

# Grundsteuer 2.0: Maßgeschneidert und digital

Die Aufbereitung unterschiedlichster immobilienpezifischer Daten mit Blick auf die Erfüllung der anstehenden neuen Deklarationspflichten sowie die fristgerechte Prüfung der entsprechend erlassenen Bescheide: Für Eigentümer von inländischem Grundvermögen sowie land- und forstwirtschaftlichen Betrieben beginnend zum 1. 1. 2022 keine Kür – sondern Pflicht.



© peshkova / 123RF - Standard Bild

**D**ie im Jahr 2019 verabschiedete Grundsteuerreform hat die Stiefschwester der Grunderwerbsteuer aus dem langjährigen Dornröschenschlaf geweckt:

Das neue Bundesrecht wie auch die hiervon abweichenden Landesgesetzgebungen erfordern neben einem oftmals notwendigen „Entstauben“ von Akten mit immobilienpezifischen Daten auch umfangreiches Know-how auf dem Gebiet der steuerlichen Bewertung. Die neuen Deklarationspflichten in Form von regelmäßigen Erklärungen, aber auch ergänzenden Anzeigen sowie die Prüfung der hieraus resultierenden Bescheide führen dazu, dass Unternehmen Verantwortlichkeiten neu festlegen und Prozesse definieren und aufsetzen müssen. Eine laufende Compliance-Verpflichtung der Geschäftsleitung, die regelmäßig nur mit der rechtzeitigen Einbindung von Steuerexperten sowie Vertretern des Immobilienmanagements gemeistert werden kann. Neben dem laufenden Tagesgeschäft und vielfach unter dem Einsatz lediglich knapper interner Ressourcen. Die Property Tax App (PTA) von PwC begleitet Sie als fachlicher und technologischer Sparringspartner auf Ihrem Weg zu einem effizienten Grundsteuerprozess. 7 Tage die Woche, 24 Stunden am Tag. Entwickelt für Unternehmen – mit Unternehmen. Als flexibler digitaler Inhouse-Berater in Form eines Software as a Service Modells. Oder aber als Herzstück eines effizienten Outsourcing-Prozesses Ihrer

Grundsteuer-Pflichten an PwC unter Nutzung der Technologie ergänzt um den Faktor Mensch.

## DIE TECHNOLOGIE IM ÜBERBLICK

### a) Modul Base: Datenmanagement und Neubewertung

Mit dem Datenmanagement-Modul kann der Import oder die Migration der immobilienpezifischen und steuerlich relevanten Daten vorgenommen werden. Mittels Filetransfer oder über die Datenschnittstelle können alle (bereits) digitalisierten Daten mit einem Klick in die Datenbank importiert werden. Die Daten waren nicht vollständig? Durch manuelle Ergänzungen im Nachgang direkt im Tool ist dieses Problem schnell behoben. Ihr Geschäft bringt Besonderheiten mit sich? Durch zusätzliche Freifelder wird auch dieser Anforderung Rechnung getragen, um maximale Flexibilität unter anderem durch eine konkrete Referenzierung für einen sicheren und effizienten Review-Prozess zu gewährleisten.

Sind alle notwendigen immobilienpezifischen Daten erfasst, werden die öffentlich zugänglichen und gesetzlich festgelegten Daten automatisiert ergänzt und die Neubewertung der Grundstücke kann erfolgen. „Ohne Knopfdruck“ – denn das Tool rechnet basierend auf dem aktuellen Rechtsstand unter Anwendung des jeweils relevanten

Bundes- oder Ländermodells, orientiert an der hinterlegten Lage des Grundstücks sowie der Grundstücksart, automatisch. Eine detaillierte Berechnungsübersicht weist alle steuerlich relevanten Größen einschließlich „Grundsteuerwert“, „Grundsteuermessbetrag“ und „Grundsteuerbelastung“ aus.

Für eine gezielte Ablage und Archivierung des „Back Up Materials“ wie steuerlich relevante Unterlagen oder technische Dokumente steht das integrierte Dokumenten-Management-System zur Verfügung. Ein Mehrwert im Fall von Rückfragen des Finanzamtes im Zuge der Veranlagung oder bei zukünftigen Betriebsprüfungen.

Auch stellt das kombinierte Rollen- und Berechtigungskonzept sicher, dass sich unterschiedliche Verantwortlichkeiten im Unternehmen durch individuelle Zugriffsrechte widerspiegeln lassen. Durch die flexible Gestaltung bei der Vergabe von Nutzerrechten ist das Tool auch für komplexe Organisationen und Konzernstrukturen maßgeschneidert und einfach in die bestehenden Arbeitsprozesse integrierbar.

Unterstützt durch smarte Widgets behält man durch das anwenderfreundliche Dashboard der PTA aktuelle Aufgaben, den Status der Erklärungspflichten, Veranlagungen und Rechtsbehelfe im Blick und stellt die Einhaltung aller relevanten Fristen sicher.

#### b) Modul Reporting: Deklaration

Aufsetzend auf den für die Neubewertung hinterlegten Daten erfolgt die automatische Befüllung der Erklärungsformulare. Die Übermittlung an die zuständige Finanzverwaltung erfolgt über die ELSTER Schnittstelle (ERIC) oder, wenn erforderlich, über ELSTEROnline. Sie haben intern ein 4-Augen-Prinzip oder müssen sonstige individuelle Schritte vor der Übermittlung beachten? Keine Herausforderung durch den integrierten Freigabeprozess, den Sie an Ihre Erfordernisse anpassen können. Ein Baustein für die Konzeption eines steuerlichen innerbetrieblichen Kontrollsystems. Der zuständige Sachbearbeiter des Finanzamtes benötigt nach der Einreichung der Erklärung weitere Informationen? Das Dokumenten-Management-System bietet die Möglichkeit, auch zusätzliche Unterlagen und Dokumente elektronisch zur Verfügung zu stellen.

#### c) Modul Assessment: Bescheidprüfung

Entspricht die Veranlagung der eingereichten Erklärung? Diese Frage beantwortet das Assessment-Modul, sobald die – vermutlich vorerst noch in Papierform erlassenen – Bescheide (als Scan) in der PTA hinterlegt sind. Durch den automatischen Abgleich der Bescheid mit den Erklärungsdaten und dem integrierten Dashboard mit nahenden Fristen hat der Nutzer schnell alle notwendigen Informationen für einen effizienten und transparenten Bescheidprüfungs- und eventuell Rechtsbehelfsprozess zur Hand.

#### d) Datensicherheit

Wird die PTA als webbasierte Cloudlösung Ihren hohen internen Datenschutzerfordernissen gerecht? Sie wird. Denn bei der Entwicklung der PTA wurden in Bezug auf die Datenverwaltung die höchsten Sicherheitsanforderungen beachtet, die nicht nur den berufsrechtlichen Anforderungen einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gerecht werden, sondern auch den für PwC sehr hohen Anspruch an Qualität

und IT-Sicherheit widerspiegeln. Diese Ansprüche finden Ausdruck in der Architektur der PTA, die eine Trennung der Kundendaten aufgrund modernster Sicherheitsstandards (Multi-Tenancy-Architektur) vorsieht. Das Hosting der Daten erfolgt dabei ausschließlich in Deutschland sowie der EU.

Auch ist eine Installation auf Ihrem eigenen Rechner nicht erforderlich. Der Nutzer kann sich vielmehr unkompliziert mit seinen personalisierten Anmeldedaten sowie seinem persönlichen Passwort in die cloudbasierte Lösung von PwC einloggen.

#### e) Anwenderfreundlichkeit

Sie sind kein ausgewiesener Grundsteuer-Experte, möchten aber dennoch stets auf dem aktuellen Rechtsstand sein? Aufgrund des klar definierten Workflowprozesses sowie enthaltenen Kurz-Informationen und Anwenderhinweisen wird der Nutzer durch die PTA ge- und begleitet. Regelmäßige technische und fachliche Updates garantieren ein „State of the art“ in diesen Bereichen. Die PTA macht dennoch nicht was sie soll? Der Nutzer hat die Möglichkeit, bei technischen Fragen jederzeit den Support zu kontaktieren.

#### DIE TECHNOLOGIE ERGÄNZT UM DEN FAKTOR MENSCH = OUTSOURCING ALS OPTION

Sollten Unternehmen eine minimale Bindung interner Ressourcen für den neuen Grundsteuer-Prozess und die Auslagerung der Verantwortung auf ein qualifiziertes interdisziplinäres Beraterteam mit ausgewiesener Immobilien-Expertise bevorzugen, kann das gezielte Outsourcing des Grundsteuer-Prozesses auf einen Berater eine passende Option darstellen. Ob als umfassende Auslagerung für den vollständigen Grundbesitz oder lediglich punktuell für komplexere wirtschaftliche Einheiten: Durch den Einsatz der Technologie ist neben dem Effizienzaspekt auch die Transparenz in Echtzeit durch Einrichtung eines Lesezugriff auf die PTA für die Unternehmen sichergestellt. Unser Ansatz: maßgeschneidert und digital!



© PwC GmbH WFG



© PwC GmbH WFG

### Autorinnen

#### Barbara Weber

StBin und Fachberaterin für IntStr, Partnerin bei PricewaterhouseCoopers am Standort in Frankfurt, leitet steuerlich den Bereich „Familienunternehmen und Mittelstand“

#### Carolin Babel

Senior Managerin bei PricewaterhouseCoopers am Standort in Frankfurt, schwerpunktmäßig im Bereich der Grundsteuer und Grunderwerbsteuer tätig