5: 07:24: Definitiv. Weil in der ersten Jahreshälfte auf Basis unserer Information ein großer Rücklauf zu sehen (4), und dann ist jetzt Ende Juni tatsächlich in „Ort“ diese große Informationswelle gewesen seitens der Finanzbehörden und darauf basierend kommt dann auch nochmal viel zurück. Auch durch die Medien wird ja viel kommuniziert, dass dann da auch noch die zweite erwartete Welle an Mandanten auf uns zukam. Und da müssen wir jetzt schon kristallisieren „Was können wir noch annehmen?“. 08:22 Min.

P5: 10:23 Min: Wir müssen zahlreiche andere Sachen mitverarbeiten, die zuvor nie da gewesen sind. Die ganzen Betriebsprüfungen werden jetzt nachgeholt von der Corona-Phase, also die Finanzverwaltung hängt ja genau wie wir noch an den ganzen Nachwehen der Corona-Zeit und da ist es letztendlich so, dass wir ja auch durch diese ganzen Parallelbaustellen ein großes Zeitproblem haben. (...) Wir Steuerberater haben Grundsteuer gar nicht großartig abgedeckt. Wir haben mal Grunderwerbsteuer viel beraten. Der Berufsträger selbst hat u.a. auch Erbschaftsteuererklärungen angefertigt (). Aber es hat sich nie gelohnt den Mitarbeiter wirklich onzuboarden. Und jetzt tatsächlich geht es ganz umfassend los, dass man Mitarbeiter auserkor und sagt „Du musst jetzt geschult werden, du musst jetzt geschult werden“ () letztendlich muss da schon- müssen ganz viele Nebenbaustellen mitversorgt werden (). 11:55 Min.

Sachkosten

P5: 20:04 Min: Also einerseits, da würde ich mal streng chronologisch vorgehen, wir haben etwas, was definitiv nicht als Sachkosten akzeptiert wird, aber letztendlich, wenn wir unsere Wirtschaft betrachten müssen wir auch mit solchen Größen rechnen, das sind die Opportunitätskosten, weil letztendlich der Geschäftsbetrieb ja irgendwo auch zum Erliegen kommt, der normale Geschäftsbetrieb, weil wir uns wieder mit einer neuen Sache befassen müssen, informieren müssen. Da würde ich nur diese große Informationswelle an die Mandanten nehmen, wo ich mich wirklich nur einen Tag lang damit beschäftigt habe, obwohl zig verschiedene Mandanten auf ihren Jahresabschluss gewartet haben, auf ihre steuerliche Beratung gewartet haben. Und das sind letztlich auch Faktoren für die Unternehmer, die mit reingrätschen. Dass man sagt, man hat den normalen Geschäftsbetrieb irgendwo gedrosselt, weil man sich mit dieser Sache neu beschäftigen muss – das ist der erste Kostenpunkt. Der zweite Kostenpunkt ist selbstverständlich auch die zeitliche Komponente in dem ich meine Mitarbeiter einbinde – also Personalkosten. Indem ich auch sage, ich muss mein Mitarbeiter

auch festbinden und sagen „Jetzt wird nicht daran gearbeitet, sondern es wird quasi auch an der Grundsteuersache gearbeitet, quasi Informations-Dinge, also weg von der Opportunitätskostensache, sondern wirklich reine Personalkosten. Dann die Schulungskosten – die waren auch auf gar keinen Fall wenig. Und die Softwarelösung, die auch beschafft werden muss. Das ist auch ein relativ großer Kostenpunkt (...). 22:31 Min.

Y: 23:28 Min: Wie würden Sie das bewerten, dass die papiergebundene Übermittlung als einziger Sachkostenpunkt berücksichtigt wird? 23:36 Min

P5: 23:38 Min: Das sehe ich etwas sehr eng bemessen. 23:45 Min.

Interview 6, 18.07.2022

Prozessverständnis (Frage 1):

P6: 01:11 Min: Aktuell ist immer noch schwierig abzusehen, wie groß der Umfang wird (dahingehend). Und die ersten Fragen, die sich natürlich dann erstmal ergeben haben, war im Prozess „Wie machen wir es denn überhaupt?“ – jetzt getrennt von der Theorie, was wir wissen müssen, sondern erstmal mit welchem Programm? Das war so der erste Prozess erstmal eine Programmfindung, da gibt es ja diverse Anbieter. (3) Über das Programm hatten wir dann mit unseren Kollegen in „Ort“ auch datenschutzrechtliche Geschichten, die geprüft werden mussten bei den jeweiligen einzelnen Programmen. (2) Genau und dann ging es an die Fortbildungen, die wir gefahren haben, „Name Kolleg:in“ und ich, um die Theorie und die Gesetze dahinter zu verstehen und die Berechnungen und was wir brauchen, wie wir es brauchen. Dann wurden glaube ich bei uns im März alle Mandanten mit so allgemeinen Rundschreiben angeschrieben 01:58 Min.

Beratungsbedarf (Frage 5):

P6: 02:41 Min: Definitiv. Einerseits Beratung dahingehend „Was brauchen wir für Werte jetzt?“. Es geht los, dass wir da teilweise gar nicht richtig wissen, wie wir beraten können. 02:51 Min.

P6: 03:04 Min: Ein großer Teil der Beratung ist definitiv, wie geben wir es ab, wie bekommen wir die Daten, gerade wenn wir über Unternehmen sprechen, die einen Umfang von 10.000 bis 20.000 Wohnungen haben und dafür Feststellungserklärungen – wie setzen wir das technisch um, was haben wir da an Kosten pro Übermittlung? Da kommt definitiv etwas, womit wir vorher nichts zu tun hatten (). Und das jetzt einfach diese schiere Masse in 4 Monaten – das ist sehr fragwürdig. 03:37 Min.

Öffnungsklausel

Y: 11:02 Min: (...) Macht es die Möglichkeit der Länderklausel (*vereinfachende Länderregelungen anzuwenden; Anm. d. Autors*) leichter, als in verschiedene Modelle einlesen zu müssen? 11:24 Min

P6: 11:26 Min: Also ich denke das macht es schwieriger, als wenn wir ein Modell hätten. Weil wir dann teilweise halt erst schauen müssen in welchem Bundesland sind wir und dann schauen wir wieder okay in diesem Bundesland brauchen wir diese Daten. Wenn wir jetzt nur in Bayern sind, dann ist es einfach. Aber wenn der Mandant um das ganze Bundesgebiet-, dann kann es

sein, dass wir insgesamt fünfmal verschiedene Daten brauchen, weil jedes Bundesland etwas anders ist. Das macht es definitiv komplexer und die Frage nach der steuerlichen Richtigkeit dahinter, ob jetzt die eine Immobilie in Bayern so bewertet wird oder die andere in Sachsen so – ob das korrekt ist- (...). 12:03 Min.

Sachkosten

Y: 16:26 Min: Das BMF weist die Sachkosten für die gesamte deutsche Wirtschaft mit 181.000 € aus im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform und begründet dies wie der NKR ausschließlich damit, dass die Steuerpflichtigen Kosten haben i.H.v. 3 € je Übermittlung einer papiergebundenen Feststellungserklärung. (...) Wie würden Sie dies bewerten? 16:49 Min.

P6: 16:52 Min: In unserem Portal der niedrigste Wert, den ich ansetzen kann für die Übermittlung ist 5 €. Und bei dem, was wir jetzt haben, sind es 8 €. 17:03 Min.

Nacherhebung zum Interview 6 per Email, 28.08.2025

Nacherhebung: Sachwertverfahren versus Ertragswertverfahren

Y: Haben Sie in Ihrer täglichen Auseinandersetzung mit der Grundsteuerreform festgestellt, dass die Umsetzung der Reform & der Erklärungspflichten hinsichtlich der Nutzungsart der zu bewertenden Grundstücke (insbesondere zwischen gewerblichen/industriellen und zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken) wesentliche Unterschiede aufwies? Bitte beziehen Sie sich in Ihrer Antwort in erster Linie auf die zeitliche Komponente.

P6: Bei der Vorbereitung der Grundsteuererklärungen sind wir in der Regel auf die Mitarbeit der Mandanten angewiesen. Hier gab es teilweise erhebliche Unterschiede in der Qualität und in der Geschwindigkeit der Datenbeschaffung. Wer seine Grundstücksdaten bereits gut sortiert hatte und die personellen Kapazitäten bereitstellen konnte, der war natürlich deutlich schneller. Die Nutzungsart hat für die zeitliche Komponente aus meiner Wahrnehmung keine bedeutende Rolle gespielt.

Nacherhebung: Skaleneffekte bei großen Wohnungsunternehmen

Y: Können Sie für Ihre Tätigkeit von Skaleneffekten berichten, die den (zeitlichen) Aufwand der Erstellung von Grundsteuererklärungen und sämtlicher damit verbundener vor- und nachgelagerter Tätigkeitsschritte reduziert (z. B. Mehrere Hundert/Tausend Wohneinheiten für Unternehmen)?

Ja klar, Skaleneffekte waren zu erwarten bei großen Wohnungs-Portfolien und diese sind auch eingetreten. Das betrifft zunächst den Zeitaufwand und das Einlesen der relevanten Daten. Allerdings musste naturgemäß am Ende jede einzelne Einheit gesondert plausibilisiert und geprüft werden. Daher unterlag jede Einheit einem bestimmten Mindestaufwand für die Erstellung und Übermittlung der Erklärung. Gleiches gilt für die Prüfung der einzelnen Bescheide nach Veranlagung.

Interview 7, 22.07.2022

Prozessverständnis (Frage 1):

P7: 00:48 Min: Also wir haben bisher kaum Anfragen gehabt. Wir haben () prozesseitig uns damit auseinandergesetzt, haben versucht rauszukriegen, wen es betrifft- okay. () Haben dann, sind natürlich aus dieser ganzen Corona Situation sowieso unter Druck, also dadurch ist das dann auch ein bisschen wie ein Stiefkind begleitet wurden. 01:25 Min.

P7: 03:06 Min: *(Auf die Nachfrage hinsichtlich der Belastung durch Grundsteueranfragen; Stand 07/2022)* Wir hatten bisher zwei Anfragen. () Zwei Anfragen von Nicht-Mandanten und die anderen Mandanten senden uns jetzt so nach und nach- die Finanzämter haben ja diese offiziellen Schreiben verschickt (5), die trudeln so langsam bei uns ein. 03:23 Min.

Sachkosten (Frage 5):

P7: 10:07 Min: *(Auf die Frage hinsichtlich einer erwarteten Belastung aus Sachkosten)* Glaube ich nicht in Größenordnung. Ich würde sagen wir haben die Weiterbildung (). Dazu gibt es nochmal eine Weiterbildung von verschiedenen Trägern. 10:21 Min. () 10:45 Min. Wir haben jetzt ungefähr 30 % für jede Arbeitsstunde an Allgemekosten obendrauf. 10:51 Min.

Interview 8, 05.08.2022

Prozessverständnis (Frage 1):

P8: 00:47 Min.: Die größte Herausforderung war, dass man wusste, die neue Grundsteuer bedeutet ein Masseverfahren, das hatte man ja bisher bei der Grundsteuer nicht. Und dann war relativ schnell klar: man braucht eine Technologie. Natürlich gab es keine auf dem Markt. ()
01:02 Min.

P8: 01:55 Min: So hat sich das dann weiterentwickelt. Der erste große Schritt ist dann immer: Wie erfasst man am besten die Daten oder am effizientesten, weil es sind eben Massedaten und wie gibt man die Daten ohne manuelles Tippen in die Technologie und dann auch „Knopfdruck“ die Steuererklärung zu erstellen. Auf Knopfdruck deshalb, weil man natürlich nicht tausende Erklärungen einzeln anfassen kann. Wir haben schon Validierungen und Plausibilitätsprüfungen drin – alles orientiert an der elektronischen Schnittstellendokumentation der Finanzverwaltung und dort auch eine Importdatei aufgesetzt, d.h. man kann entweder auch aus den Systemen in den Unternehmen oder direkt in die Importdatei die Daten erfassen oder zusammenfügen, und dann kann man mit dieser Datei die Daten in die Technologie hochladen und dann ist es wirklich, dass auf Knopfdruck die Erklärungen erstellt werden und den zwei Schritten vorher die ganzen Validierungen durchlaufen. D.h. man würde schon beim Import der Daten in die Technologie sehen, () was ist nicht plausibel (). Man kann auch mehrere Hundert Erklärungen mit einer Unterschrift freigeben und übermitteln. Gerade bei größeren Wohnungsbaugesellschaften muss ein Geschäftsführer nicht Tausende Erklärungen einzeln anklicken. 03:33 Min.

Sachkosten (Frage 5):

Y: 16:52 Min: Vorab jetzt die Frage: entstehen euch im Rahmen der z.B. Entwicklung des Tools (), aber auch den Mandanten, Sachkosten, wie Beratungskosten, die über die Kosten der Deklaration der Grundsteuerwerte hinausgehen würden? 17:12 Min.

P8: 17:14 Min: Wir haben jetzt ein aktuelles Beispiel, dass ein Mandant z.B. gar keine Bruttogrundfläche vorliegen hat und der hat jetzt nur für einen Standort ein Angebot eingeholt: Was kostet es denn, wenn er einen Architekten beauftragt, die Bruttogrundfläche für eine Steuererklärung zu ermitteln. Und das Angebot lag bei über 50.000 €. () Man muss sagen, es ist kein einfacher Komplex, es sind mehrere Gebäude dort, aber wenn man nicht nur einen Standort, sondern über hundert Standorte verfügt, und wenn man sich da überlegt, dass man

überall das ausmessen muss, weil es keine Vereinfachung () gibt, das nur als ein Fall. 18:01 Min.

P8: 18:05 Min: Für uns als Berater: natürlich haben wir Technologiekosten, weil wir ein Tool neu entwickeln müssen, wir müssen es am Laufen halten wir müssen es stetig weiterentwickeln (), wir haben ein neues Entwicklerteam auf die Beine gestellt (), neue Technologie kostet auch immer Wartungsarbeiten, wir müssen es durch den TÜV bringen (), Mandanten haben Fragen dazu, wir haben einen extra IT-Support eingerichtet (), es sind wahnsinnig viele Kosten die damit verbunden sind, die erstmal gar nichts mit Beratung zu tun haben, sondern man braucht es um beraten zu können. 18:55. Min

Öffnungsklausel

Y: 09:34 Min: (...) Ist die Ausgestaltung der Grundsteuer vom Bundesmodell ausgehend, aber auch mit den vereinzelt Ländermodellen (...), ist das unter dem Gesichtspunkt der Bürokratie – hat sich das verkompliziert durch die neuen Regelungen? 10:08 Min

P8: 10:10 Min: Ja, es hat sich auf jeden Fall verkompliziert. Es ja nicht nur so, dass unterschiedliche Regelungen da sind, die muss man erstmal verstehen. Man braucht unterschiedliche Angaben, die man machen muss. Man *hat* (*Anm. d. Autors*) teilweise unterschiedliche Fristen, die relevant sind. Und das Schlimmste eigentlich für alle, dass in den Unternehmen die Arbeit noch on top kommt. Bei den Beratern, die können neue Leute aufbauen, gründen neue Abteilungen. Die Unternehmen haben weder die Ressourcen noch Kapazitäten und für die bedeutet das jetzt, dass sie alle Mitarbeiter motivieren müssen und v.a. auch alle Techniker, also nicht nur die Steuerabteilung. Da alles komplett noch zusätzlich zur normalen Arbeit gemacht werden muss. Und da hält sich die Stimmung sehr oft sehr in Grenzen. Weil man auch nicht nachvollziehen kann, wenn man bedenkt am Ende soll die gleiche Grundsteuer bezahlt werden wie vorher. Und das kann man keinen nicht Steuerrechtlern plausibel erklären. 11:06 Min.

Interview 9: Nacherhebung per Email vom 19.01.2026

Nacherhebung: Sachwertverfahren versus Ertragswertverfahren

Y: Haben Sie in Ihrer täglichen Auseinandersetzung mit der Grundsteuerreform festgestellt, dass die Umsetzung der Reform & der Erklärungsspflichten hinsichtlich der Nutzungsart der zu bewertenden Grundstücke (insbesondere zwischen gewerblichen/industriellen und zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken) wesentliche Unterschiede aufwies? Bitte beziehen Sie sich in Ihrer Antwort in erster Linie auf die zeitliche Komponente ein.

P9: Unterschiede in der Bearbeitung mit Blick auf die Nutzungsart der zu bewertenden Grundstücke sind iW im Bundesmodell aufgefallen (Brutto-Grundfläche, Industrie-Grundstücke mit vielen Gebäuden und oft fehlenden Daten aufgrund der sehr alten Gebäude). Die Herausforderung bei gewerblich genutzten Grundstücken war/ist, dass oft eine Vielzahl von Gebäuden betroffen ist und Daten wie Brutto-Grundfläche, Baujahr und Gebäudeart (da die konkrete Nutzung der Gebäude/Gebäudeteile oft nicht ganz klar war) nicht bekannt sind. Grund hierfür ist gerade bei Industriegrundstücken der sehr alte Gebäudebestand. Insb. vor diesem Hintergrund war der zeitliche Aufwand für gewerblich genutzte Grundstücke deutlich höher.

Es mussten im Unternehmen die Ansprechpartner und Daten gefunden werden, es waren z.T. Vor-Ort-Besichtigungen erforderlich, um die konkrete Nutzung zu bestimmen oder auch die Abgrenzung Betriebsvorrichtung und Gebäude einordnen zu können sowie Spezialimmobilien/komplexe Anlagen zu bewerten. Es musste oft die Brutto-Grundfläche auf Basis der Nutzfläche noch ermittelt/umgerechnet werden (hier wäre eine klare und pragmatische Umrechnungsvorgabe der Finanzverwaltung wünschenswert), da oft nur Nutzflächen vorlagen/bekannt waren.

Bei gewerblich bzw. industriell genutzten Grundstücken war es in der Praxis häufig so, dass dadurch mehrfach nach Daten nachgefragt werden musste bei unseren Mandanten, da mehr Angaben erforderlich waren und die benötigten Informationen nicht vorlagen. Auch die Zuordnung von Teilflächen zu wirtschaftlichen Einheiten war in vielen Fällen aufwendiger.

- Zeitaufwand hauptsächlich bei der Datenerhebung, Bereinigung und Plausibilisierung der erhaltenen Unterlagen. Die Verfügbarkeit und Qualität der erforderlichen Daten war ein entscheidender Faktor für den zeitlichen Aufwand.

- Bei gewerblichen Immobilien war die Datenerhebung aufgrund der oft spezifischen und komplexen Bausubstanz sowie der fehlenden Homogenität der Objekte noch zeitintensiver. Die korrekte Zuordnung zu NHK-Gebäudearten, die Ermittlung spezifischer Brutto-Grundflächen und die Berücksichtigung von Anlagen im Sachwertverfahren stellten hohe Anforderungen an die Sachkenntnis und den Rechercheaufwand.
- Waren die Daten vollständig vorhanden, so konnten die Erklärungen auch im Masseverfahren gut bearbeitet werden, sodass insoweit kein zeitlicher Mehraufwand festzustellen war. Entscheidend war die Datenqualität und die Vollständigkeit der Daten für den zeitlichen Mehraufwand.

Bei Wohnobjekten lagen die Daten in der Regel strukturierter und vollständiger bei unseren Mandanten vor - insb. bei den Wohnungsbaugesellschaften. Die Wohnflächen waren wesentlich einfacher zu erhalten als die Brutto-Grundfläche. Auch die Baujahre lagen in der Regel vor. In Einzelfällen kam es zu Mehraufwand, da die Finanzverwaltung von Amts wegen aus einer wirtschaftlichen Einheit - sowohl für das neue als auch für das alte Recht - plötzlich einzelne WEG-Aufteilungen vorgenommen hat, sodass statt eines Bescheides und eine Erklärung mehrere hundert Erklärungen erforderlich waren. Diese Thematik haben wir nur in Berlin erlebt.

Nacherhebung: Skaleneffekte bei großen Wohnungsunternehmen

Y: Können Sie für Ihre Tätigkeit von Skaleneffekten berichten, die den (zeitlichen) Aufwand der Erstellung von Grundsteuerwerterklärungen und sämtlicher damit verbundener vor- und nachgelagerter Tätigkeitsschritte reduziert (z. B. Mehrere Hundert/Tausend Wohneinheiten für Unternehmen)?

P9: Große Skaleneffekte und größte Zeitersparnis [*ergab sich*] bei größeren Volumina durch standardisierte Anforderungsliste und Importdateien (Excel) die in Masse in unsere Technologie importiert werden konnten, sodass 1000e Erklärungen auf "Knopfdruck" erstellt wurden und "nur" noch durch einen Berufsträger reviewt (Plausibilitätsprüfungen) werden mussten. Entscheidend war aber auch hier, dass die Daten vollständig, strukturiert und einheitlich zu uns kamen. Der Aufwand war spürbar geringer, sobald viele gleichartige Objekte (insb. Wohnobjekte) vorlagen. In solchen Fällen wiederholen sich viele Arbeitsschritte, die Struktur bleibt gleich und man kann insgesamt deutlich schneller und effizienter arbeiten. Ein großer Hebel war und ist die Wiederverwendung von Stammdaten [*sowie die*] automatisierte Verplausibilisierung in unserer Property Tax App.

Länderspezifika (z. B. BW, HH, HE, BY, Nds.) verursachen z.T. zusätzlichen Aufwand (Skaleneffekt scheinen eher kleiner; wg. länderspezifischen Abweichungen) Eine uneinheitliche Datenlage und Sonder-/Mischobjekte [zB Shoppingcenter mit Office Space/Parkhaus usw.] verursachen z.T. zusätzlichen Aufwand (Skaleneffekt eher kleiner):

- Homogene Wohnimmobilienportfolios: Bei Portfolios mit mehreren Hundert oder Tausend Wohneinheiten von Unternehmen, die über ähnliche Strukturmerkmale (z.B. Baujahr, Bauart, Lage) und eine vergleichsweise gute Datenlage (z.B. in Property-Management-Systemen) verfügen, ließen sich tatsächlich erhebliche Skaleneffekte erzielen.
- Datenaggregation und -aufbereitung: Die Möglichkeit, Daten (wie Flurstücksnummern, Gemarkung, Baujahre, Wohnflächen) mittels Schnittstellen oder durch standardisierte Massenimporte aus internen Systemen (ERP, Immobilienmanagement-Software) zu aggregieren und automatisiert aufzubereiten, war ein Schlüssel zur Effizienzsteigerung.
- Softwareunterstützung: Die Nutzung unserer Grundsteuer Softwarelösung Property Tax App, die Massendaten verarbeiten und automatisch Erklärungen generieren kann, hat den Zeitaufwand pro Einheit drastisch reduziert. Standardisierte Prüfroutinen und Plausibilitätsprüfungen konnten ebenfalls automatisiert werden.
- Standardisierte Prozesse: Die Entwicklung von standardisierten Prozessen für die Bearbeitung, Qualitätssicherung und Einreichung großer Mengen von Erklärungen war ebenfalls entscheidend für Skalierbarkeit.
- Sobald Portfolios eine hohe Heterogenität aufwiesen (unterschiedliche Bundesländer mit verschiedenen Modellen, diverse Baujahre und Bauarten, gemischte Nutzungen), waren die Skaleneffekte deutlich geringer. Jede Einheit erforderte dann eine individuelle Prüfung und oft manuelle Nachbearbeitung.
- Bei gewerblich genutzten Immobilien waren Skaleneffekte seltener und schwieriger zu realisieren. Die individuelle Natur vieler Gewerbeobjekte, die komplexere Datenerfassung für das Sachwertverfahren (z.B. spezifische Brutto-Grundflächen, Zuordnung zu Gebäudearten insb. bei Sondergebäude etc.) und die geringere Datenstandardisierung in Bestandsimmobilien bedeuteten, dass selbst bei größeren Beständen oft eine Einzelbetrachtung unumgänglich war. Automatisierungen waren hier schwerer umzusetzen.

Interview 10, 11.11.2024

Prozessverständnis (Frage 1):

Y: 00:31 Min: (...) Wie stellte sich der Prozess in eurem Unternehmen für die Feststellungserklärungen der Grundsteuerwerte dar und welchen Vorlauf habt ihr euch intern eingeräumt (...)? 00:52 Min.

P10: 00:54 Min: Wir hatten im Jahr 2020 damit begonnen, uns damit auseinanderzusetzen welche Konsequenzen die Reform für uns nach sich zieht und haben auf dieser Basis identifiziert, dass alles steht und fällt mit der ordnungsgemäßen Zurverfügungstellung von Flächendaten betreffend () der Grundstücke(n) – wo es entsprechend verschiedene Quellen gibt zum Beispiel das Katasteramt – aber halt insbesondere was nur von intern kommen kann. Natürlich sind die Flächendaten zu den einzelnen Gebäuden. Deshalb haben wir im Hinblick auf die Gebäude dann () einen Prozess angestoßen, dass diese Gebäudedaten, sofern noch nicht vorhanden, entsprechend aufzunehmen sind und haben das im Unternehmen mittels einer IM (Anm. d. Autors: Interne Mitteilung) auch offiziell gestreut (Anforderung aus dem Steuerwesen). 1:59 Min.

Y: 02:01 Min: (...) Ihr habt dies nicht über bestehende Systeme abgebildet sondern ihr habt ein neues System ins Auge gefasst, korrekt? 02:11 Min.

P10: 02:12 Min: Tatsächlich muss man hier trennen. Also die reine Aufnahme, also die reinen Daten der Gebäude, die sind in ein bestehendes System aufgenommen worden. Dieses System besteht. Das wird zu anderen Zwecken auch im Unternehmen genutzt, wurde allerdings erweitert, weil die Parameter, die für die Grundsteuer erforderlich waren, so nicht im System (...) hinterlegbar waren. Das System wurde darauf ertüchtigt, dass die für die Grundsteuer erforderlichen Parameter hier auch dann in diesem System hinterlegt werden können als Daten. (...) Im Anschluss – und da kommt dann dieses neue System ins Spiel - haben wir auch ein System angeschafft (...) für die Erstellung der Feststellungserklärungen, die dann (...) mit den Grundstücksdaten aus dem bereits bestehenden unternehmensinternen System gefüttert werden. 03:26 Min.

Y: 03:28 Min: Von wie vielen Feststellungserklärungen sprechen wir bei euch ungefähr? 03:33 Min.

P10: 03:34 Min: Von ungefähr 100. 03:36 Min.

Kriterien für Schwierigkeit (Frage 4):

Y: 03:56 Min: Nach welchen Kriterien richtet sich deiner Auffassung nach der Schwierigkeitsgrad einer (...) Feststellungserklärung der Grundsteuerwerte (...)? 04:28 Min.

P10: 04:30 Min: (...) Also der Schwierigkeitsgrad unterscheidet sich natürlich erheblich (...) Es gibt hier im Unternehmen auch den einfachsten Fall, das heißt es handelt sich um unbebaute Grundstücke, die keine wirtschaftlichen Einheiten der L+F sind (...). Hier kann man im Zweifel diese Daten auch noch aus dem Katasteramt ziehen. Hier in Niedersachsen wurde von staatlicher Seite ein sog Grundsteuer Viewer zur Verfügung gestellt (...). Den gab es so ähnlich auch in anderen Bundesländern, der war nur viel viel schlechter umgesetzt. Der in Niedersachsen war sehr gut zu bedienen und hat uns hier sehr geholfen. (...) Also von diesem (...) Grundstück mit einfachster Komplexität geht natürlich die Komplexität bis hier zum Werk Wolfsburg (...) und hier war die Herausforderung (..) die Zurverfügungstellung der korrekten Flächendaten für die Gebäude und dann natürlich auch, (...) was relativ zeitaufwendig war (...), das Ganze zu plausibilisieren. 06:08 Min.

Y: 06:11 Min: Wie stehst du zu der Annahme, (...) dass die Bewertung von Betriebsgrundstücken per sé als komplexer einzustufen ist als z. B. (...) Wohngrundstücke 06:38 Min.

P10: 06:38 Min: Das würde ich grundsätzlich erstmal nicht sagen, denn alles steht und fällt mit der vernünftigen Datenqualität, die man zum Gebäudebestand hat. Wenn das von Anfang an gepflegt ist (...), dann würde ich behaupten besteht hier kein Unterschied zwischen einem Wohngebäude oder einem Betriebsgebäude. Ich glaube eher die () Komplexität ergibt sich aus der Frage, ob die Daten schnell zur Verfügung stehen und ob sie (...) aufgenommen werden müssen. (...) Das heißt die Unterscheidung würde ich hier nicht an der Linie Wohngebäude Betriebsgebäude vornehmen wollen. 08:05 Min.

Y: 08:08 Min: (10) (...) Sprechen wir hier auch vor allem von Daten die der öffentlichen Verwaltung (...) eigentlich vorliegen müssten (...)? 08:48 Min.

P10: 08:54 Min: Jein. Also im Zweifel liegen diese Daten der öffentlichen Verwaltung in irgendeiner Art und Weise schon vor. Denn zumindest bei Gebäuden (...), die nach 1945 errichtet wurden, sollten entsprechende Unterlagen den Baubehörden vorliegen (...). Und diese Bauunterlagen werden auch immer als Kontrollmitteilungen an die Finanzverwaltungen gespielt (...). Theoretisch hätten sich die Finanzämter (...) im Wege des Amtshilfeersuchens diese Bauunterlagen auch bei denjenigen Behörden anfordern können, also bei den Baubehörden, die diese Baugenehmigungen erteilt haben (...). Also ja, um das abzukürzen, für

einen Großteil der WE dürften die Daten zu einem... vielleicht nicht zu 100%, aber zu einem bedeutenden Umfang bereits dem Staat in irgendeiner Art und Weise und bei welcher Behörde auch immer bereits vorgelegen haben. 10:37 Min.

Sachkosten (Frage 5)

Y: 10:45 Min: Sind in deinem Unternehmen () im Rahmen der Umsetzung und auch der Vorbereitung der Reform Beratungs- oder auch Schulungskosten, Softwarekosten entstanden? 11:05 Min.

P10: 11:07 Min: Ja, es sind () Kosten entstanden, zum einen zur Ertüchtigung der Datenquelle (), dieses Unternehmensinternen Tool (...), welches dann ertüchtigt werden musste (...) und dann natürlich zur Einführung des Steuertools, um die Daten zu verarbeiten (...). Schulungskosten sind (4) sind eigentlich so nicht nennenswert entstanden, da sich nur sehr sehr wenige Leute im Unternehmen mit diesen Sachen befassen. 11:54 Min.

Y: 11:55 Min: Auch nicht durch Arbeitszeit (...)? 11:57 Min.

P10: 11:59 Min: Sicherlich durch Arbeitszeit, indem sich die Leute, die sich mit (...) der Grundsteuer befassen, natürlich einarbeiten müssen. Also das betrifft sowohl diejenigen Personen, die die Datengrundlage pflegen, als auch diejenigen Personen, die dann mit diesen Daten (...) arbeiten und sich natürlich in ihrer täglichen Arbeit zu Fragen des neuen Grundsteuerrechts austauschen. 12:26 Min.

Übermittlung der Feststellungserklärungen (Frage 6):

Y: 12:39 Min: Wie wurden die Feststellungserklärungen bei euch an das Finanzamt übermittelt? 12:44 Min.

P10: 12:45 Min.: Über das neu angeschaffte Erklärungstool 12:47 Min.

Y: 12: 48 Min: Also rein digital? 12:49 Min.

P10: 12:50 Min: Rein digital. 12:52 Min.

Y: 13:01 Min: Habt ihr bereits Rückfragen zu den abgegebenen Erklärungen erhalten oder () sind bereits Bescheide ergangen und wenn ja, wie lief die Kommunikation mit der Finanzverwaltung ab? 13:39 Min.

P10: 13:41 Min: Das war eine postalische (...) Kommunikation in erster Linie (...). Die Bescheide sind ja schon eingegangen und (...) wenn sich Unstimmigkeiten ergeben haben, weil die Bescheide nicht den erklärten Werten entsprochen haben, ist tatsächlich auch auf dem

postalischen Wege beispielsweise im Rahmen des Einspruchsverfahrens Offenlegung von Besteuerungsgrundlagen angefordert wurden (...), aber auch telefonisch zur Absprache mit den Finanzämtern. (...)

Qualifikationsniveaus (Frage 7):

Y: 14:59 Min: Wer verantwortet in deinem Unternehmen die Umsetzung der Grundsteuerreform (...), wer ist i. d. R. mit der Umsetzung (...) betraut? (...) 15:33 Min.

P10: 15:34 Min: Das dürften dann mehrere Personen mit hohem Qualifikationsniveau sein. 15:38 Min.

Interview 11, 09.12.2024

Prozessverständnis (Frage 1):

S: Wie stellt sich der Prozess für die Feststellungserklärung der Grundsteuerwerte in Ihrem Unternehmen dar?

P11.1: Es handelte sich um einen zweigeteilten Prozess. Anfang 2022 wurde eine Projektgruppe der „*Genossenschaft*“ eingerichtet. Diese beschäftigte sich dann in einem ersten Schritt mit der Sammlung der Daten in einer großen MS-Excel-Tabelle. Insgesamt wurden die Grundstückswerte von 770 Flurstücken neu berechnet, die in 470 Grundsteuererklärungen eingeflossen sind. Auf Basis dieser Daten übernahm dann eine Steuerberatungskanzlei in „*Ort*“ in einem zweiten Schritt den Meldeprozess der Daten an die Finanzverwaltung. Dafür wurde die Software GrundsteuerDigital der Firma Finotech verwendet. Die Bescheide der Finanzverwaltung gingen dann an die „*Ort*“ Wohnungsbaugenossenschaft „*Genossenschaft*“.

Standardaktivitäten (Frage 2):

S: Welche Standardaktivitäten können Sie für den Prozess der Feststellungserklärung der Grundsteuerwerte in Ihrem Unternehmen/Ihrer Kanzlei/bei Ihren Mandanten identifizieren (siehe Anhang A1, Liste Standardaktivitäten)?

P11.1: Die Aktivitäten „Einarbeitung“, „Interne Sitzungen“, „Externe Sitzungen“ sowie „Fortbildungs- und Schulungsmaßnahmen“ fielen im Prozess nur jeweils einmal auf hohem Komplexitätsniveau (entsprechend der Liste der Standardaktivitäten) an. Diese Aktivitäten betrafen also nicht die Fallzahl der insgesamt 770 Flurstücke. Die Aktivitäten „Formulare ausfüllen, Beschriftung, Kennzeichnung“ sowie „Berechnungen durchführen“ fielen ausschließlich bei der Steuerberatungskanzlei in „*Ort*“ an, die den Prozess unterstützt hat. Die Aktivitäten „Überprüfung der Daten und Eingaben“ sowie „Fehlerkorrektur“ fielen im Prozess sowohl bei der Beratungskanzlei sowie bei der „*Genossenschaft*“ an. Die Aktivitäten „Ausfüllen von Zahlungsanweisungen“, „Mitwirkung bei Prüfung durch öffentliche Stellen“ sowie „Korrekturen aufgrund von Mitwirkungen“ fielen bislang noch nicht an. Alle weiteren Aktivitäten der benannten Liste fielen pro Einzelfall einmal an, wobei bezüglich der Schätzung des Zeitaufwandes ein mittleres Komplexitätsniveau angenommen werden kann. Das mittlere Komplexitätsniveau berücksichtigt auch Lerneffekte, da sich durch die hohe Fallzahl ergaben und zu einer Reduktion des Zeitaufwandes bzw. der Bürokratiekosten pro Fall geführt haben.

Zeitaufwand für Standardaktivitäten (Frage 3):

S: Wie viel Zeit nehmen die jeweiligen Standardaktivitäten je Feststellungserklärung in Anspruch (siehe Anhang A2, Zeitwerttabelle)?

P11.1: Der Zeitaufwand pro Fall (also pro Flurstück) lässt sich auf durchschnittlich etwa eine Stunde schätzen. Für den Steuerberater kam zudem pro Fall ein Honorarvolumen von durchschnittlich 110 € hinzu.

Kriterien für Schwierigkeit (Frage 4):

S: Nach welchen Kriterien richtet sich Ihrer Auffassung nach der Schwierigkeitsgrad einer Grundsteuerwerterklärung/Feststellungserklärung der Grundsteuerwerte?

P11.1: Komplexität entstand zum Beispiel dadurch, dass aus unserer Sicht gerechtfertigte Wertermäßigungen (Abschlag von 25%) von der Finanzverwaltung nicht berücksichtigt wurden, was den Prozess aufwändiger gestaltete. Komplex war in Einzelfällen auch die Zusammenfassung von Mischgrundstücken. Auch die reine Anzahl der Flurstücke steigerte die Komplexität. Probleme bereitete zudem zum Teil die Zuordnung der Grundstücke zu einzelnen Grundstückskategorien (etwa gewerbliche Grundstücke, Mischgrundstücke). Probleme ergaben sich zudem bei der Zuordnung von wirtschaftlichen Einheiten (Mietimmobilie) und Flurstücken. So traten etwa Fälle auf, bei denen sich Gebäude auf mehreren Flurstücken befanden. Umgekehrt konnte ein Flurstück auch mehreren wirtschaftlichen Einheiten zuzuordnen sein. Damit ergaben sich in der Praxis Zuordnungsprobleme zwischen den Flurstücken einerseits und den Wirtschaftseinheiten (also letztlich den einzelnen Mietimmobilien) andererseits.

Sachkosten (Frage 5):

S: Sind Ihrem Unternehmen im Rahmen der Umsetzung bzw. der Vorbereitung der Grundsteuer-Reform Beratungs- und/oder Schulungskosten entstanden? Wenn ja, aus welchen Gründen sind diese Kosten entstanden?

P11.1: Kosten für Schulungen oder Fortbildungen im engeren Sinne sind der „*Genossenschaft*“ nicht entstanden, da keine entsprechenden Veranstaltungen durchgeführt wurden. Faktische Schulungskosten ergeben sich durch interne Sitzungen und die Einarbeitungszeit der Mitarbeiter. In Zweifelsfällen konnte bei Fragen auch immer auf den Steuerberater zurückgegriffen werden.

Übermittlung der Feststellungserklärungen (Frage 6):

S: Wie werden die Feststellungserklärungen an das Finanzamt übermittelt?

P11.1: Die Übermittlung erfolgte digital durch die Software GrundsteuerDigital, die durch den Steuerberater verwendet wurde.

Qualifikationsniveaus (Frage 7):

S: Wer verantwortet in Ihrem Unternehmen die Umsetzung der Grundsteuerreform?

P11.1: Die Projektgruppe der „Genossenschaft“ wird aus den Abteilungen „Liegenschaftsmanagement“ und „Finanzmanagement“ gebildet. In diesem Team war „Name P11.3“ bzw. ihre damalige Mitarbeiterin „Name“ für die Erfassung der Grundstücke und der Miteigentumsanteile in o.g. Excel-Tabelle zuständig. Informationen aus den Aufforderungsanschriften des Finanzamtes wurden durch einen Auszubildenden eingepflegt. Die Daten zu den Wohnungen und die technischen Daten wurden seitens des Vertriebsmanagement, technischen Managements und Controllings eingepflegt. Der frühere Mitarbeiter „Name“ bzw. sein heutiger Nachfolger „Name P11.2“ waren dann dafür zuständig die so generierten Daten in der Excel-Tabelle für die Beratungskanzlei aufzubereiten, diese Informationen an die Beratungskanzlei weiterzuleiten und den Kontakt mit der Beratungskanzlei zu halten.

S: Ist es korrekt, dass wie vom NKR vermutet, korrekt, dass die Bewertung von Betriebsgrundstücken deutlich aufwändiger ist als die Bewertung von Wohngrundstücken?

P11.2: Bei Mischgrundstücken war das Sachwertverfahren signifikant aufwändiger und komplexer als das Ertragswertverfahren.

P11.3: Aufgrund von mehr Informationen aus dem technischen Bereich ist das Sachwertverfahren aufwändiger als das Ertragswertverfahren. Der Mehraufwand lässt sich auf etwa 20% schätzen.

S: In welchem Verhältnis lässt sich der durch die Grundsteuerreform entstandene Zeitaufwand auf die folgenden Qualifikationsniveaus aufteilen: (...)

P11.1, P11.2 und P11.3: Der Zeitaufwand lässt sich wie folgt auf die 4 Qualifikationskategorien aufteilen:

- D: 5%
- C: 40%
- B: 50% Hauptarbeit
- A: 5% Verantwortung

Interview 12, 14.04.2025

Das Interview 12 wurde entsprechend der Absprache mit den Interviewpartnern nicht auf Band aufgezeichnet. Daher liegt keine Zeitmessung in Minutenangaben vor.

Prozessverständnis (Frage 1):

S: Wie stellt sich der Prozess für die Feststellungserklärung der Grundsteuerwerte in Ihrem Unternehmen dar?

P12.1: Der Prozess war für „*Genossenschaft*“ insgesamt mit einem erheblichen Aufwand verbunden. Dabei ergab sich ein großer Schulungsbedarf für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Da zunächst entsprechende Unterlagen nicht vorlagen, musste sich das Personal im Selbststudium weiterbilden. Im Anschluss gab es auch eine Handreichung durch den Verband sowie Schulungen und Workshops.

Zudem wurde eine Softwarelösung über den Haufe-Verlag angeboten. Vor der Reform gab es entsprechende Lösungen in der Form gar nicht. Auch deshalb wurde parallel zur Reform zu einer Digitalisierung des Prozesses der Feststellungserklärungen übergegangen, der zuvor manuell in Papierform erledigt worden war. Im Rahmen der Reform der Grundsteuer kam es also zu einer erheblichen Systemumstellung und Digitalisierung. Daraus resultierte ein sehr hoher Aufwand der IT-Abteilung der „*Genossenschaft*“. Die darauf entfallenden Kosten sind allerdings nicht nur der Grundsteuerreform anzulasten und müssen von diesen abgegrenzt werden.

S: Das bedeutet also, dass die Reform der Grundsteuer mit einem Digitalisierungsschub verbunden war. Lässt sich aus Ihrer Sicht argumentieren, dass neue Softwarelösungen auch deshalb angeboten wurden weil durch die Reform mit einer starken Zunahme der Nachfrage derartigen Produkten zu rechnen war?

P12.2: Dies lässt sich durchaus annehmen. Manuell wäre der Prozess für die „*Genossenschaft*“ auch gar nicht zu stemmen gewesen. Insgesamt handelt es sich um 800 Grundstücke, für die Feststellungserklärungen erstellt werden mussten. Davon waren 300 Grundstücke Eigentumswohnungen, bei denen sich die Feststellungen relativ einfach auf Basis der vorhandenen Daten generieren ließen. Bei den weiteren 500 Grundstücken war die Prozess aufwändiger.

P12.1: Ein großes Problem lag bereits darin, die einzelnen Grundstückseinheiten zu definieren und die entsprechenden Grundstücke dann den Flurstücken zuzuordnen. In der Zeit vor 1990

hatte sich um derartige Zuordnungsfragen oft niemand gekümmert. Dies führte dazu, dass Gebäude oft quer über mehrere Flurstücke errichtet wurde, ohne dass die Flurstücke angepasst wurden, oder dass umgekehrt auf einem Flurstück mehrere Gebäude errichtet wurden. Dies betraf insbesondere auch die Plattenbauten. Dementsprechend war es nicht immer einfach die Grundstücke den Flurstücken zuzuordnen. Zudem bestand nicht immer Klarheit wie Grundstücke als wirtschaftliche Einheiten definiert werden sollten, da diese sowohl einzelne Eigentumswohnungen (bei Gebäuden mit mehreren Eigentümern), einzelne Gebäude oder auch ganze Gebäudekomplexe umfassen konnten.

Für einen Teil der Grundstücke lagen vor der Reform zudem nur Ersatzbemessungsgrundlagen vor, so dass eine wirkliche Bewertung noch nie stattgefunden hatte. Dies betraf insbesondere die gewerblichen Grundstücke der „*Genossenschaft*“. Für diese Grundstücke war im Grunde eine komplette Neuerhebung der Daten erforderlich. Dementsprechend waren die Feststellungserklärungen im gewerblichen Bereich für „*Genossenschaft*“ mit erheblich mehr Aufwand verbunden als im nichtgewerblichen Bereich. Dies resultiert auch daraus, dass das Sachbewertungsverfahren zum Teil Daten erfordert, die nicht immer vorlagen und daher erst aufwändig beschafft werden mussten. Das gilt etwa für die Bruttogeschossflächen (BGF), die vor der Reform für Bewertungsverfahren nicht erforderlich waren.

Ein weiteres Problem bestand darin, Kernsanierungen vor normalen Sanierungen abzugrenzen. Dies war auch bewertungsrelevant, da eine Kernsanierung zu einer Veränderung des Baujahres führte. Insofern gab es einen Anreiz für die „*Genossenschaft*“, dass möglichst wenige Sanierungen als Kernsanierungen eingestuft wurden.

S: Im Falle einer Kernsanierung gilt dann als Baujahr also das Jahr der Kernsanierung und nicht mehr das ursprüngliche Baujahr? Wirkte sich dies dann deshalb auf die Bewertung aus, da es bei einem späteren Baujahr einen geringeren Bewertungsabschlag als implizite Abschreibung auf den Gebäudewert gibt?

P12.2: Das kann man so sagen. Der Bewertungsabschlag ist keine Abschreibung im ertragsteuerlichen Sinn, hat aber faktisch eine ähnliche Funktion.

S: Und wie sah der Feststellungsprozess bezogen auf ein Grundstück konkret aus?

P12.1: Zunächst wurden für jedes Grundstück auf Basis theoretischer Annahmen vorläufige Definitionen, Zuordnungen und Bewertungen mit auf Basis der vorhandenen Daten und mit Unterstützung der IT-Abteilung vorgenommen. Diese mussten dann aber mit den Informationen noch einmal abgeglichen werden (etwa Zuordnung zu Flurstücken,

Bewertungsverfahren, Einstufung einer Sanierung als Kernsanierung). Die Daten zu den 80 gewerblichen Grundstücken mussten hingegen vollständig manuell erhoben werden. Dies war mit deutlich mehr Aufwand verbunden.

Für den ganzen Prozess wurden 5 Kollegen aus weiteren Bereichen zur Unterstützung hinzugezogen. Die reinen Prüfarbeiten dauerten insgesamt vom September 2022 bis zum Januar 2023.

P12.3: Der Prozess dauert länger als ursprünglich geplant. Für die „*Genossenschaft*“ war die von der Finanzverwaltung gewährte Verlängerung des Bewertungszeitraumes eine große Erleichterung. Alternativ hätte die „*Genossenschaft*“ nur die bis dahin erstellten Erklärungen an die Finanzverwaltung schicken können. Allerdings war die Finanzverwaltung zum damaligen Zeitpunkt ebenfalls vollständig überlastet. Insofern hätte es womöglich auch ohne eine Verlängerung der Feststellungsfrist keine Beschwerden des Finanzamtes zu noch fehlenden Feststellungserklärungen gegeben.

P12.1: Insgesamt waren mit dem Feststellungsprozess einschließlich der Mitarbeiterinnen des Liegenschaftsmanagements (also *Name P12.1* und *Name P12.2*) 7 Personen befasst. Die Arbeiten zogen sich inklusive der Vorarbeiten über etwa ein Jahr hin, wobei natürlich auch anderen Aufgaben in diesem Zeitraum zu bewältigen waren. Der Prozess ist auch immer noch nicht vollständig abgeschlossen, da etwa die Prüfungen der Feststellungserklärungen durch die Finanzverwaltung noch nicht abgeschlossen sind. Dementsprechend gab es bislang auch noch keine Einspruchsverfahren.

P12.3: Es ist leider auch nicht der einzige Bereich, in dem die „*Genossenschaft*“ stark durch bürokratische Prozesse belastet ist. Ein weiterer wichtiger Bereich sind amtliche Statistiken, die ebenfalls eine erhebliche Belastung für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der „*Genossenschaft*“ stattfinden. Dabei kommt es auch immer wieder zu Doppelabfragen, da identische oder zumindest ähnliche Informationen in unterschiedlichen Statistiken immer wieder neu in Fragebögen angegeben werden müssen. Hier gibt es also ein erhebliches Einsparpotential an Bürokratiekosten, das durch Politik und Verwaltung genutzt werden könnte, um Unternehmen zu entlasten, ohne dass dies zu einem Verlust an Informationen für den Staat führen würde.

Probleme für die Praxis ergeben sich auch durch Vorgaben des Datenschutzes. So ist oft unklar, ob Emailadressen von Mietern überhaupt für die Weitergabe von Informationen an diese Personen genutzt werden dürfen, da letztlich keine Klarheit besteht, wer alles Zugriff auf diese

Emailadressen hat. Leider geht aus den Namen der Adressen auch nicht immer hervor, welcher Person die Adresse zuzuordnen sind. Faktisch führt dies dazu, dass für die „*Genossenschaft*“ erhebliche Portokosten bestehen, da dann die Informationen der Mieter über dem Postweg erfolgen muss. Dies betrifft etwa Mieterinformationen über Energieverbräuche zu denen die „*Genossenschaft*“ inzwischen rechtlich verpflichtet ist. Dies erscheint nur bedingt nachhaltig und stellt faktisch eine Verschwendung von Ressourcen dar, da der energieeffiziente Kommunikationsweg (Email) oft nicht genutzt werden kann.

Standardaktivitäten (Frage 2):

S: Welche Standardaktivitäten können Sie für den Prozess der Feststellungserklärung der Grundsteuerwerte in Ihrem Unternehmen identifizieren (siehe Anlage A1, Liste Standardaktivitäten)?

P12.1, P12.2 und P12.3: Relevante Standardaktivitäten waren „Beschaffung von Daten“, „Formulare ausfüllen, Beschriftung, Kennzeichnung“, „Berechnungen durchführen“, „Überprüfung der Daten und Eingaben“, „Fehlerkorrektur“, „Aufbereitung der Daten“, „Kopieren, Archivieren, Verteilen“ sowie „Datenübermittlung & -veröffentlichung“, das mit der Software ELSTER umgesetzt wurde. Aufwand entstand zudem durch „Interne Sitzungen“ und „Externe Sitzungen“, der sich allerdings nicht einzelnen Feststellungserklärungen direkt zuordnen lässt, da nicht für jede Erklärung entsprechende Sitzungen durchgeführt wurden. Ein hoher Aufwand entstand zudem durch „Fortbildungs- & Schulungsmaßnahmen“, wobei auch hier die Frage besteht, wie sich die Kosten den einzelnen Feststellungserklärungen zuordnen lassen.

Da bislang noch keine abschließenden Prüfungen der Erklärungen durch die Finanzverwaltung erfolgt sind, lässt bisher noch kein Aufwand durch die Standardaktivitäten „Mitwirkung bei Prüfung durch öffentliche Stellen“ sowie „Korrekturen, die aufgrund von Prüfungen durchgeführt werden müssen“ beziffern. Allerdings ist damit zu rechnen, dass in Zukunft noch Bürokratiekosten durch entsprechende Aktivitäten anfallen werden. Der Prozess ist somit noch nicht vollständig abgeschlossen und die Kostenschätzung stellt insofern eine Untergrenze der tatsächlichen Belastung durch die Grundsteuerreform 2022 dar.

Zeitaufwand für Standardaktivitäten (Frage 3):

S: Wie viel Zeit nehmen die jeweiligen Standardaktivitäten je Feststellungserklärung in Anspruch (siehe Anlage A2, Zeitwerttabelle)?

P12.1, P12.2 und P12.3: Für folgende Standardaktivitäten wird die Komplexität als „Mittel“ eingestuft, wodurch sich ein entsprechender Zeitaufwand gemäß der Anlage A2 Zeitwerttabelle ergibt: „Beschaffung von Daten“, „Formulare ausfüllen, Beschriftung, Kennzeichnung“, „Überprüfung der Daten und Eingaben“, „Fehlerkorrektur“, „Aufbereitung der Daten“, sowie „Datenübermittlung & -veröffentlichung“ sowie „Fortbildungs- & Schulungsmaßnahmen“. Als „Einfach“ wurde der Aufwand für folgende Standardaktivitäten eingestuft: „Berechnungen durchführen“, „Interne Sitzungen“ und „Externe Sitzungen“. Als „Hoch“ wurde der Aufwand für folgende Standardaktivitäten eingestuft: „Kopieren, Archivieren, Verteilen“. Zudem wurde der Aufwand bei gewerblichen Grundstücken (80 von 800 Grundstücken) für die Standardaktivität „Beschaffung von Daten“ als „Hoch“ eingestuft (für die übrigen Grundstücke Mittel, siehe oben).

S: Gibt es aus Ihrer Sicht noch Korrekturbedarf zu den pauschalen Schätzangaben der Anlage A2?

P12.1, P12.2 und P12.3: Für gewerbliche Grundstücke ist eher von einem Gesamtaufwand der Aktivitäten „Überprüfung der Daten und Eingaben“ sowie „Fehlerkorrektur“ von 30 Minuten auszugehen.

Bei den „Internen Sitzungen“ kann von insgesamt 15 Sitzungen ausgegangen werden, die jeweils mit einem Zeitaufwand von 450 Minuten verbunden waren. Bei den „Externen Sitzungen“ kann von insgesamt 20 Sitzungen (Telefonaten mit der Verwaltung) mit einem Aufwand von etwa 10 Minuten ausgegangen werden. Hinzu kam 3 Sitzungen mit einem hohen Aufwand von 480 Minuten. Bei „Fortbildungs- und Schulungsteilnahmen“ kann von einem Gesamtaufwand von 120 Stunden ausgegangen werden. Davon entfielen 90 Stunden auf Schulungen von 5 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (je 3 Tage mit 6 Stunden) sowie 30 Stunden auf interne Weiterbildungen durch diese Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Kriterien für Schwierigkeit (Frage 4):

S: Nach welchen Kriterien richtet sich Ihrer Auffassung nach der Schwierigkeitsgrad einer Feststellungserklärung der Grundsteuerwerte?

P12.1: Wie bereits erläutert waren vor allem gewerbliche Grundstücke mit einem hohen Bewertungsaufwand verbunden, da hier die Abweichung von der alten Gesetzgebung (Sachwertverfahren) besonders groß war. Daher mussten hier die Tabellen manuell befüllt werden. Auf die Abgrenzungs-, Definitions- und Zuordnungsprobleme bei Flurstücken und Grundstücken (wirtschaftliche Einheiten) wurde ebenfalls bereits hingewiesen.

P12.2: Ein Problem war auch, dass Seminarangebote erst sehr spät kamen und die Dozierenden alle Rechtsfragen oft nicht beantworten konnten, da aufgrund der Reform die Rechtslage noch ungeklärt war. Der enge Zeitfaktor vergrößerte die Probleme. Sehr hilfreich war ein von einem Mitarbeiter des Finanzministeriums angebotenes Seminar, in dem viele Zweifelsfragen und Unklarheiten geklärt werden konnten.

P12.3: Ähnliche Probleme gibt es derzeit auch mit der Nachhaltigkeitsberichterstattung, bei der es immer wieder zu Anpassungen in den einzelnen Regelungen kommt. Hier hatte die „*Genossenschaft*“ bereits einen erheblichen Aufwand in Vorbereitungsarbeiten investiert, die sich nun nach der Änderung durch die EU teilweise als unnötig und letztlich als Verschwendung erweisen.

Bezüglich der Grundsteuerbelastung lässt sich festhalten, dass diese entgegen der politischen Äußerungen von Stadt und Verwaltung im Vorfeld für die „*Genossenschaft*“ zugenommen hat. Dies ist insbesondere durch den höheren Grundsteuersatz für Gewerbeimmobilien von 900 % in „*Ort*“ bedingt, der auch für Unternehmen des Einzelhandels erhoben wird, die durch die Digitalisierung und den Online-Handel ohnehin schon stark belastet und von Insolvenzen bedroht sind.

P12.1: Große Probleme bei den Feststellungserklärungen machte in diesem Kontext auch die 80/20-Regelung.

S: Um was handelt es sich hier genau?

P12.1: In Fällen, in denen zumindest 20 % eines Grundstücks (wirtschaftliche Einheit) gewerblich genutzt werden kommt der erhöhte Hebesatz für das gesamte Grundstück zur Anwendung. Dies erscheint zum einen ungerecht, weil dadurch auch die Mieterinnen und Mieter entsprechender Grundstücke durch einen höheren Hebesatz stark belastet werden, obwohl ja nur ein kleiner Teil gewerblich genutzt wird. Zum anderen führt dies natürlich zu Abgrenzungsproblemen, da genau geklärt werden muss, ob die 20 %-Grenze bereits überschritten ist. Dabei hat die „*Genossenschaft*“ im Sinne der Mieter ein Interesse, dass diese Grenze nicht überschritten wird, wobei dies natürlich auch gegenüber dem Finanzamt nachweisbar sein muss. Dementsprechend mussten diese Fälle genau geprüft und etwaige Gestaltungsfragen (etwa in Bezug auf die Definition von Grundstücken) geklärt werden.

P12.3: Eine aus Sicht der „*Genossenschaft*“ problematische Regelung ist auch der 25-prozentige Bewertungsabschlag für Wohnungsbaugenossenschaften. Da es sich bei der „*Genossenschaft*“ um eine Genossenschaft allein in kommunalem Eigentum handelt, wird sie

von dieser Regelung ausgeschlossen. Dies stellt letztlich einen Wettbewerbsnachteil gegenüber den Wohnungsbaugenossenschaften „andere Genossenschaft“ und „andere Genossenschaft“ dar. Problematisch ist zudem das Thema der Minderwertgutachten, da dies zu hohen Bürokratiekosten führt.

Übermittlung der Feststellungserklärungen (Frage 6):

S: Das Thema der Fortbildungs- und Schulungskosten haben wir ja bereits umfassend diskutiert. Wie werden die Feststellungserklärungen an das Finanzamt übermittelt?

P12.2: Dies erfolgt online über ELSTER.

Qualifikationsniveaus (Frage 7):

S: Wer verantwortet in Ihrem Unternehmen die Grundsteuerreform und wie lässt sich die Zeitaufwand auf die 4 im Fragebogen angegebenen Qualifikationsniveaus aufteilen?

P12.1, P12.2 und P12.3: Die hauptverantwortliche Person ist P12.3 (Abteilungsleiter/in Betriebswirtschaft und Finanzen), wobei die konkreten Arbeiten zum großen Teil von P12.1 (Leiter/in Liegenschaftsmanagement) und P12.2 (Liegenschaftsmanagement) und der IT-Abteilung durchgeführt wurden. Hinzu kamen unterstützende Personen aus anderen Abteilungen. Der Zeitaufwand lässt sich wie folgt auf die 4 Qualifikationskategorien aufteilen:

- D: 0%
- C: 65%
- B: 30%
- A: 5% Verantwortung

Interview 13, 11.09.2025

Prozessverständnis (Frage 1):

S: (...) Also das erste ist ja eben, wie sich der Prozess dieser Feststellungserklärung der Grundstückswerte bei Ihnen dargestellt hat. Also bei der „*Genossenschaft*“, wie sind Sie da vorgegangen? Was waren so die Prozessschritte, die Sie machen mussten?

P13.1: Im Prinzip find es ja damit an, dass diese Reform gekommen ist. Da mussten wir uns halt damit auseinandersetzen, wie gehen wir jetzt überhaupt vor? Wie reichen wir die Erklärungen ein? Und haben uns da mit einem Berater zusammengetan, der für uns so ein Datentemplate quasi entwickelt hat. Mit dem wir dann quasi die Übertragung durchgeführt haben letztendlich auch. Eine Besonderheit bei uns ist ja, dass es eine sehr große Zahl an Erklärungen ist. Also es sind so circa 14.000 Stück geworden. Genau, und das ist dann eben, wir haben es ein bisschen aufgeteilt nach Bundesländern oder nach Verwaltungsbereichen quasi.

Diese Datentemplates und die sind dann eben nach und nach bearbeitet und eingereicht worden. Im ganzen Voraus ging natürlich noch ein wesentlicher Schritt, die Daten überhaupt erstmal zusammenzubekommen, die wir für die Erklärung benötigen. Also es geht dann ja los von den, erstmal die Zuordnung der Aktenzeichen zu den wirtschaftlichen Einheiten, dann die Grundbücher, die dazugehören und auch die ganzen Objektdaten.

Die mussten natürlich erstmal zusammengetragen werden, das war auch ein ziemlich wesentlicher Schritt. Anfangs ist dabei versucht worden, das möglichst zu automatisieren, also durch elektronische Auslesung der Grundbücher und auch dieser Informationsschreiben mit den Aktenzeichen. Das hat allerdings nur mäßig gut funktioniert. Insofern war da doch ein sehr großer Anteil manueller Arbeit dabei, die Daten eben dann zu erfassen.

Im nächsten Schritt, also wenn die Daten dann vorhanden waren, haben wir halt die Erklärung in Form dieses Datentemplates erstellt. Dieses ist dann wieder zurückgespielt worden an den Berater. Der hat dann nochmal so eine Validierung durchgeführt, also ob alle Daten vorhanden sind, ob man quasi theoretisch so einreichen kann. Gegebenenfalls haben wir dann die Fehler beseitigt, die in der Validierung noch aufgetreten sind und dann ist es eben durch den Berater über so eine Elsterschnittstelle an die Finanzverwaltung übermittelt worden.

Im nächsten Schritt kamen dann ja im Prinzip die Bescheide zu uns. Das ging ja leider auch nur in Papierform. Die mussten dann wieder eingescannt werden mühsam und bei uns in so einem

Verwaltungssystem, ELO nennt sich das, übertragen werden. Da hatten wir dann noch so einen Prozess entwickelt, dass die wichtigsten Kennzahlen abgeglichen werden, automatisiert. Also auch wieder durch so eine Art OCR-Funktionen, die dann eben die erwarteten Werte quasi ausgelesen hat.

(...)

P13.1: Ja, so eine Auslesesoftware im Prinzip. Also wir haben diese Gänze quasi geliefert als PDFs und da sind dann bestimmte Kennzahlen zum Beispiel der Grundsteuerwert, das Aktenzeichen oder der Grundsteuermessbetrag, die sind damit so einer Vorausberechnung, die auch von dem Berater erstellt wurde, dann quasi abgeglichen worden und das Programm hat dann, wenn es keine Abweichung gab, gesagt „Bescheid wird wegsortiert“ und wenn es eine Abweichung gab, ist es ja in so einem Workflow bei uns gelandet und dann musste geprüft werden, woran liegt es, hat das Finanzamt recht, haben wir Recht oder war es nur ein Auslesefehler. Genau, und dann sind im Prinzip dann die weiteren Schritte dann, also entweder mittels Änderungsanträgen oder so was, wenn jetzt irgendwie Abweichung waren oder nochmal Nacherklärungen oder Einsprüche, wenn es irgendwie Abweichung gab in den Bescheiden, die nicht korrekt waren sozusagen.

P13.2: Das klingt jetzt so, als wäre das so relativ geschmeidig durchgelaufen. Also so ganz am Anfang stammt eigentlich das Thema, wir wussten gar nicht: Welche Bewertungseinheiten wir eigentlich? Wie viele Grundstücke haben wir für die wir Erklärung abgeben? Weil wir uns im System nach Wirtschaftseinheiten die ganzen Sachen gepflegt haben und das sind überhaupt nicht die Bewertungseinheiten für steuerliche Zwecke. Also früher gab es da ja diese Einheitswerte, die hat es bei uns nie im System erfasst gegeben.

Wir wussten gar nicht, wie die Grundstücke auf die Bewertungseinheiten zugeschlüsselt werden. Wie viele sind das, also wir hatten einen riesigen Aufwand, da erst mal im Grunde genommen, also ich würde sagen, gefühlt deutlich über 50% des Aufwands, da erst mal uns so eine Grundvorstellung zu verschaffen. Wofür müssen wir überhaupt Steuererklärung abgeben? Also das fing ja dann auch damit an, dass wir diese ganzen Grundbücher erst mal zum Auslesen geschickt haben, da Informationen zurückbekommen, die wir uns im System nicht sind, zum Beispiel Grundstücksgrößen sind bei uns im System gar nicht gepflegt.

Also wir haben mit unheimlich vielen Zahlen uns da beschäftigen müssen, die wir uns im ERP-System mit dem operativ gearbeitet wird, die da nicht drin sind, weil ganz viele diese Angaben, die das Finanzamt interessiert, die sind für uns operativ komplett irrelevant gewesen. Und da

diese Daten erst mal zu bekommen. Dann haben wir aber auch nicht alle Grundbücher vollständig gehabt. Dann haben wir uns einen Immobilien-Werter gewendet, mit der Bitte uns mal so seine Templates-Dateien zuzuschicken. Dann haben wir die zu unseren Beratern geschickt. Die haben dann versucht, aus allen Dateien, allen was wir denen so zugeschickt haben, das zusammenzufassen in einer großen Master-Datei.

Und das war für uns eine dieser Haupt-Herausforderungen am Anfang der ersten Mal, uns diesen Überblick zu verschaffen und an die Daten ranzukommen. Und dann ist auch die Frage, wenn wir dann ein Grundbuch haben, da sind dann drei Gebäude drauf, von den Gebäuden zu einheitlichen Einheiten, anderes zu einer anderen. Da haben wir hier über diesen Grundsteuer-Viewern gesessen, die Kollegen, und versucht, diese Dinger auseinander zu sortieren. Also das war so, dieses Initialding war im Grunde genommen so ein Riesenaufwand, der hier unheimlich die Abteilungen lahmgelegt hat, mit denen wir aber auch eine Armada von Aushilfen beschäftigt haben, von Azubis. Das war eine Zeit lang, in der wir versucht haben, irgendwie jede Arbeitskraft hier irgendwie zu „shanghaien“ an die wir rankommen konnten, um uns dabei zu unterstützen.

So das ist im Grunde genommen so dieses Ding, was jetzt so gar nicht wahrscheinlich in so einem normalen Prozess vorgesehen ist, als potenzielle Abfrage oder normales To-do, was bei uns aber am Anfang stand, weil es eben ein komplett systematisch neues Ding war, mit dem wir uns bisher nie beschäftigen mussten.

(...)

Standardaktivitäten (Frage 2):

S: (...) Wollen wir dann mal vielleicht um uns mal diese Standardkosten, Standardaktivitäten anschauen? (...)

(...)

P13.1: Genau, also da sind wir jetzt ab, Mitte 2021 ging ja der Prozess so grob vielleicht los. Und dann haben wir mal überlegt, wie viel... Es ist jetzt auch nur eine grobe Schätzung an Arbeitszeitanteilen, haben wir jetzt dafür verwendet. Und da kamen wir jetzt insgesamt auf so eine Summe hier von 12.687 Stunden.

Und haben das jetzt mal geteilt durch die Summe der Erklärung, das waren jetzt hier irgendwie 13.900 ungefähr. Also ist jetzt nicht pro Grundstück, sondern wirklich dann pro Aktenzeichen

jetzt gerechnet. Kann sich ja gegebenenfalls noch unterscheiden, wenn da mehrere Gebäude oder wir drin sind.

So kämen wir jetzt hiernach irgendwie auf 55 Minuten dann pro Erklärung. Was man da noch zusätzlich berücksichtigen müsste, sind wahrscheinlich auch die Beraterkosten, die noch dazu sind. Also die haben wir jetzt nicht als Zeiten sozusagen erfasst, sondern jetzt haben wir jetzt hier noch mal als Kostenblöcke quasi daneben gestellt.

Sachkosten (Frage 5):

(...) Und haben Sie die Beraterkosten, wie viel war das dann? Also das waren jetzt im Prinzip hier diese 375.000 so ungefähr.

P13.3: Das kann man auch erklären. „*Name Steuerberatung*“. Genau, das war jetzt die Steuerberatung. Und „*Name*“ ist ein IT-Dienstleister, den wir haben. Genau, also den hatten wir jetzt für die Bescheidprüfung, ja, dann engagiert. (...)

(...)

P13.1: Dann sind wir jetzt pro Jahr mal so grob hingegangen und wie viel Prozent zu allen Anteil haben wir in der Grundsteuererlängerung. Also ist jetzt auch wirklich eine grobe Schätzung. Wir haben jetzt ja keine Zeiterfassung oder so, wo man das jetzt genauer hätte mitmachen können. Genau, so kamen wir eben auf diese Gesamtzahl hier. Und dann sind wir hier nochmal diese Punkte durchgegangen, die jetzt auch in der Ausfüllhilfe, also in diesem Anhang zu dem Leitfaden hier dran waren.

S: Also das, was Sie hier eingetragen haben, ist sozusagen prozentual der Zeitaufwand einfach. Das wäre jetzt prozentual der Anteil, genau. Alles klar, okay, das sind immer Punkte. Daraus kann man es ja sehr gut ableiten. Perfekt, dann haben wir das eigentlich komplett beantwortet. Da brauchen wir eigentlich gar nichts mehr zu machen dann. Ja, großartig, vielen, vielen Dank. Super, das ist natürlich, genau, das ist sehr schön, großartig. Ja, toll.

P13.1: Also ich meine, daraus ergibt sich ja im Prinzip, wie P13.2: auch gerade sagte, dass der Großteil, also 60 Prozent in etwa eigentlich für die Beschaffung der Daten oder die Aufbereitung der Daten, für die Erklärung aus unserer Sicht jetzt verwendet wurden. Letztendlich das Ausfüllen der Formulare selbst, ist es denn ja nur noch ein verhältnismäßig kleiner Teil oder halt auch Abstimmungsarbeiten, das haben wir jetzt bei interne Sitzungen mal berücksichtigt mit den Kollegen oder mit dem Berater, etc. (...)

(...)

Kriterien für Schwierigkeit (Frage 4):

S: (...) Ja, aber sozusagen, wenn Sie jetzt sagen, okay, also Sachwertverfahren versus Ertragswertverfahren, würden Sie dann bei den Kosten pro Grundstück differenzieren, wenn man diese Bürokratiekosten hochrechnet? Oder würden Sie sagen, das kommt etwa mehr oder weniger aufs Gleiche raus und eine Differenzierung macht gar nicht so viel Sinn? (...)

P13.2: Ja, bei uns kann man wahrscheinlich sagen, der Aufwand war in etwa der Gleiche wie bei reinen Wohngrundstücken. Aber eben dadurch, dass wir uns dann auch mangels Alternative dieser Vervielfältiger, dieser allgemein akzeptierten Vervielfältiger, weiß nicht, für 1,5 irgendwas oder so, bedient haben. Ansonsten hätte man halt wirklich einen Gutachter losschicken müssen, der die Bruttogrundfläche in diesen Objekten vermisst. Und dann wäre dieser Aufwand um ein Vielfaches höher geworden. Also wir haben jetzt eben das mit diesem Vervielfältiger gemacht.

Und ich kann jetzt gar nicht sagen, also ich glaube, dieser Vervielfältiger ist jetzt vermutlich schon eher auf der profiskalischen Seite. Also die werden da nichts verschenkt haben. Aber wir hätten jetzt auch nicht wirklich einen Vervielfältiger. Wir hätten alleine durch die Vielzahl der Objekte, wenn ich mir vorstelle, wir hätten da überall jetzt irgendwelche Gutachter durchschicken müssen, die hätten diese kompletten Flächen vermessen. Also nicht wirklich.

P13.1: Wenn ich jetzt auch sagen würde, dass dieses Sachwertverfahren jetzt auch eher von etwas untergeordneter Bedeutung bei uns ist. Das macht vielleicht jetzt, ich schätze jetzt mal grob, vielleicht maximal 5 Prozent oder so aus. Ich meine, natürlich wäre das ein immenser Aufwand, bei der Anzahl der Einheiten jetzt Vermesser quasi durchzuschicken. Aber die wesentliche Grundstücksart sind ja irgendwie die Wohngrundstücke bei uns.

(...)

P13.1: Ich meine, was jetzt den gesamten Erklärungsaufwand angeht, war es jetzt dann eher von untergeordneter Bedeutung. Also was vielleicht noch aufwendiger war, sind halt WEG-Einheiten. Also die kommen auch bei uns häufiger vor, die dann ja auch pro Wohnung dann zu erfassen sind. Also da hat man dann ja eine Erklärung pro Wohnung, ein Aktenzeichen. Das macht natürlich dann auch wieder eine, erhöht die Anzahl natürlich dann auch immens.

S: (...). Also klar, insofern hat man natürlich Skaleneffekte, wenn man sagt, ich habe da ein ganzes Haus irgendwie mit 20 Wohneinheiten drin. Das macht natürlich pro Quadratmeter

Fläche natürlich viel weniger Aufwand, als wenn ich da sage, ich habe da eben eine Wohnung hier, eine Wohnung da und so weiter. (...)

P13.2: Also ich glaube, wenn man jetzt mal so schaut auf den Aufwand pro Erklärung, Sie hatten ja in Ihrem einen Schreiben da auch so bisher, glaube ich, so bisher ermittelte Durchschnittswerte genannt von, was war das da? Irgendwie anderthalb Stunden oder so.

Ich glaube, wir liegen da zumindest runter einfach durch die Skaleneffekte, die wir aufgrund der Größe einfach haben. Nichtsdestotrotz war es eben aufgrund der Vielzahl der Erklärungen insgesamt trotzdem eben ein ganz erheblicher Aufwand, der auch in dem uns dafür zur Verfügung stehenden Zeitraum eigentlich nicht wirklich umsetzbar gewesen ist. Also wir waren weit hinter diesen offiziellen Abgabefristen.

(...)

Optionsklausel:

P13.2: Also wir hatten eigentlich fast alle Ländermodelle dabei, bis auf Baden-Württemberg.

S: Ja, und haben Sie bei den Ländermodellen sozusagen noch einen Eindruck, welches jetzt sozusagen einfacher oder komplizierter war? Oder war im Prinzip einfach sozusagen die Zahl der verschiedenen Modelle, die es dann doch wieder komplexer macht?

P13.1: Also ich fand die eigentlich dann doch wieder relativ ähnlich, die einzelnen Ländermodelle, was zumindest die Erklärungsmodalität dann angeht. In Teilen fand ich die etwas einfacher zu erklären. Beispielsweise beim Ertragswertverfahren hat man ja immer noch diese Kategorisierung der Wohnungen in Größenklassen, die drei. Das fällt dann da ja zum Beispiel weg. Ansonsten war es ja überwiegend von den Daten, die zu erklären waren, relativ ähnlich. Es waren überall Grundbuchdaten, es waren überall die Flächendaten letztendlich, wo vielleicht halt ein bisschen unterschiedlich aufbereitet.

Und es gab halt auch nicht diese Unterscheidung in Ertragswert-Sachwertverfahren, sodass man da noch mal schauen musste, wie ist der Anteil der Gewerbeflächen. Insofern waren die Ländermodelle, würde ich sagen, etwas einfacher.

(...)

Künftige Fortschreibung von Grundstückswerten:

P13.2: Ja, also was mir so ein bisschen noch unter den Nagel brennt, was wir bisher jetzt noch nicht hatten, das ist dieses Thema zukünftige Erklärungspflichten bei bestimmten

bewertungsrelevanten unterjährigen Änderungen. Also unabhängig von den Hauptfeststellungstichtagen hat man ja auch eine proaktive Erklärungspflicht in bestimmten Fällen. Und da haben wir ja auch noch nicht wirklich einen Prozess für, zu ermitteln, bei welchem Objekt jetzt irgendeine Baumaßnahme oder irgendeine Veränderung zu so einer Erklärungsabgabepflicht führt.

S: Also das wäre das Stichwort Kernsanierung im Grunde, oder?

P13.2: Zum Beispiel, genau. Oder wenn Wohnungen zusammengeschlossen werden aus zwei, eine. Es gibt ja eine Menge denkbare Sachen. Oder auch eine Nutzungsänderung. Also im Grunde alles, was man so ein bisschen als Umstrukturierung dann, so könnte man ja gut zusammenfassen, die dann eben zu einer neuen Erklärung logischerweise führen muss. Genau, wenn man jetzt eine Wohnung nicht mehr an einen privaten Mieter vermietet, sondern jemand jetzt zukünftig irgendeine Physiopraxis drin betreibt oder so. Und man damit dann plötzlich das Bewertungsverfahren sich ändert. Solche Dinge sind ja denkbar. Und da dieser Prozess, also mir geht das jetzt momentan auch so, den gibt es bei uns noch nicht. Also ich glaube, so ähnlich wie dieser gesamte Grundsteuerprozess damals so ein bisschen unterschätzt wurde, kann das auch noch ein Thema sein, das bei uns im Detail nachher noch schwierig werden wird. Also da sind wir noch dran. Also das ist noch nicht zu Ende bei uns, die ganze Geschichte. Das war jetzt nur der eine Hauptfeststellungszeitpunkt bisher.

S: (...) Also ist das klar dann aus Ihrer Sicht, in welchen Fällen man überhaupt jetzt sowas neu machen muss? Oder ist es eher, also es ist ja zum einen die Frage, wie mache ich den Compliance-Prozess, dass ich eben auch sicherstelle, dass ich immer Informationen bekomme, okay, jetzt muss eine Neubewertung stattfinden. Auf der anderen Seite ist es natürlich auch ein Analyseprozess, dass man eben überhaupt auseinanderhält, okay, was ist denn jetzt ein Neubewertungsfall und was ist keiner?

P13.2: Ja, also es ist eine Mischung aus beidem. Also die Daten, die wir jetzt erhoben haben, bei uns ins ERP-System reinbekommen, das ist auch noch garantiert. Und dann laufen von den operativen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, gepflegt werden, fortentwickelt werden.

Und dann sollte sich daraus ergeben, eigentlich jede potenzielle bewertungsrelevante Änderung. Und wir müssen dann mal gucken, wie wir dann an diese Informationen rankommen. Also ob wir zum Beispiel jedes Mal, ich weiß nicht wann genau, das ist einmal im Jahr, so einen Probelauf machen mit sämtlichen Daten und gucken, was hat sich verändert im Vergleich zum Vorjahr. Und dann müssen halt die Erklärungen abgegeben werden. Also so eine

Trockenrechnung. Ich glaube, anders kommt man ja nicht hin, dass man einfach für unsere 14.000 Einheiten, die einmal durchs System laufen lässt und guckt, was hat sich geändert.

P13.1: Ja, und das ist halt, wenn wir das einmal im Jahr, so einen Datenabgleich einmal durchführen. Dann irgendwie gesammelt bis 31.03. oder was des Folgejahres, ist das ja, glaube ich, immer fällig, wenn die entsprechenden Erklärungen wieder einreichen.

(...)

P13.2: Ja, das sind so in der Praxis nachher auch, das setzt ja voraus, dass das bei uns dann im System erfasst wird. Weiß ich nicht. Also wenn da jetzt aus zwei Wohnungen eine zusammengelegt wird, dann muss irgendjemand händisch das auch im System pflegen. Das müsste passieren. Und dann muss diese Information halt auch, am schönsten wäre natürlich, dass in solchen Fällen irgendwo bei uns eine E-Mail aufpoppt. Hier haben wir potenziellen Berichtigungsfall oder Neuabgabepflicht sowieso. Das heißt, ich sehe momentan noch so ein bisschen darauf hinauslaufen, dass wir eigentlich einmal im Jahr so einen Komplettabgleich machen müssen.

P13.1: Theoretisch könnte man natürlich einmal so einen Abruf machen, wenn das dann soweit alles im System ist und den dann zum vorigen Abruf einmal abgleichen. Das kann die IT ja, glaube ich, bei uns. Die können ja wahrscheinlich dann analysieren, wo ist eine Änderung. Dann müsste man im zweiten Schritt halt gucken, ist die Änderung so groß, dass man da eine Erklärung einreichen müsste.

(...)

Anhang 4: Formulare zur Feststellungserklärung des Grundsteuerwerts

Formular GW 1: Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts – Hauptvordruck

Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts

— Eingangsstempel —

1 auf den 1. Januar

Aktenzeichen/Steuernummer ohne Sonderzeichen

2

Finanzamt

3

Angaben zur Feststellung 13

Grund der Feststellung 1 = Hauptfeststellung
 2 = Nachfeststellung
 3 = Artfortschreibung
 4 = Wertfortschreibung
 5 = Art- und Wertfortschreibung

Art der wirtschaftlichen Einheit 1 = unbebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)
 2 = bebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)
 3 = Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

Lage des Grundstücks/Betriebs der Land- und Forstwirtschaft 11

Straße/Lagebezeichnung

Hausnummer Hausnummerzusatz Zusatzangaben

Postleitzahl Ort

8 Erstreckt sich das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft über mehrere heheberechtigte Gemeinden? 1 = Ja

Gemarkung(en) und Flurstück(e) des Grundvermögens 33

Gemarkung

Grundbuchblatt Flur Flurstück: Zähler Flurstück: Nenner Fläche in m²

Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner enthalten in

1=erste Fläche (Anlage Grundstück, Zeile 4)
2=zweite Fläche (Anlage Grundstück, Zeile 5)
3=beiden Flächen

Gemarkung

Grundbuchblatt Flur Flurstück: Zähler Flurstück: Nenner Fläche in m²

Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner enthalten in

1=erste Fläche (Anlage Grundstück, Zeile 4)
2=zweite Fläche (Anlage Grundstück, Zeile 5)
3=beiden Flächen

Gemarkung

Grundbuchblatt Flur Flurstück: Zähler Flurstück: Nenner Fläche in m²

Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner enthalten in

1=erste Fläche (Anlage Grundstück, Zeile 4)
2=zweite Fläche (Anlage Grundstück, Zeile 5)
3=beiden Flächen

Gemarkung

Grundbuchblatt Flur Flurstück: Zähler Flurstück: Nenner Fläche in m²

Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner enthalten in

1=erste Fläche (Anlage Grundstück, Zeile 4)
2=zweite Fläche (Anlage Grundstück, Zeile 5)
3=beiden Flächen

21 Weitere Gemarkungen, Fluren und Flurstücke des Grundvermögens siehe gesondertes Blatt. 1 = Ja

2024BUAGW1011

- Januar 2025 -

2024BUAGW1011



Empfangsvollmacht		46
Anredeschlüssel (siehe Ausfüllanleitung) Titel/akademischer Grad		
22	10	14
Vorname/Firma Zeile 1		
23	13	
Name/Firma Zeile 2		
24	11	
Straße		
25	24	
Hausnummer Hausnummerzusatz Telefonnummer		
26	25	26
Postleitzahl Postfach Ort		
27	40	27
Postleitzahl (bei Auslandsanschrift) Land (bei Auslandsanschrift)		
28	20	30
Bei Bruchteilsgemeinschaften: Der/Die in den Zeilen 22 bis 28 eingetragene Empfangsbevollmächtigte ist ein/e Empfangsbevollmächtigte/r im Sinne von § 183a der Abgabenordnung.		<input type="checkbox"/> 1 = Ja
Ergänzende Angaben zur Feststellungserklärung		
Über die Angaben in der Feststellungserklärung hinaus sind folgende weitere oder abweichende Angaben oder Sachverhalte zu berücksichtigen:		
30		
Grundsteuerbefreiung/-vergünstigung		
Der Grundbesitz wird ganz oder teilweise von einem begünstigten Rechtsträger oder für steuerbegünstigte Zwecke verwendet oder es liegen die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Steuermesszahl vor. Die Anlage Grundsteuerbefreiung/-vergünstigung ist zusätzlich zu der Anlage Grundstück oder der Anlage Land- und Forstwirtschaft beigefügt.		
31	<input type="checkbox"/> 1 = Ja	
Eigentumsverhältnisse		
32	Eigentumsverhältnisse	
		40
0 = Alleineigentum einer natürlichen Person 1 = Alleineigentum einer Körperschaft des öffentlichen Rechts 2 = Alleineigentum einer unternehmerisch tätigen juristischen Person 3 = Alleineigentum einer nicht unternehmerisch tätigen juristischen Person		4 = Ehegatten/Lebenspartner 5 = Erbengemeinschaft 6 = Bruchteilsgemeinschaft 7 = Grundstücksgemeinschaft ausschl. von natürlichen Personen 8 = Grundstücksgemeinschaft ausschl. von juristischen Personen 9 = andere Grundstücksgemeinschaft
Angaben zu Erbengemeinschaften, Bruchteilsgemeinschaften und Gemeinschaften ohne geschäftsüblichen Namen		
Bei Eigentumsverhältnis 0-4 oder 7-9 mit geschäftsüblichem Namen (zum Beispiel OHG oder KG) weiter mit Zeile 41.		
Bei Eigentumsverhältnis 5 und 6 oder 7-9 ohne geschäftsüblichen Namen bitte Zeilen 33 bis 40 und zusätzlich die Zeilen 41 ff. ausfüllen.		
33	Anredeschlüssel (siehe Ausfüllanleitung)	
		10
Name der Gemeinschaft Zeile 1		
34	91	
Name der Gemeinschaft Zeile 2		
35	92	
Straße		
36	24	
Hausnummer Hausnummerzusatz		
37	25	26
Postleitzahl Postfach Ort		
38	40	27
Postleitzahl (bei Auslandsanschrift) Land (bei Auslandsanschrift)		
39	20	30
Für weitere, im Hauptvordruck nicht angegebene Eigentümer(innen)/Beteiligte ist die Anlage Feststellungsbeteiligte beigefügt.		<input type="checkbox"/> 1 = Ja



Eigentümer(innen)/Beteiligte			45 / 46
41	Laufende Nummer des Eigentümers/der Eigentümerin oder des/der Beteiligten		
	Anredeschlüssel (siehe Ausfüllanleitung)	Titel/akademischer Grad	Geburtsdatum
42	10	14	18 T T M M J J J J
	Vorname/Firma Zeile 1		
43	13		
	Name/Firma Zeile 2		
44	11		
	Straße		
45	24		
	Hausnummer	Hausnummerzusatz	Telefonnummer
46	25	26	
	Postleitzahl	Postfach	Ort
47	40	27	22
	Postleitzahl (bei Auslandsanschrift)	Land (bei Auslandsanschrift)	
48	20	30	
	Wohnsitz-/Betriebsstätten-Finanzamt		
49	74		
	Steuernummer	Identifikationsnummer	
50	73	19	
	Wirtschafts-Identifikationsnummer		
51	95 D E		
	Anteil am Grundstück/Betrieb der Land- und Forstwirtschaft		
	Zähler	Nenner	
52	70	71	
	gegebenenfalls gesetzlich vertreten durch:		
	Anredeschlüssel (siehe Ausfüllanleitung)	Titel/akademischer Grad	
53	10	14	
	Vorname/Firma Zeile 1		
54	13		
	Name/Firma Zeile 2		
55	11		
	Straße		
56	24		
	Hausnummer	Hausnummerzusatz	Telefonnummer
57	25	26	
	Postleitzahl	Postfach	Ort
58	40	27	22
	Postleitzahl (bei Auslandsanschrift)	Land (bei Auslandsanschrift)	
59	20	30	

60	Laufende Nummer des Eigentümers/der Eigentümerin oder des/der Beteiligten					
	Anredeschlüssel (siehe Ausfüllanleitung)			Geburtsdatum		
61	10		14		18	T T M M J J J J
62	Vorname/Firma Zeile 1					
63	Name/Firma Zeile 2					
64	Straße					
65	25	26	Telefonnummer			
66	40	27	22			
67	20	30				
68	Wohnsitz-/Betriebsstätten-Finanzamt					
69	73	Steuernummer			19	Identifikationsnummer
70	95	D E	Wirtschafts-Identifikationsnummer			
	Anteil am Grundstück/Betrieb der Land- und Forstwirtschaft					
71	70	Zähler		71	Nenner	
	gegebenenfalls gesetzlich vertreten durch:					
72	Anredeschlüssel (siehe Ausfüllanleitung)			Geburtsdatum		
73	10		14			
74	Vorname/Firma Zeile 1					
75	Name/Firma Zeile 2					
76	Straße					
77	25	26	Telefonnummer			
78	40	27	22			
	20	30				





79 Laufende Nummer des Eigentümers/der Eigentümerin oder des/der Beteiligten

Anredeschlüssel (siehe Ausfüllanleitung) Titel/akademischer Grad Geburtsdatum

80 10 14 18 T T M M J J J J

Vorname/Firma Zeile 1

81 13

Name/Firma Zeile 2

82 11

Straße

83 24

Hausnummer Hausnummerzusatz Telefonnummer

84 25 26

Postleitzahl Postfach Ort

85 40 27 22

Postleitzahl (bei Auslandsanschrift) Land (bei Auslandsanschrift)

86 20 30

Wohnsitz-/Betriebsstätten-Finanzamt

87 74

Steuernummer Identifikationsnummer

88 73 19

Wirtschafts-Identifikationsnummer

89 95 D E

Anteil am Grundstück/Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

Zähler Nenner

90 70 71

gegebenenfalls gesetzlich vertreten durch:

Anredeschlüssel (siehe Ausfüllanleitung) Titel/akademischer Grad

91 10 14

Vorname/Firma Zeile 1

92 13

Name/Firma Zeile 2

93 11

Straße

94 24

Hausnummer Hausnummerzusatz Telefonnummer

95 25 26

Postleitzahl Postfach Ort

96 40 27 22

Postleitzahl (bei Auslandsanschrift) Land (bei Auslandsanschrift)

97 20 30

Datenschutzhinweis/Unterschrift

Die mit der Feststellungserklärung angeforderten Daten werden aufgrund der §§ 149, 150 und 181 Absatz 2 der Abgabenordnung sowie § 228 des Bewertungsgesetzes erhoben. Die Angabe der Telefonnummer ist freiwillig. Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Steuerverwaltung und über Ihre Rechte nach der Datenschutz-Grundverordnung sowie über Ihre Ansprechpartner in Datenschutzfragen entnehmen Sie bitte dem allgemeinen Informationsschreiben der Finanzverwaltung. Dieses Informationsschreiben finden Sie unter www.finanzamt.de (unter der Rubrik „Datenschutz“) oder erhalten Sie bei Ihrem Finanzamt.

Bei Bruchteilsgemeinschaften und Empfangsbevollmächtigung im Sinne von § 183a der Abgabenordnung:
Ich wurde von den Beteiligten bevollmächtigt, diese bei der Erstellung und Unterzeichnung der Feststellungserklärung zu vertreten. Der/Die in den Zeilen 22 bis 28 benannte Bevollmächtigte wurde von sämtlichen Feststellungsbeteiligten bestellt. Ich habe alle Feststellungsbeteiligten davon in Kenntnis gesetzt, dass – soweit kein/e vertretungsberechtigte/r Geschäftsführer/in vorhanden ist – der/dem in den Zeilen 22 bis 28 benannten Bevollmächtigten im Feststellungsverfahren grundsätzlich die ausschließliche Einspruchs- und Klagebefugnis zusteht.

Datum, eigenhändige Unterschrift der Person, die für die Erstellung der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts verantwortlich ist: _____

Bei der Anfertigung dieser Feststellungserklärung hat mitgewirkt: _____

98 _____


99 _____

100 _____

2024BUAGW1015

2024BUAGW1015

Formular GW2: Anlage Grundstück



1 Aktenzeichen/Steuernummer ohne Sonderzeichen

2 Finanzamt

Anlage Grundstück

auf den 1. Januar 2 0

2022BUAGW2031

zur Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts

Angaben zur Grundstücksart

13

3 Art des Grundstücks 22

unbebautes Grundstück

1 = unbebautes Grundstück

Wohngrundstück

2 = Einfamilienhaus
3 = Zweifamilienhaus
4 = Mietwohngrundstück
5 = Wohnungseigentum

Nichtwohngrundstück

6 = Teileigentum
7 = Geschäftsgrundstück
8 = gemischt genutztes Grundstück
9 = sonstiges bebautes Grundstück

Angaben zum Grund und Boden

30

4 Fläche des Grundstücks in m² 10 Bodenrichtwert je m² 11 EUR

5 20 21 EUR

6 Bei unbebauten Grundstücken gegebenenfalls abweichender Entwicklungszustand 51 1 = Bauerwartungsland
2 = Rohbauland

Angaben bei Wohngrundstücken zum Ertragswert

31

7 Laufende Nummer des Gebäudes

8 Das Gebäude war vor 1949 erstmalig bezugsfertig. 13 1 = Ja Bei Bezugsfertigkeit ab 1949: Baujahr des Gebäudes (Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit) 14 J J J J

9 Es erfolgte eine Kernsanierung, die abgeschlossen wurde im Jahr 15 J J J J Es besteht eine Abbruchverpflichtung im Jahr 16 J J J J

10 Anzahl der Garagen-/Tiefgaragenstellplätze 71

Angaben zu den Wohn- und Nutzflächen

32

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern und Wohnungseigentum: Wohn- und Nutzfläche insgesamt angeben.
Bei Mietwohngrundstücken: nur Wohnfläche angeben (Nutzflächen zusätzlich in Zeilen 15 bis 18 eintragen).

11 Anzahl der Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 60 m² 31 mit einer gesamten Wohnfläche in m² 32

12 Anzahl der Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60 m² bis unter 100 m² 41 mit einer gesamten Wohnfläche in m² 42

13 Anzahl der Wohnungen mit einer Wohnfläche von 100 m² und mehr 51 mit einer gesamten Wohnfläche in m² 52

14 Weitere Wohnräume, die nicht in Zeilen 11 bis 13 enthalten sind 21 mit einer gesamten Wohnfläche in m² 22

Bei Mietwohngrundstücken: weitere Nutzflächen, die keine Wohnflächen sind (ohne Zubehörräume wie zum Beispiel Kellerräume, Waschküche)

Laufende Nummer	Lage der Räume	Nutzung (zum Beispiel Büro, Lager)	Nutzfläche in m ²
15			
16			
17			
18			

19 Summe der Nutzflächen in m² 62

Angaben bei Nichtwohngrundstücken zum Sachwert

32

20 Laufende Nummer des Gebäudes/Gebäudeteils

21 (Lageplan-)Nummer 10 Gebäudeart (siehe Ausfüllanleitung) 12 Baujahr 20 J J J J Es erfolgte eine Kernsanierung, die abgeschlossen wurde im Jahr 21 J J J J Es besteht eine Abbruchverpflichtung im Jahr 22 J J J J

22 Bruttogrundfläche in m² 30 davon für den Zivilschutz in m² 41

2022BUAGW2031
- November 2021 -
2022BUAGW2031

23	Laufende Nummer des Gebäudes/Gebäudeteils				<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	(Lageplan-)Nummer	Gebäudeart (siehe Ausfüllanleitung)	Baujahr	Es erfolgte eine Kernsanierung, die abgeschlossen wurde im Jahr	Es besteht eine Abbruchverpflichtung im Jahr			
24	10 <input type="text"/>	12 <input type="text"/>	20 <input type="text"/>	21 <input type="text"/>	22 <input type="text"/>			
25	Bruttogrundfläche in m ²		davon für den Zivilschutz in m ²					
	30 <input type="text"/>	41 <input type="text"/>						
26	Laufende Nummer des Gebäudes/Gebäudeteils				<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	(Lageplan-)Nummer	Gebäudeart (siehe Ausfüllanleitung)	Baujahr	Es erfolgte eine Kernsanierung, die abgeschlossen wurde im Jahr	Es besteht eine Abbruchverpflichtung im Jahr			
27	10 <input type="text"/>	12 <input type="text"/>	20 <input type="text"/>	21 <input type="text"/>	22 <input type="text"/>			
28	Bruttogrundfläche in m ²		davon für den Zivilschutz in m ²					
	30 <input type="text"/>	41 <input type="text"/>						
29	Laufende Nummer des Gebäudes/Gebäudeteils				<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	(Lageplan-)Nummer	Gebäudeart (siehe Ausfüllanleitung)	Baujahr	Es erfolgte eine Kernsanierung, die abgeschlossen wurde im Jahr	Es besteht eine Abbruchverpflichtung im Jahr			
30	10 <input type="text"/>	12 <input type="text"/>	20 <input type="text"/>	21 <input type="text"/>	22 <input type="text"/>			
31	Bruttogrundfläche in m ²		davon für den Zivilschutz in m ²					
	30 <input type="text"/>	41 <input type="text"/>						
32	Laufende Nummer des Gebäudes/Gebäudeteils				<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	(Lageplan-)Nummer	Gebäudeart (siehe Ausfüllanleitung)	Baujahr	Es erfolgte eine Kernsanierung, die abgeschlossen wurde im Jahr	Es besteht eine Abbruchverpflichtung im Jahr			
33	10 <input type="text"/>	12 <input type="text"/>	20 <input type="text"/>	21 <input type="text"/>	22 <input type="text"/>			
34	Bruttogrundfläche in m ²		davon für den Zivilschutz in m ²					
	30 <input type="text"/>	41 <input type="text"/>						
	Weitere Gebäude/Gebäudeteile							
35	Weitere Gebäude/Gebäudeteile siehe Einlageblatt zur Anlage Grundstück.							<input type="checkbox"/> 1 = Ja
	Zusätzliche Angabe bei Wohnungs-/Teileigentum <input type="checkbox"/> 13							
36	Bei neu begründetem Wohnungs- oder Teileigentum: Antrag auf Neueintragung wurde beim Grundbuchamt eingereicht am				25	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Erbbaurecht/Gebäude auf fremdem Grund und Boden							
37	Es wurde ein Erbbaurecht bestellt.							23 <input type="checkbox"/> 1 = Ja
38	Es sind Gebäude auf fremdem Grund und Boden errichtet worden.							24 <input type="checkbox"/> 1 = Ja
	In Fällen der Zeilen 37 und 38: Name und Anschrift des/der Erbbaurechthaber/innen oder des (wirtschaftlichen) Eigentümers/der (wirtschaftlichen) Eigentümerin des Gebäudes auf fremdem Grund und Boden							
	Vorname							
39	<input type="text"/>							
	Name/Firma							
40	<input type="text"/>							
	Straße							
41	<input type="text"/>							
	Hausnummer	Hausnummerzusatz	Adressergänzung					
42	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>					
	Postleitzahl	Postfach	Ort					
43	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>					
	Postleitzahl (bei Auslandsanschrift)	Land (bei Auslandsanschrift)						
44	<input type="text"/>	<input type="text"/>						



Anhang 5: Berechnung der Bandbreite für die Bürokratiekosten

Tabelle A5.1: Einwohnerzahlen (in Tsd.) der Bundesländer nach Modell

Bundesmodell		Ländermodell		
Land	Einwohner	Land	Einwohner	
NRW	17.964	BY	13.105	
RP	4.109	BW	11.168	
TH	2.119	HE	6.237	
ST	2.150	NI	7.983	
SH	2.939	HH	1.833	
MV	1.576			
BB	2.545			
BE	3.633			
SN	4.050			
SL	1.012			
HB	696			
Summe	42.793		40.326	Σ 83.119

Quelle: Statistisches Bundesamt (2026b), Bevölkerungsstand vom 31.12.2022 (Basis Zensus 2022)

Tabelle A5.2: Gewichtete Durchschnitte

Sektor	Wohngrundstücke	Andere Grundstücke	Gewichteter Durchschnitt
Untergrenze			
Privathaushalte	70,02 % * 151,38 €	13,72 % * 174,09 €	146,11 €
Unternehmen	13,60 % * 83,65 €	2,66 % * 182,46 €	
Obergrenze			
Privathaushalte	70,02 % * 170,49 €	13,72 % * 196,06 €	163,83 €
Unternehmen	13,60 % * 91,29 €	2,66 % * 193,04 €	

Die Werte ergeben sich aus den Tabellen 6 und 7.

$$\text{Wertuntergrenze} = 146,11 * 35,4 * \left(0,5 * \frac{40.326}{83.119} + \frac{42.793}{83.119} \right) = 3.918 \text{ (Mio. €)}$$

$$\text{Wertobergrenze} = 163,83 * 35,4 * \left(1,25 * \frac{40.326}{83.119} + \frac{42.793}{83.119} \right) = 6.503 \text{ (Mio. €)}$$

Otto von Guericke University Magdeburg
Faculty of Economics and Management
P.O. Box 4120 | 39016 Magdeburg | Germany

Tel.: +49 (0) 3 91/67-1 85 84
Fax: +49 (0) 3 91/67-1 21 20

www.fww.ovgu.de/femm

ISSN 1615-4274