

Intelligente Datenbeschaffung zur Digitalisierung der Grundsteuer – Von den Daten zur Erklärung

Mit Erfahrungen aus der Praxis und einem Detailblick am Beispiel Vonovia

Der Beitrag gibt einen Überblick zu den Herausforderungen und Möglichkeiten eines strukturierten Ansatzes für die Datenbeschaffung im Zuge der anstehenden Grundsteuerreform. Am Beispiel der Vonovia SE werden zahlreiche Einblicke in die Praxis gewährt und die aufgezeigten Themenbereiche vertieft. Zusammenfassend wird eine Vorgehensstruktur vorgestellt, die als Ergebnis zahlreicher Praxisprojekte entstanden ist und als Best Practice für die Durchführung von Projekten zur Datenbeschaffung und -vervollständigung dienen kann.

Text — Dennis Appelhoff, Jörg Schindler, Christian Baumgart, Viktoria Lücke, Tim Niesen

Hinweis:

Im Artikel werden Erfahrungen aus diversen Projekten zur Datenbeschaffung und -aufbereitung aus der Beratungspraxis der WTS Group AG dargestellt. Ergänzend werden spezifische „Lessons learned“ als Detailblicke am Beispiel der Vonovia SE für die Praxis aufgezeigt.

Ausgangssituation

Hintergrund und Motivation

Die Grundsteuerreform wirft ihre Schatten voraus. Zwar wird die neue Grundsteuer erst ab dem 01.01.2025 erhoben werden, doch sind bereits auf den 01.01.2022 sämtliches Grundvermögen und alle land- und forstwirtschaftlichen Betriebe für steuerliche Zwecke neu zu bewerten. Danach wird es für Änderungen, wenn diese nach dem 01.01.2022 eintreten, ab 2023 eine jährliche Anzeigepflicht für Veränderungen im Immobilienbestand geben. Entsprechend ist prozessual sicherzustellen, dass die Steuerfunktion vollumfänglich über die zu meldenden Ereignisse informiert wird.

Neben dem Bundesmodell¹, welches 2019 verabschiedet worden ist, wurde mit Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7, 125b

¹ Grundsteuer-Reformgesetz vom 26.11.2019 (BGBl. I 2019 S. 1794).

Abs. 3 GG eine Länderöffnungsklausel eingeführt, die es den Bundesländern ermöglicht, vom Bundesmodell abweichende Ländermodelle zu implementieren. Nachdem sich NRW im Mai 2021 als letztes Bundesland für die Umsetzung des Bundesmodells entschieden hat, ist die Anzahl der zu berücksichtigenden Ländermodelle, denen sich die Steuerpflichtigen gegenübersehen, vollständig.

Dabei haben sich mehrere Modelle bzw. Modellfamilien herauskristallisiert: Die „Bundesmodellfamilie“, die „Äquivalenzzahlenfamilie“ sowie das Baden-Württembergische Modell². Zur „Bundesmodellfamilie“ gehören Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, NRW, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen sowie Sachsen und das Saarland. Hier wird das Bundesmodell in Reinkultur oder lediglich mit geringen Anpassungen zur Anwendung kommen (z.B. abweichende Steuermesszahlen bei Sachsen³ und dem Saarland).

Die „Äquivalenzzahlenfamilie“ wird allen voran durch Bayern angeführt. Hier hat man sich für die Umsetzung eines wertunabhängigen Modells entschieden, d.h. die Bemessungsgrundlage für die bayerische Grundsteuer wird nicht anhand von Marktdaten wie den Bodenrichtwerten festgesetzt, sondern bemisst sich anhand von sogenannten Äquivalenzzahlen. Der gleichen Modellfamilie entspringen auch die Ländermodelle für Hessen⁴ (Flächen-Faktor-Verfahren), Niedersachsen⁵ (Flächen-Lage-Modell) und Hamburg⁶ (Wohnlagemodell). Diese Modellfamilie hat den entscheidenden Vorteil, dass entgegen dem Bundesmodell und anderer Ländermodelle eine wiederkehrende Neubewertung alle sieben Jahre entweder unterbleibt oder der Zeitraum zumindest verlängert wird und dem Finanzamt in der Zwischenzeit lediglich die Änderungen im Immobilienbestand anzuzeigen sind.

Für ein wertabhängiges Modell, welches ausschließlich die Grundstücke, nicht aber die Gebäude bewertet, hat sich Baden-Württemberg⁷ entschieden. Zu beachten ist hierbei, dass die Reduktion der Steuermesszahl für Wohnraum auf der Tatsache basiert, dass die Wohnnutzung mehr als 50% der Wohn- und Nutzfläche ausmacht, die somit dennoch erhoben werden muss. Nicht unterschieden wird allerdings, ob die Wohnimmobilie ein Einfamilienhaus, ein Hotel oder eine Villa ist, was in der Praxis dazu führte, dass sich eine Stuttgarterin in ihren Grundrechten verletzt sah. Die Beschwerde gegen das Landesgrundsteuergesetz wurde im April 2021 mangels Beschwer vom baden-württembergischen Verfassungsgericht als unzulässig abgewiesen.⁸ Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Verfassungswidrigkeit ab 2025 (wenn die Grundsteuerbescheide erlassen wurden) erneut infrage gestellt wird. Die Steuerpflichtigen sollten daher überlegen, ob die Gebäudedaten nicht auch für Grundbesitz „im Ländle“ erfasst werden sollten, um später erneute Datenerhebungsprojekte zu vermeiden.

Die unterschiedlichen Ländermodelle und das Bundesmodell stellen die Steuerpflichtigen vor die Herausforderung, unterschiedliche Daten zu erheben, die bisher nicht für die Grundsteuer und teilweise auch anderweitig nicht notwendig waren und daher oftmals nicht digital oder eventuell überhaupt nicht vorliegen. Durch die erst zum Teil verabschiedeten Gesetzesentwürfe der einzelnen Ländermodelle konkretisieren sich nun allmählich die Angaben, die von den Steuerpflichtigen je nach Standort der Immobilie zu erheben sind. Während z.B. in der Bundesmodellfamilie für das Sachwertverfahren, welches für Nicht-Wohngrundstücke (Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke) relevant ist, die Brutto-Grundfläche nach DIN 277-1:2005-02 angegeben werden muss, bemessen die Länder der Äquivalenzzahlenfamilie die Grundsteuerwerte auf Basis der Nutz(ungs)fläche.

Bisher ist übrigens noch nicht bekannt, ob die Verwaltung bei der Bundesmodellfamilie zur Erleichterung der Datenerhebung eine Umrechnung der

² Wobei gegenwärtig lediglich das Bundesmodell, das Sächsische und das Baden-Württembergische die jeweiligen Gesetzesvorhaben vollständig durchlaufen haben.

³ Sächsisches Grundsteuermesszahlengesetz vom 03.02.2021 (SächsGVBl. S. 242).

⁴ Gesetzentwurf der Landesregierung – Entwurf eines Hessischen Grundsteuergesetzes (HGrStG) vom 07.06.2021 (abgerufen unter: <https://hbfm.link/10595> [Abruf: 05.07.2021]).

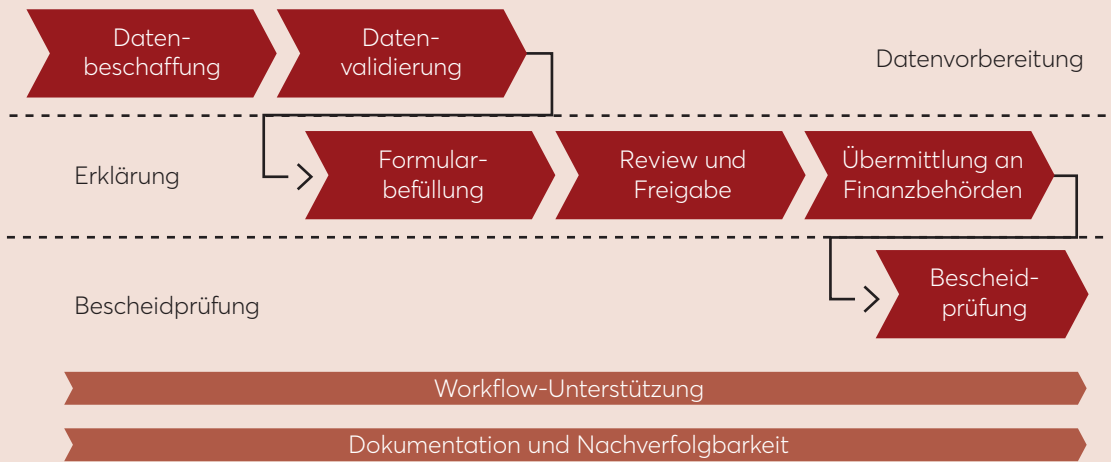
⁵ Entwurf des Niedersächsischen Grundsteuergesetzes vom 7.07.2021, abrufbar unter: (<https://hbfm.link/10596> [Abruf: 05.07.2021]).

⁶ Entwurf des Hamburgischen Grundsteuergesetzes vom 16.03.2021, Drucks. 22/3583 (<https://hbfm.link/10597> [Abruf: 05.07.2021]).

⁷ Gesetz zur Regelung der Landesgrundsteuer vom 04.11.2020 – GBl. Baden-Württemberg vom 13.11.2020.

⁸ Beschluss des Verfassungsgerichtshofs des Landes Baden-Württemberg vom 30.04.2021, 1 VB 54/21.

Abbildung 1: Prozessschritte im digital unterstützten Grundsteuer-Service



Praxisbeispiel Vonovia

Die Vonovia SE ist mit mehr als 350.000 Wohnungen und gewerblichen Einheiten an mehr als 400 Standorten das größte deutsche Wohnungsunternehmen. Im Zuge der Grundsteuerreform ist ein Immobilienbestand von mehr als 70.000 steuerlichen Bewertungseinheiten (wirtschaftlichen Einheiten) auf den Stichtag 01.01.2022 neu zu bewerten und entsprechende Erklärungen sind ab Juli 2022 abzugeben. Aufgrund der hohen Zahl an zu erstellenden Grundsteuerwertklärungen ergeben sich einige zentrale Anforderungen aus Sicht der Steuerfunktion:

1. Erklärungsrelevante Daten müssen in der notwendigen Struktur und Detaillierung vorliegen: Bei Vonovia lagen diese bei Projektbeginn schon weitestgehend zentral innerhalb des verwendeten SAP-RE-FX-Systems vor. Soweit Daten nicht vorlagen, waren diese im Rahmen des Datenbereinigungsprojektes für jedes Objekt zu identifizieren und im Datenbestand zu ergänzen.
2. Spitzen im Personalbedarf für die Erklärungserstellung zum ersten Hauptfeststellungszeitpunkt müssen abgefangen werden: Diese ergeben sich insbesondere durch große Einmaleffekte aufgrund der notwendigen Datenbeschaffung und -strukturierung sowie der Würdigung aus steuerlicher Sicht. In den Folgejahren ist im täglichen Betrieb hingegen mit einem erheblich geringeren Aufwand zu rechnen, der periodisch zu den Hauptfeststellungszeitpunkten alle sieben Jahre ansteigt.*
3. Die steuerliche Compliance für den gesamten Grundsteuerprozess von der Datenbeschaffung

über die Erstellung der Erklärungen bis zur Prüfung der Steuerbescheide muss als Teil des Tax Compliance Management Systems (Tax CMS) im Gesamtprozess sichergestellt werden.“ In einem strukturierten Prozess sind alle Schritte von der erstmaligen Bewertung des Immobilienbestandes nach den neuen Vorschriften über die Abgabe der Steuererklärungen und Änderungsanzeigen bis hin zur Prüfung der dazugehörigen Steuerbescheide abzubilden und rechtssicher zu dokumentieren (vgl. Abbildung 1). Neben einem hohen Automatisierungsgrad ist im Sinne einer transparenten und rechtssicheren Nachverfolgbarkeit der notwendigen Schritte eine effiziente Aufgabensteuerung durch Workflows notwendig.

Vor dem Hintergrund dieser Anforderungen entschied sich Vonovia – nach ersten Überlegungen zum internen Einsatz von RPA Lösungen – für das Eingehen einer Entwicklungspartnerschaft und für die Abbildung der erklärungs-technischen Komponenten des Compliance-Prozesses. Die Entscheidung fiel dabei auf WTS, die eigens dafür eine digitale Plattform entwickelt hat, um ab Zurverfügungstellung der aufbereiteten Daten über eine Schnittstelle zum SAP-System der Vonovia die weiteren Komponenten des Grundsteuerprozesses zu unterstützen. Diese bietet insbesondere den Vorteil, den Erklärungsprozess zwischen allen Beteiligten – Datenlieferanten im Konzern, Steuerfunktion, externe Dienstleister wie Steuerberater – zu standardisieren. Auf dieser Basis können Prozesse im Massenverfahren sicher abgebildet und weitgehend automatisiert werden.

* In einzelnen Bundesländern kommen abweichende Regelungen zur Anwendung, die Frequenz der Hauptfeststellungszeitpunkte kann dementsprechend variieren

** Der detaillierte Prozess ist im Beitrag „Wo Grundsteuer einfach ‚einfach‘ wird“ in der Ausgabe RETHinking:Tax 06/2020 dargestellt..

Nutzfläche, die häufig in den Unternehmen (auch digital) vorliegt, zur Brutto-Grundfläche akzeptieren wird. Da die Brutto-Grundfläche in vielen Fällen nicht vorliegt, ist die Erhebung dieser Größe für die Steuerpflichtigen eine große Herausforderung und mit erheblichem Verwaltungsaufwand und Kosten verbunden. Wünschenswert wäre an dieser Stelle, wenn die Verwaltung sich diesbezüglich im Rahmen der avisierten gleichlautenden Erlasse positiv äußern würde.

Was jedoch feststeht ist, dass die Datenerhebung in Abhängigkeit vom Umfang der Immobilienbestände sehr zeitintensiv sein kann und daher frühzeitig begonnen werden sollte.

Gegenüber dem Einsatz von standardisierten Automatisierungslösungen wie z.B. Robotic Process Automation (RPA), bietet der Einsatz einer digitalen Plattform dabei einige entscheidende Vorteile. Die Datenbeschaffung, -strukturierung und -bereitstellung über eine Schnittstelle stellt sicher, dass Änderungen am Immobilienbestand in den jeweiligen Quellsystemen auch korrekt in der Erklärungserstellung reflektiert werden und den Dokumentationsanforderungen Genüge getan wird. Notwendige Datentransformationen und Validierungen können zudem als Teil des Prozesses abgebildet und dokumentiert werden. Durch die digitale Erfassung aller Schritte im Erklärungsprozess wird die Nachverfolgbarkeit auf der Ebene einzelner Steuererklärungen ermöglicht und in der Folge die Transparenz und Nachvollziehbarkeit für alle Prozessbeteiligten erhöht (Monitoring). Schließlich erlaubt die Steuerung von Erklärungen über Workflows die gezielte Einbindung von Experten bei komplexen Sachverhalten sowie die Etablierung von Review-schritten durch Steuerberater, sowie die Freigabe durch den Steuerpflichtigen.⁹

Herausforderungen in Bezug auf die Datenbeschaffung

Abgrenzung steuerlicher Bewertungseinheiten

Im Rahmen der zukünftigen Grundsteuerwertklärung ist, wie auch beim bisherigen Einheitswertverfahren, die steuerliche Sichtweise maßgeblich für die Abgrenzung von einzelnen Bewertungseinheiten, den sogenannten wirt-

schaftlichen Einheiten (§2 BewG). Es ist davon auszugehen, dass bereits bestehende Aktenzeichen seitens der Finanzverwaltung beibehalten und auch zukünftig zur Erklärung verwendet werden.¹⁰ Wirtschaftliche Einheiten können von sehr unterschiedlicher Komplexität sein und einzelne unbebaute Grundstücke, Mietwohngrundstücke mit Mehrfamilienhäusern bis hin zu komplexen Industrieanlagen umfassen. Zu einer wirtschaftlichen Einheit kann zudem eine Vielzahl von Grundstücken bzw. Flurstücken und Gebäuden zugeordnet sein. Ebenso können einzelne Grundstücke auch Teil mehrerer wirtschaftlicher Einheiten sein, was den gesonderten Ausweis von zu bewertenden Teilflächen aus steuerlicher Perspektive nötig macht.

Unterschiedliche Perspektiven auf Daten

Um die zuvor genannten Komplexitäten im Immobilienbestand abbilden zu können, ist eine strukturierte und systemische Erfassung einzelner Einheiten und der zugehörigen Daten in einer einheitlichen Datenbasis notwendig. Eine Herausforderung besteht hierbei in unterschiedlichen Perspektiven bei der IT-mäßigen Abbildung des Datenbestandes in Systemen der jeweiligen Fachbereiche. Aus liegenschaftlicher Perspektive werden in der Regel Grundstücke und Gebäude zusammengefasst, die als zusammenhängender Komplex eine funktionale Einheit bilden und relativ eindeutig von ihrer Umgebung abgegrenzt werden können. In Systemen zum Immobilienmanagement – wie z.B. Immopac, Planon oder SAP RE-FX – werden diese innerhalb einer sogenannten Wirtschaftseinheit zusammengefasst. Dabei kann die liegenschaftliche Perspektive von der steuerlichen Sichtweise gemäß den über Aktenzeichen definierten Bewertungseinheiten durchaus abweichen. So sind gegebenenfalls Gebäude weiter zu untergliedern, Grundstücke zwischen mehreren Bewertungseinheiten aufzuteilen oder zusammenzufassen.

In der Praxis ergeben sich vor diesem Hintergrund insbesondere folgende Problemstellungen:

- Es besteht keine Zuordnung zwischen wirtschaftlichen Einheiten entsprechend der steuerrechtlich notwendigen Abgrenzung und

⁹ Zu den Details sei auf den Artikel „Wo Grundsteuer einfach, einfach“ wird“ aus der Ausgabe REthinkingTax 06/2020 verwiesen.

¹⁰ Siehe hierzu den Referentenentwurf des Bundesministeriums der Finanzen für ein Gesetz zur erleichterten Umsetzung der Reform der Grundsteuer und Änderung weiterer steuerrechtlicher Vorschriften vom 21.03.2021 (Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz – GrStRefUG).

den Grundstücken und Gebäuden innerhalb der IT-Systeme zur Immobilienverwaltung. In den meisten Fällen ist systemseitig auch keine Möglichkeit zur Abbildung der steuerlichen Sicht vorgesehen. Diese muss dann außerhalb der Systeme in separaten Listen oder Datenbanken verwaltet werden.

- Aufgrund der Datenhaltung von steuerlichen Informationen (z.B. Einheitswertkennzeichen) außerhalb der Immobiliensysteme sind aufwendige Änderungsprozesse notwendig, um Anpassungen an den Immobiliendaten auch in den korrespondierenden Listen oder Datenbanken zu spiegeln. Dies ist in der Regel mit hohem manuellem Aufwand verbunden und birgt die Gefahr von Dateninkonsistenzen zwischen den verschiedenen Quellen.
- Eine zusätzliche Herausforderung besteht für Grundstücke und Gebäude, für die bislang kein Aktenzeichen seitens der Finanzverwaltung vergeben wurde. Diese Situation kann sich z.B. durch Zukäufe oder neu errichtete Gebäude ergeben, die zum Zeitpunkt der anstehenden Erklärung noch nicht veranlagt wurden. Ebenfalls existieren für Grundvermögen in den neuen Bundesländern keine Aktenzeichen, wenn diese nach der Ersatzbemessungsgrundlage bewertet wurden (§ 42 GrStG [alt]). In diesem Fall ist eine steuerliche Abgrenzung wirtschaftlicher Einheiten vonseiten der Finanzverwaltungen noch vorzunehmen.

Die Notwendigkeit zur Abbildung der liegenschaftlichen und der steuerlichen Sicht auf den Datenbestand innerhalb von Systemen zur Immobiliendatenverwaltung wird im Abschnitt „Abgrenzung steuerlicher Bewertungseinheiten“ anhand von Lösungsansätzen thematisiert.

Datenbeschaffung und -vervollständigung

Viele Angaben zu Grundstücken und Gebäuden waren für die bisherige Einheitsbewertung nicht notwendig und müssen im Zuge der Grundsteuerreform nun erstmalig erhoben werden. Weitere Angaben – die ebenfalls neu hinzukommen – betreffen etwa den Entwicklungszustand bei unbebauten Grundstücken oder den Zeitpunkt von Kernsanierungen.

Im Idealfall liegen alle notwendigen Daten für das Bundes- und die Ländermodelle zentral in einem

Immobiliensystem vor und können von dort für alle weiteren Schritte bezogen werden. In der Praxis sind die Daten aber oftmals – wenn überhaupt vorhanden – über verschiedene Systeme und Unternehmensbereiche verteilt und müssen zunächst geeignet zusammengeführt werden; hierzu folgende Beispiele:

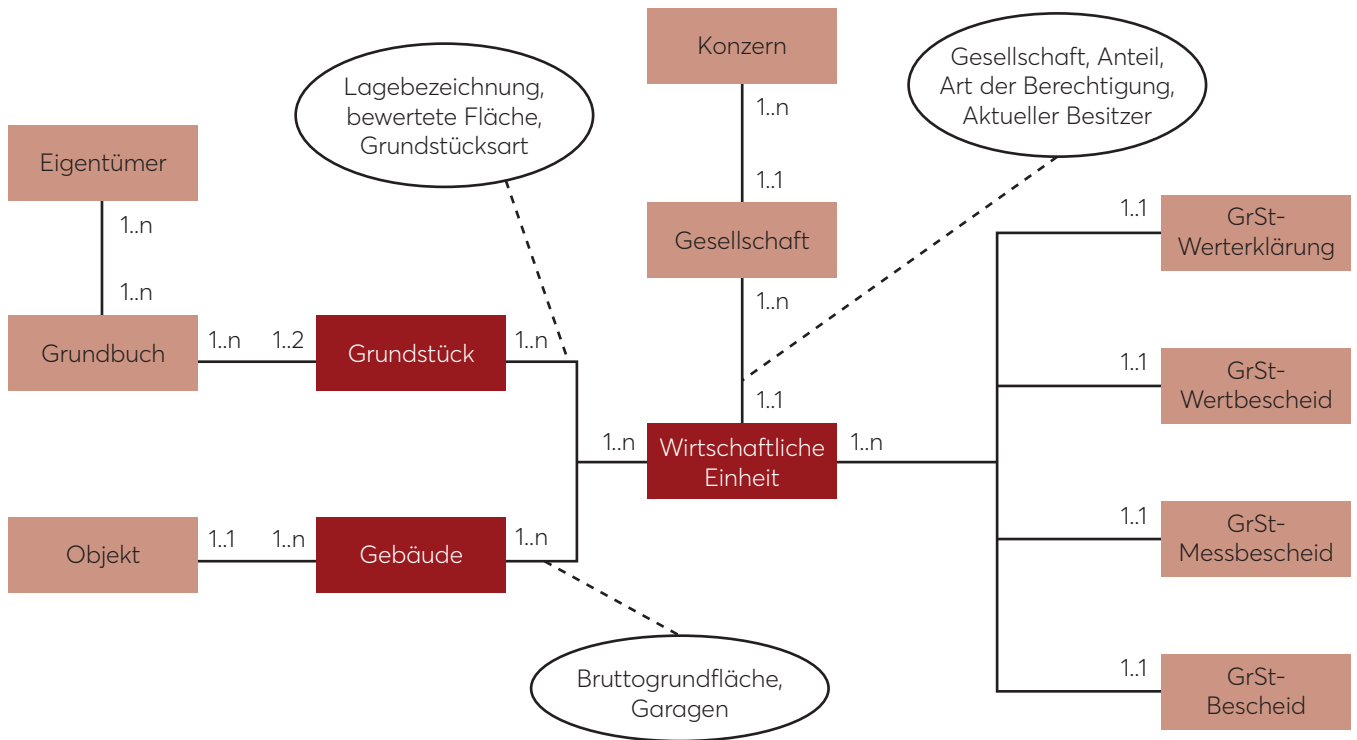
- Anlagenbuchhaltung, z.B. Gebäudeangaben zu Baujahren und Sanierungen,
- Bauwesen, z.B. Bruttogrundflächen und weitere Angaben zu baulichen Veränderungen,
- Liegenschaftssysteme, z.B. hinterlegte Verträge mit Angaben zu Erbbaurechten,
- Immobilienverwaltungssysteme, z.B. Grundstücksangaben wie Gemarkung, Flur, Flurstück,
- Einheitswertliste oder -datenbank, z. B. Angaben zur Abgrenzung wirtschaftlicher Einheiten.

Um eine einheitliche Datenbasis für die Erstellung der Grundsteuerwerterklärungen zu schaffen, ist eine Zusammenführung der Daten letztlich essenziell. Was dabei nicht selten zu weiteren Herausforderungen führt, ist eine durchaus unterschiedliche Datenqualität zwischen verschiedenen Systemen. Etwaige Datenlücken durch Fehl-, Doppel- und Falschwerte müssen im Zuge der Zusammenführung korrigiert werden, um eine vollständige Datengrundlage zu erzeugen. Insbesondere zur Datenvervollständigung kann hierbei auch auf unterstützende Analytics-Methoden zurückgegriffen werden, worüber sich zugleich der Ablauf automatisieren lässt. Der Abschnitt „Vorgehen zur Datenbeschaffung und -aufbereitung“ zeigt die hierzu notwendigen Schritte auf.

Organisatorische Verantwortung der Datenpflege und Data Ownership

Eine zentrale Frage in Bezug auf die Zusammenstellung und Pflege von Daten aus unterschiedlichen Quellen betrifft die organisatorischen Verantwortlichkeiten sowohl aus prozessualer als auch steuerlicher Compliance-Sicht. Gerade aus prozessualer Perspektive können unklare Abläufe bei der Datenerfassung eine erhebliche Herausforderung darstellen. So muss klar definiert werden, zu welchem Zeitpunkt sich aktuell

Abbildung 2: Datenmodell zur Erfassung erklärungsrelevanter Daten



im Bau befindliche Objekte systemseitig erfasst werden, um die Aktualität der Datenbasis auch aus steuerlicher Sicht zu gewährleisten. Verantwortlichkeiten für die Pflege und Korrektur von Daten sind aus Compliance-Perspektive festzulegen und im Rahmen eines ganzheitlichen Tax CMS abzubilden.

In diesem Zusammenhang bietet sich für Unternehmen zudem die Möglichkeit, ihre steuerliche Datenhaltung neu zu strukturieren. Eine Alternative zur Erweiterung der liegenschaftlichen Systeme um die aus steuerlicher Sicht relevanten Datenfelder stellt die Nutzung von externen Service Providern im Rahmen der Erklärungserstellung dar. Viele Unternehmen scheuen eine Anpassung an aktuell existierende Systeme, insbesondere vor dem Hintergrund anstehender Systemumstellungen, z.B. durch die Einführung von SAP S/4HANA. In einem ersten Schritt kann daher ein standardisierter Datenexport aus den bestehenden Systemen implementiert werden, um die Erstellung der Grundsteuerwerterklärung auf den Stichtag 01.01.2022 abbilden zu können.

Zu einem späteren Zeitpunkt lassen sich dann notwendige Systemerweiterungen zur Integration steuerlich relevanter Datenfelder im Rahmen der Gesamtsystemumstellung umsetzen.

Datenmodell zur Strukturierung

Die Grundlage für die strukturierte und systematische Beschaffung und Aufbereitung von Erklärungsdaten stellt eine zentrale Übersicht über notwendige Daten und deren Beziehungen zueinander dar. Diese kann auch verwendet werden, um bestehende Systeme zur Immobiliendatenverwaltung um neue Datenfelder zu erweitern. Zur Veranschaulichung eignet sich eine modellhafte Darstellung zur Übersicht der Datenobjekte.

Abbildung 2 zeigt ein Datenmodell, welches als zentrale Elemente die wirtschaftliche Einheit und die verknüpften Grundstücke und Gebäude enthält. Diese sind untereinander über sogenannte 1:n-Beziehungen durch eindeutige Objekt-IDs verknüpft. Am Beispiel der Beziehung zwischen Grundstück und wirtschaftlicher Einheit bedeutet dies z.B., dass ein spezifisches

Flurstück mit mehreren wirtschaftlichen Einheiten verknüpft sein kann (d.h. Teilflächen des Flurstücks gehören zu unterschiedlichen steuerlichen Bewertungseinheiten). Umgekehrt kann eine wirtschaftliche Einheit ein oder mehrere Flurstücke umfassen.

Die übrigen Datenobjekte enthalten detaillierte Angaben zu weiteren erklärungsrelevanten Datenfeldern:

- Gebäude können über verknüpfte Objekte weiter untergliedert werden,
- Eigentumsverhältnisse an Grundstücken werden über verknüpfte Grundbücher (z.B. Erbbaurechtsgrundbuch, Wohnungseigentumsgrundbuch) und die jeweiligen Eigentümer abgebildet,
- Besitzverhältnisse an wirtschaftlichen Einheiten sind über die Verknüpfung zu Gesellschaften und Gemeinschaftsstrukturen darstellbar,
- Grundsteuerwerterklärungen und Bescheide (Grundsteuerwert-, Grundsteuermess- und

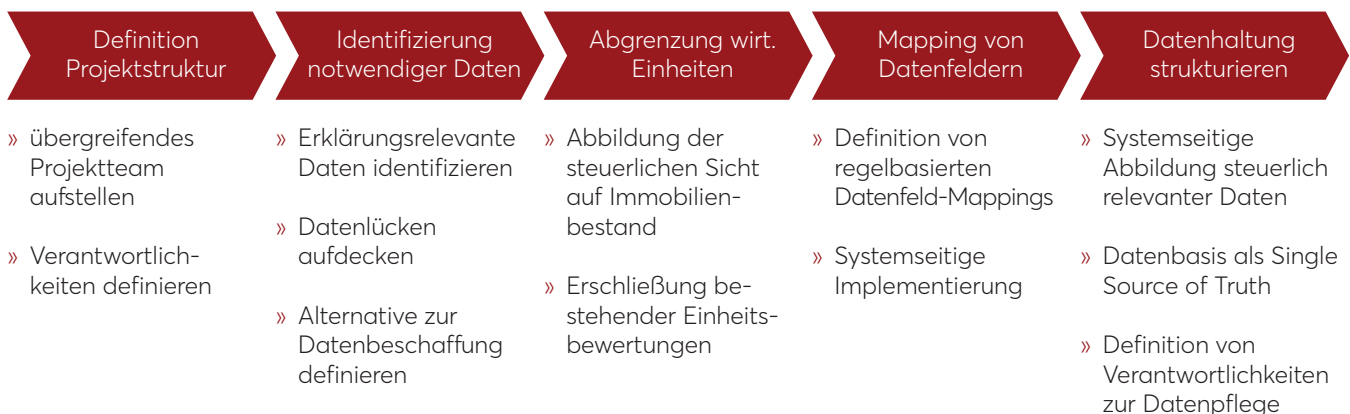
Grundsteuerbescheid) sind zu einer wirtschaftlichen Einheit hinterlegt, um stichtagsbezogene Angaben zu Erklärungen abbilden zu können.

Hinter jedem Datenobjekt steht eine Liste von Datenfeldern, die für die Erklärungserstellung zu erheben sind und sich aus den Erklärungsformularen der Finanzverwaltungen zu den einzelnen Landesgrundsteuergesetzen und dem Bundesmodell ergeben. Beispiele hierfür sind die Vermögensart oder das Aktenzeichen für wirtschaftliche Einheiten, Gemarkungsinformationen zu Grundstücken oder Adressangaben zu Gebäuden.

Vorgehen zur Datenbeschaffung und -aufbereitung Vorgehensstruktur / Best-Practice-Vorgehen

Im folgenden Abschnitt wird eine Vorgehensstruktur aufgezeigt, die auf den Erfahrungen aus verschiedenen Projekten zur Datenbeschaffung und -aufbereitung beruht und als Best-Practice-Modell für die Strukturierung der notwendigen Schritte dienen kann. Die einzelnen Schritte des Modells sind in der nachfolgenden Abbildung zusammengefasst:

Abbildung 3: Vorgehensmodell zur Datenbeschaffung und -aufbereitung



Definition der Projektstruktur

Um den Prozess der Datenbeschaffung und -vollständigung effizient zu strukturieren, muss zunächst eine übergreifende Projektstruktur geschaffen werden, die Verantwortliche aus

verschiedenen Unternehmensbereichen mit einbezieht. In der Praxis hat es sich bewährt, das Team aus den Bereichen Steuern, Liegenschaften und IT zusammenzusetzen sowie einen zentralen Ansprechpartner zu definieren,

der die vollständige und fristgerechte Datenlieferung sicherstellt, das Projekt steuert und für Fragen bei Datenqualitätsproblemen zur Verfügung steht. Essenziell ist ein Überblick über die innerhalb eines Unternehmens vorhandenen IT-Systeme und mögliche Datenquellen, z.B. ERP-Systeme, Liegenschaftssysteme oder Systeme für die im Bau befindlichen Projekte, wie Projektplanungstools. Zudem sollte die IT-Abteilung frühzeitig in das Projekt eingebunden werden, um alle bereits intern verfügbaren Informationen durch Exports und Reports nutzbar zu machen.

Lessons learned Vonovia

Die zentrale Verantwortung zur Projektsteuerung lag bei Vonovia im Bereich Steuern in enger Abstimmung mit der IT. Im Laufe des Projektes wurden weitere Fachbereiche wie Portfolio Management, Immobilienbewertung und Kundenservice bedarfsbezogen eingebunden.

Identifikation und Strukturierung vorhandener Daten

Basierend auf dem Datenmodell können die erklärungsrelevanten Daten und deren Verknüpfung innerhalb der vorhandenen IT-Systeme systematisch identifiziert werden. In der Regel sind nicht alle notwendigen Daten in einem zentralen System verfügbar, sondern über verschiedene Systeme in unterschiedlichen Unternehmensbereichen verteilt. Dies betrifft insbesondere steuerliche Besonderheiten wie Angaben zu Erbbaurechtsgrundstücken oder Gebäuden auf fremdem Grund und Boden, die z.B. in Vertragsdokumenten vorhanden sind.

Sind die erklärungsrelevanten Daten pro Objekt – insbesondere Grundstück und Gebäude – grundsätzlich identifiziert, können im nächsten Schritt die Optionen zur Datenverknüpfung aus verschiedenen Quellen betrachtet werden. Hierbei sind ggf. unterschiedliche Buchungskreise, Kostenstellenstrukturen und ID-Bezeichnungen zu beachten, um eine automatisierte Verknüpfung der Daten über eindeutige Schlüsselbeziehungen zu ermöglichen. Für diejenigen Fälle, für die keine automatische Verknüpfung möglich ist, muss eine Zuordnung manuell erfolgen.

Erklärungsrelevante Datenfelder, für die im vorigen Schritt keine Quelle identifiziert werden konnte, müssen separat ausgespielt werden, um Alternativen zur Datenbeschaffung zu definieren. Je nach Datenfeld kann dies über eine Erschließung von Informationen in Dokumenten mittels Optical Character Recognition (OCR), mittels manueller Nacherhebung oder durch eine Überleitung von Daten (z.B. zur Bestimmung der Bruttogrundfläche aus Nutzflächen) geschehen. In letzterem Fall ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um eine Schätzung handelt, die von der Finanzverwaltung aufgegriffen werden kann und daher über das Freitextfeld der Erklärungsformulare an das Finanzamt kommuniziert werden sollte.

Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheiten

Aufbauend auf den identifizierten Datenbeständen erfolgt im nächsten Schritt die Abgrenzung wirtschaftlicher Einheiten aus steuerlicher Sicht. Diese orientiert sich wie erwähnt an der bisherigen Einheitsbewertung, sodass die vorliegenden Einheitswertbescheide in Papierform eine wichtige Datenquelle darstellen und für die Datenvervollständigung herangezogen werden müssen.

Zu diesem Zweck ist zunächst die Zusammenstellung aller relevanten Papierbescheide nötig. Gegebenenfalls müssen hierzu beim Finanzamt oder, im Falle von Zukäufen, beim Voreigentümer bereits ergangene Bescheide nachgefordert werden, bevor eine Auswertung möglich ist. In vielen Fällen sind Scans der Bescheide entweder bereits verfügbar oder kurzfristig erstellbar, allerdings gestaltet sich die Extraktion der zentralen Informationen (z. B. Aktenzeichen) sowie die Zuordnung der Bescheide zu den Datensätzen innerhalb der Immobilienverwaltungssysteme als schwierig: Die Struktur der Bescheide kann zwischen den Finanzämtern mitunter stark variieren, sodass eine einfache Zeichenerkennung mittels OCR-Software nicht alleine zielführend ist. Mittels Data-Analytics-Methoden lassen sich regelbasiert und über Machine Learning die relevanten Informationen auf den Bescheiden auch unabhängig von deren Layout identifizieren und strukturiert auslesen. Auf dieser Basis kann die Digitalisierung und Zuordnung von Bescheiden stark automatisiert werden, sodass auch große Immobilienbestände effizient verarbeitet werden können.

Lessons learned Vonovia

Bei Vonovia waren mehr als 52.000 Bescheide auszuwerten und den jeweiligen Grundstücken zuzuordnen. Durch den Einsatz von Regel- und Machine-Learning-basierten Ansätzen untersucht Vonovia aktuell, wie sich Informationen aus zukünftigen Bescheiden automatisiert extrahieren und im System hinterlegen lassen.

Lessons learned Vonovia

In gemeinsamer Abstimmung zwischen Steuer- und IT-Bereich wurde ein eindeutiges Mapping zur Überführung relevanter Datenfelder definiert und systemseitig implementiert. So wird sichergestellt, dass die bestehende Kategorisierung beibehalten werden kann und gleichzeitig eine Überführung in die steuerlich relevante Ausprägung möglich ist.

Mapping von Datenfeldern

Zur Erklärungserstellung sind bestimmte Angaben auf Kategorien nach gesetzlichen Vorgaben entsprechend dem Bewertungsgesetz (BewG) abzubilden und inhaltlich im Vorfeld zu validieren. Beispiele hierfür sind die Grundstücksarten nach § 249 BewG und die Gebäudeart gem. Anlage 42 zum BewG. Diese Kategorien der gesetzlichen Vorgaben weichen teilweise von den in IT-Systemen vorgehaltenen Kategorisierungen ab, sodass beispiels-

weise bestimmte Kategorien keine eindeutige Entsprechung haben und nur in Kombination mit anderen Datenfeldern zugeordnet werden können.

Beispielsweise kann die Kategorie „Wohn-/Geschäftsgebäude“ innerhalb des Immobilienverwaltungssystems je nach Anteil der Wohnnutzung entweder in die gesetzlichen Vorgaben „Mietwohngrundstück“ (Wohnnutzung >80%), „Geschäftsgrundstück“ (Wohnnutzung <80%) oder „gemischt genutztes Grundstück“ (Wohnnutzung zwischen >20% und <80%) fallen. Zur eindeutigen Bestimmung ist daher die ausgewiesene Wohnfläche als Teil des Mappings zu berücksichtigen.

An dieser Stelle kann ein regelbasiertes Mapping die Überführung von Datenfeldern automatisieren und gleichzeitig qualitativ validieren: So wird sichergestellt, dass Inkonsistenzen im gesamten Datensatz vermieden werden.

Datenhaltung strukturieren und Datenpflege systematisieren

Um die Erstellung von Grundsteuerwerterklärungen in der Zukunft zu erleichtern, müssen schließlich Strukturen geschaffen werden, um erklärungsrelevante Daten effizient zu aktualisieren, ohne den initialen Aufwand für die Zusammenstellung und Aufbereitung wiederholen zu müssen. Dies betrifft z.B. die Abbildung der steuerlichen Bewertungseinheiten im Immobiliendatenbestand. Die Pflege von Daten außerhalb des Systems zur Immobiliendatenverwaltung,

Praxishinweis:

Eine wirtschaftliche Einheit besteht aus einem Grundstück in NRW mit Gebäude. Das Gebäude ist in zehn gleich große Einheiten mit unterschiedlichen Jahresrohmierten aufgeteilt. Acht dieser Einheiten werden zu Wohnzwecken, zwei zu Nichtwohnzwecken vermietet. Im Rahmen der Einheitsbewertung wurde die Grundstücksart anhand der Jahresrohmierte definiert (sogenannte „80/20-Regel“). Nach dem neuen Recht erfolgt die Bestimmung anhand der Wohn- bzw. Nutzfläche. Dies kann dazu führen, dass das oben genannte Grundstück gemäß altem Recht als Mietwohngrundstück gilt, aber gemäß neuem Recht als gemischt genutztes Grundstück zu behandeln ist. Nach dem Bundesmodell sind hierfür u.a. die Bruttogrundfläche und die Gebäudeart nach Anlage 42 anzugeben. Im Folgejahr wird eine der beiden Wohnungen nun zu Wohnzwecken und nicht wie bisher zu Nichtwohnzwecken vermietet. Somit dienen mehr als 80 Prozent der Wohn- und Nutzfläche Wohnzwecken und es handelt sich fortan um ein Mietwohngrundstück, welches im Ertragswertverfahren zu bewerten ist, mit der Folge, dass nicht mehr die Bruttogrundfläche, sondern die Wohn- und Nutzfläche für die Bewertung herangezogen werden muss. Bis zum 31.01. des Folgejahres ist eine Änderungsanzeige abzugeben.

Lessons learned Vonovia

Die Erfassung von wirtschaftlichen Einheiten und deren Zuordnung zu Gebäuden wird bei Vonovia innerhalb des verwendeten SAP-RE-FX-Systems durch eine Erweiterung sichergestellt. Auf diese Weise wird die steuerliche Abgrenzung von Bewertungseinheiten direkt im Immobiliendatenbestand reflektiert und ist bei Änderungen, z.B. an den Grundstücksinformationen, jederzeit aktuell. Die Übertragung der Daten aus den Vonovia-Systemen in das System zur Erstellung und Abgabe der Grundsteuerwerterklärungen erfolgt über eine standardisierte Schnittstelle mit definierten Datenfeldern. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass Daten nur an einer Stelle gepflegt und ohne manuellen Anpassungsaufwand für die Erklärungserstellung übermittelt werden können. Damit ist das Vonovia-SAP-System die „Single Source of Truth“.

z.B. über Einheitswertlisten in Excel, sollte mit Blick auf die Zielsetzung einer einheitlichen, konsistenten Datenbasis („Single Source of Truth“) vermieden werden. Nicht zu vergessen ist auch die Art der Datenhaltung. Auch diese hat einen großen Einfluss auf die Vorbereitung der Daten für die

Übermittlung an die Finanzbehörden. Zur Vereinfachung können standardisierte Schnittstellen implementiert werden, über welche die Immobiliendaten in Systeme zur Erklärungserstellung auf Knopfdruck übermittelt werden können. Die manuelle Zusammenstellung auf unterschiedlichen Datenquellen könnte somit entfallen.

Fazit

Die Komplexität der Grundsteuerreform liegt nicht nur in der unterschiedlichen Datenerhebung in Abhängigkeit vom relevanten Länder- oder Bundesmodell, sondern auch in der Herausforderung, abweichenden Verfahrensvorschriften prozessual im Unternehmen Rechnung zu tragen.

- Das Fundament hierfür stellt eine sauber strukturierte Datenbasis dar, in der die Datenfelder für erklärungsrelevante Objekte korrekt verknüpft sind.
- Im Zuge der Datenzusammenstellung und -vereinheitlichung bietet es sich an, die einzelnen Schritte klar zu dokumentieren und wo möglich zu automatisieren, um auch eine einfache Nutzung für zukünftige Erklärungsprozesse ohne erneuten manuellen Aufwand in der Datenbeschaffung zu ermöglichen.
- Aufgrund der Komplexität bei der Beschaffung und Aufbereitung der jeweiligen Daten ist die Definition eines strukturierten Prozesses hierfür von zentraler Bedeutung. ▪



StB Dennis Appelhoff
(Vonovia SE, Head of Tax Technology)

ist Head of Tax Technology bei der Vonovia SE in Bochum. Er ist zuständig für die digitale Transformation des Bereichs Steuern.



StB Jörg Schindler
(Vonovia SE, Head of Tax)

ist Bereichsleiter Steuern der Vonovia SE in Bochum. Er ist u.a. Mitglied der Steueraus-schüsse des BDI und des ZIA, des Fachinstituts der Steuerberater sowie des Arbeitskreises Steuern der Schmalenbach-Gesellschaft.



StB Christian Baumgart
(WTS Group AG, Partner)

ist Partner und Leiter des Digital Hub bei WTS in Berlin. Er ist im Steuer- und Finanzbereich auf Strategie-, Organisations-, Prozess- und Technologieberatung spezialisiert.



StB, FBISr Viktoria Lücke
(WTS Group AG, Director)

ist im Bereich Real Estate Tax tätig und auf die Digitalisierung der Immobiliensteuern spezialisiert.



Tim Niesen
(WTS Group AG, Manager)

ist Manager im digital Hub bei WTS in Berlin. Er ist spezialisiert auf Data-Analytics-Lösungen im Steuerbereich.