



## GBP-Monitor

### Unternehmenstrends im Februar 2023

Trotz verlängerter Abgabefrist für Grundsteuererklärungen nur kleine Fortschritte bei unternehmensinternen Prozessen

Ende Januar ist die verlängerte Abgabefrist für die Grundsteuererklärungen ausgelaufen. Bundesweit wurden trotz der dreimonatigen Fristverlängerung erst knapp 75 % der Grundstücke gegenüber den Finanzämtern erklärt. Die Daten des GBP geben Aufschluss über den Stand der Umsetzung der Grundsteuerreform bei Unternehmen. Sie zeigen, dass seit Oktober bei betriebsinternen, durch die Grundsteuerreform beabsichtigten Digitalisierungsmaßnahmen kaum Fortschritte zu verzeichnen sind. Lediglich die Branche der Rechts- und Steuerberatung hat die geplanten Maßnahmen bereits abgeschlossen. Insgesamt scheinen vor allem Kosten-Nutzen-Abwägungen dafür ausschlaggebend zu sein, ob Unternehmen die Reform zum Anlass für korrespondierende Digitalisierungsmaßnahmen nutzen. Die vom heutigen Bundeskanzler in seiner ehemaligen Rolle als Finanzminister in Aussicht gestellte „digitale Grundsteuer“ scheint zumindest derzeit noch nicht Realität zu sein.

15. Februar 2023

**Projektleitung:** Jannis Bischof, Philipp Dörrenberg, Davud Rostam-Afschar, Dirk Simons & Johannes Voget

**unter Mitarbeit von:** Fabian Eble, Christopher Karlsson, Yuhan Liu, Pascal Schrader, Thomas Simon & Sarah Winter  
*Universität Mannheim*

**TRR 266 Accounting for Transparency**  
[www.accounting-for-transparency.de](http://www.accounting-for-transparency.de)  
[www.gbpanel.org](http://www.gbpanel.org)

#### Umsetzung der Grundsteuerreform bei Unternehmen noch in vollem Gang

Durch die Grundsteuerreform waren grundbesitzende Privathaushalte und Unternehmen aufgefordert, ihren Grundbesitz neu zu bewerten und eine entsprechende Grundsteuererklärung zu erstellen. Die Frist zur Abgabe dieser Erklärungen endete nach einer dreimonatigen Verlängerung Ende Januar 2023. In Bayern wurde sie erneut um drei Monate verlängert.

Bis zum 1. Februar wurden nach Angaben des Bundesfinanzministeriums bundesweit knapp 75 % der rund 36 Millionen zu bewertenden Grundstücke gegenüber den Finanzämtern erklärt. Diese Sonderauswertung befasst sich mit der Umsetzung der Grundsteuerreform durch Unternehmen.

Zur Vorbereitung der Grundsteuererklärungen sind in Unternehmen eine Vielzahl an Daten zu sammeln und zu verarbeiten. Hierbei können digitale Prozesse Arbeitserleichterungen schaffen. **Abbildung 1** zeigt, dass Unternehmen seit Oktober kaum Fortschritte in der Umsetzung grundsteuerbezogener Digitalisierungsbestrebungen gemacht haben. Während geplante Digitalisierungsmaßnahmen in der Branche „Rechts- und Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung“ bereits im Oktober zu 88 % und seit November vollständig umgesetzt waren, zeigt sich für Unternehmen anderer Branchen kaum ein Fortschritt. Die im Januar befragten Unternehmen hatten im Durchschnitt 43 % der geplanten Maßnahmen umgesetzt. In den Vormonaten lagen die Angaben mit 42 % im Oktober, 32 % im November und 39 % im Dezember nur wenig darunter.

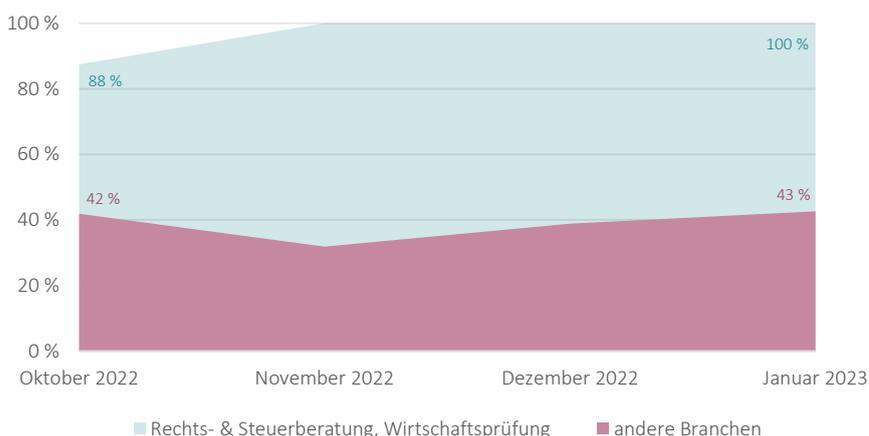
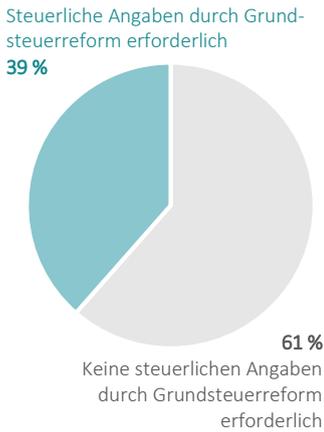


Abbildung 1

#### Stagnierende Umsetzung der grundsteuerinduzierten Digitalisierungsmaßnahmen

Die Abbildung zeigt im Zeitverlauf den Fortschritt der von Unternehmen im Rahmen der Grundsteuerreform beabsichtigten Digitalisierungsmaßnahmen. Die befragten Unternehmen der Branche *Rechts- & Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung* hatten bereits im November alle geplanten Maßnahmen umgesetzt. Im Januar befragte Unternehmen anderer Branchen berichteten im Vergleich zu den im Oktober befragten Unternehmen nur einen geringfügig höheren Grad der Umsetzung (43 % gegenüber 42 %).



Erklärungspflichtige Grundstücke pro Unternehmen

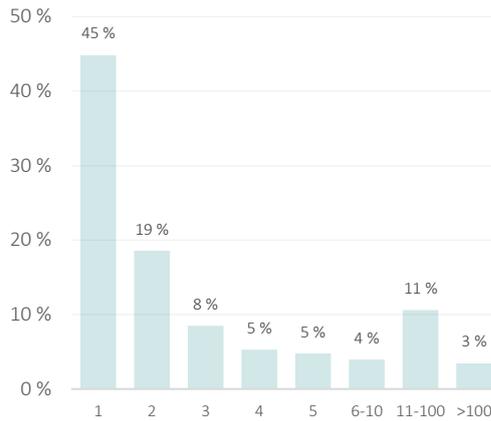


Abbildung 2

## Zwei von fünf Unternehmen sind aktuell von der Grundsteuerreform betroffen

Die Abbildung (links) illustriert den Anteil der Unternehmen in Deutschland, die im Rahmen der Grundsteuerreform für mindestens ein Grundstück steuerliche Angaben machen müssen. Knapp 40 % der Unternehmen sind hiervon betroffen. Die Verteilung des Grundvermögens auf diese Unternehmen ist im rechten Teil der Abbildung dargestellt. Während 86 % der befragten Unternehmen für die Angaben von bis zu zehn Grundstücken verantwortlich sind, entfallen auf 3 % der Unternehmen jeweils mehr als 100 grundsteuererklärungspflichtige Grundstücke.

Anzahl des durchschnittlich zu erklärenden Grundvermögens pro Wirtschaftszweig

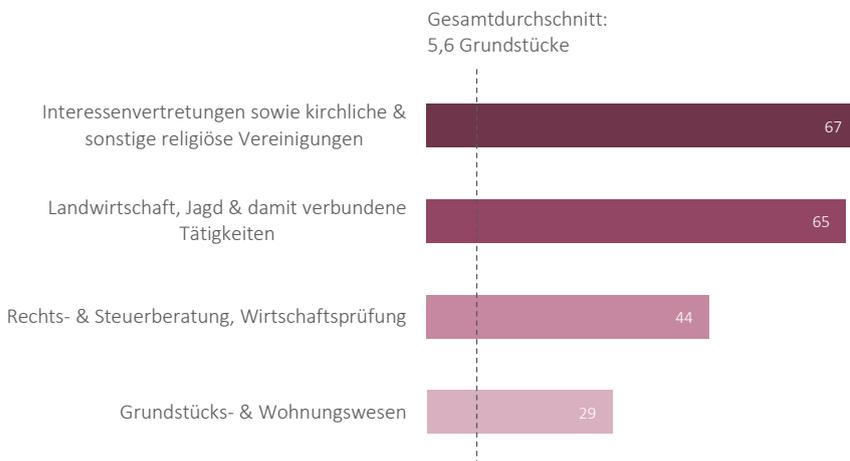


Abbildung 3

## In besonderem Ausmaß betroffene Branchen

In der Abbildung sind die am stärksten von den steuerlichen Pflichten durch die Grundsteuerreform betroffenen Wirtschaftszweige dargestellt. Über alle Wirtschaftszweige hinweg sind pro Unternehmen durchschnittlich für knapp 6 Grundstücke steuerliche Angaben erforderlich. Bezogen auf einzelne Branchen umfassen die durchschnittlich zu erklärenden Grundstücke teilweise bis zu 67 Objekte. In der Branche *Rechts- & Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung* sind die steuerlichen Erklärungsspflichten für Grundstücke von Mandanten zu erfüllen.

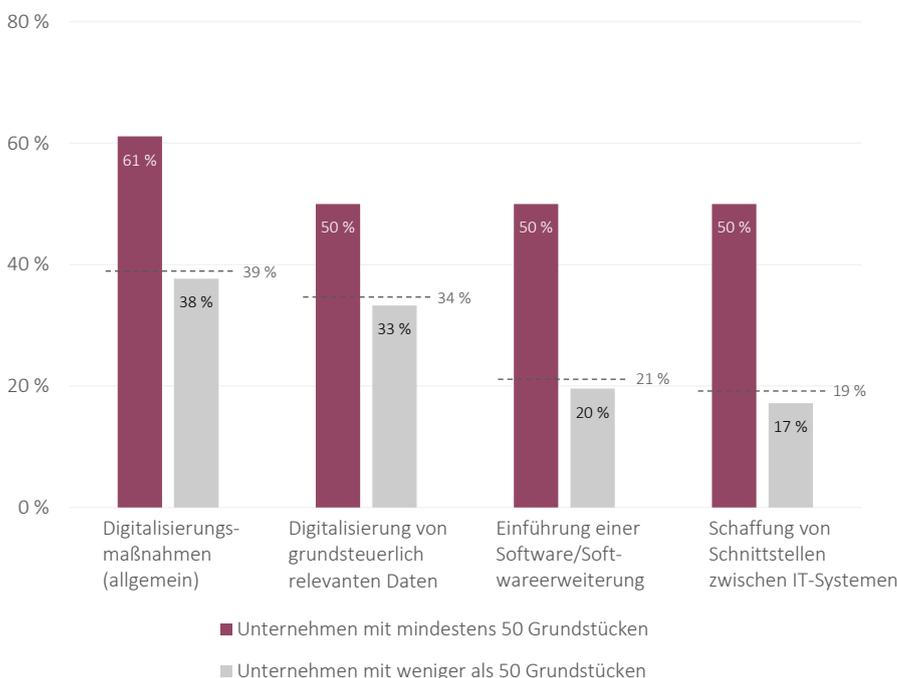


Abbildung 4

## Digitalisierungsfortschritt durch die Grundsteuerreform nach Grundstücksumfang

Aus der Darstellung wird ersichtlich, ob Unternehmen die Grundsteuerreform als Anlass für Digitalisierungsmaßnahmen nutzen. Dabei wird zwischen den in besonderem Maß von der Reform betroffenen Unternehmen mit mindestens 50 Grundstücken und den übrigen Unternehmen unterschieden. Die eingezeichneten Linien geben den Durchschnitt an.

61 % der stark betroffenen Unternehmen führen durch die Reform veranlasst mindestens eine Maßnahme zur Digitalisierung durch. Bei Unternehmen, die für wenige Grundstücke verantwortlich sind, sind diese Maßnahmen nur in 38 % der Fälle beabsichtigt. Die am häufigsten durchgeführte Maßnahme unter diesen Unternehmen ist die Digitalisierung der für die Grundsteuer relevanten Daten (33 %).



## Hintergrund: die neue Grundsteuer

Zur Wiederherstellung der Verfassungskonformität der Grundsteuer wurde diese grundlegend reformiert. Zentraler Bestandteil des neuen Grundsteuerrechts sind angepasste Bewertungsvorschriften, die zukünftig alle sieben Jahre eine Neubewertung von Grundvermögen vorsehen und sich in Abhängigkeit des Bundeslandes voneinander unterscheiden können.

Baden-Württemberg bewertet Grundvermögen zukünftig mit dem Wert des Grund und Bodens. Bayern und Hamburg bewerten es grundsätzlich lageunabhängig nach der Fläche des Grund und Bodens sowie des Gebäudes (Äquivalenzmodell). Hessen und Niedersachsen erweitern das Äquivalenzmodell je um landesspezifische Bewertungsfaktoren zur Berücksichtigung der Lage. Alle weiteren Bundesländer haben sich dem Bundesmodell angeschlossen, das den Grundstückswert basierend auf Flächen, der Lage und anderen Komponenten approximiert. Neben den Unterschieden in den erforderlichen Daten differenzieren sich die Grundsteuermodelle auch hinsichtlich ihrer Komplexität, wobei das baden-württembergische Modell als einfachstes und das Bundesmodell als komplexestes Modell gilt.

Abbildung 5

## Digitalisierungsfortschritt durch die Grundsteuerreform über föderale Grundsteuermodelle

Die Abbildung verdeutlicht die von Unternehmen umgesetzten und geplanten Digitalisierungsmaßnahmen in Abhängigkeit der unterschiedlichen Grundsteuermodelle (siehe Infobox *Hintergrund: die neue Grundsteuer*). Der Abbildung liegt die Annahme zugrunde, dass Unternehmen (überwiegend) im Bundesland ihres Unternehmenssitzes gelegenes Grundvermögen verwalten.

Am häufigsten werden Digitalisierungsmaßnahmen von Unternehmen im Anwendungsbereich der Äquivalenzmodelle umgesetzt (rund 40 %). Für das weniger komplexe baden-württembergische Bodenwertmodell beträgt der Anteil der Unternehmen, die Daten digitalisieren, 28 %. Gleichzeitig führen 22 % dieser Unternehmen eine Software für die Bearbeitung der Grundsteuer ein. Für andere Grundsteuermodelle ist der Anteil der Unternehmen, die eine Software für die Grundsteuer beschaffen, mit 16 % bzw. 17 % deutlich geringer. Zusätzlich zu einer Software werden Schnittstellen zwischen IT-Systemen, die den automatischen Datenaustausch zwischen diesen ermöglichen, mit je 14 % am häufigsten bei Anwendung des Bundesmodells sowie der Äquivalenzmodelle ohne Lagefaktor implementiert.

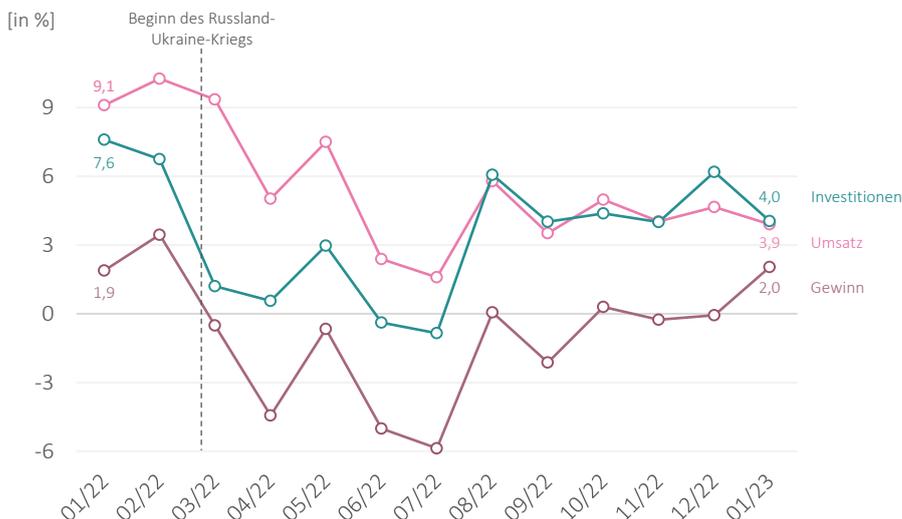
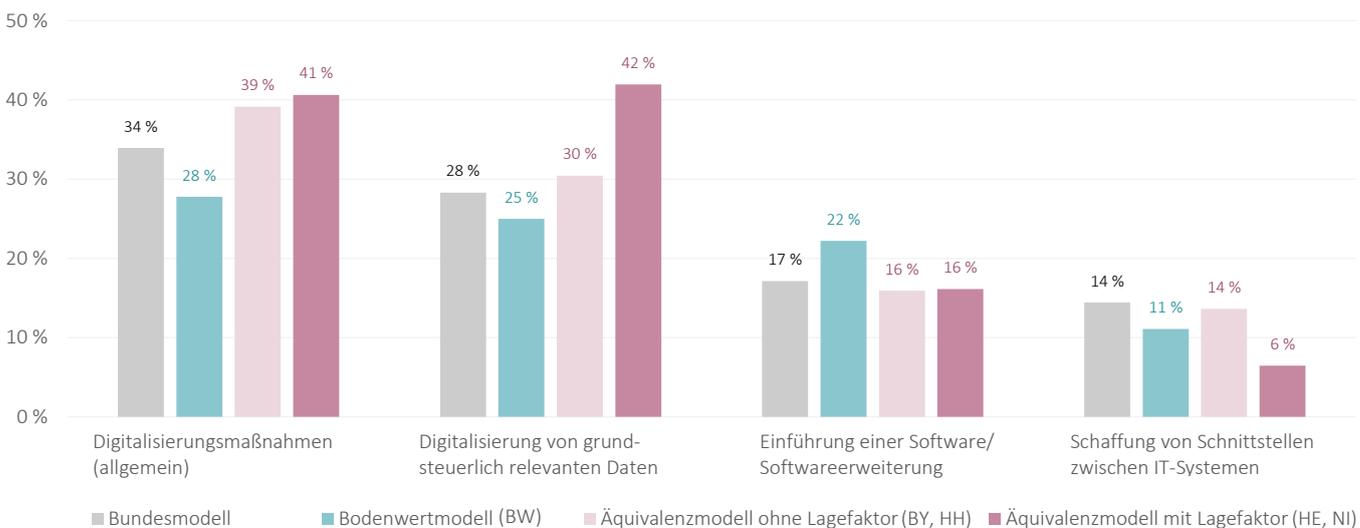


Abbildung 6

## Entwicklung der betriebswirtschaftlichen Kennzahlen im Jahresverlauf

Die Darstellung verdeutlicht eine weitere Stabilisierung der betriebswirtschaftlichen Kennzahlen zu Jahresbeginn. Obwohl die aktuell geplanten Investitionen und erwarteten Umsätze relativ zum Jahresendstand 2022 zurückgehen, liegen die prognostizierten Gewinne wieder deutlich im positiven Bereich (+2,0 %). Sie erreichen damit den höchsten Wert seit Ausbruch des Kriegs in der Ukraine.

## Kosten-Nutzen-Abwägungen bei Digitalisierung

Die schnelle Digitalisierung der Unternehmen in der Steuer- und Rechtsberatung sowie Wirtschaftsprüfung könnte durch Kosten-Nutzen-Abwägungen begünstigt sein. Ist Digitalisierung zu Beginn stets mit Einmalkosten verbunden, kann sie bei erfolgreicher Umsetzung zu effizienteren Prozessen führen. Wenn auf diese Weise Grundsteuererklärungen für Mandanten schneller erstellt werden, haben sich die Digitalisierungskosten bei gleichbleibenden Erträgen pro Erklärung schnell amortisiert.

Für Unternehmen, die eigenes Grundvermögen steuerlich betreuen, fehlt an dieser Stelle die unmittelbare Verknüpfung zum Ertrag, wie sie in beratenden Unternehmen gegeben ist. Hierdurch könnte die Umsetzung zugunsten anderer, dringender Digitalisierungsmaßnahmen zurückgestellt sein. Auch ein strategisches Abwarten, beispielsweise auf die Feststellung der Grundsteuerwerte durch die Finanzverwaltung wäre denkbar.

## Unternehmen sind von der Grundsteuerreform in sehr unterschiedlichem Maß betroffen

Abbildung 2 verdeutlicht, wie stark Unternehmen von der Grundsteuerreform und den damit einhergehenden Pflichten für Grundbesitzer betroffen sind. 39 % der Unternehmen müssen durch die Reform für mindestens ein Grundstück steuerliche Angaben machen. Die meisten dieser Unternehmen sind nur für einzelne Grundstücke verantwortlich. 75 % der befragten Unternehmen haben weniger als fünf Immobilien zu erklären. Demgegenüber verantwortet eine Minderheit von 3 % der Unternehmen die steuerlichen Pflichten für jeweils mehr als 100 Grundstücke, wobei deren Grundvermögen teilweise mehr als 1.000 Grundstücke umfasst. Im Durchschnitt sind pro Unternehmen für knapp sechs Bewertungseinheiten steuerliche Angaben zu erbringen. Dieser Wert ist maßgeblich von einzelnen Ausreißern mit mehr als 100 Grundstücken getrieben.

## Branchen dienen bedingt als Indikator für Betroffenheit durch die Grundsteuerreform

Die am stärksten von der Reform betroffenen Branchen sind in Abbildung 3 dargestellt. Darunter Unternehmen des Grundstücks- und Wohnungswesens, die mit durchschnittlich 29 Bewertungseinheiten, für vergleichsweise wenige Grundstücke verantwortlich sind. Eine Vielzahl kleiner Gesellschaften trägt zu diesem Wert bei. In der Branche der Steuer- und Rechtsberatung sowie Wirtschaftsprüfung werden im Durchschnitt 44 Grundstücke verantwortet. Anders als bei den Grundstücks- und Wohnungsgesellschaften ist dieser Wert von Akteuren, die keine Grundsteuererklärungen erstellen, beeinflusst. Mehr als 40 % der Kanzleien, die Grundvermögen steuerlich betreuen, erstellen Erklärungen für mindestens 200 Bewertungseinheiten. Dass landwirtschaftliche Betriebe mit durchschnittlich 65 Grundstücken in besonderem Maß von den steuerlichen Pflichten der Reform betroffen sind, überrascht nicht. Weniger bekannt dürfte sein, dass Interessensvertretungen und religiöse Vereinigungen

durchschnittlich in ähnlichem Umfang Grundvermögen verwalten wie landwirtschaftliche Betriebe. Zu solchen Interessenvertretungen zählen auch Natur- und Heimatschutzvereine. Insgesamt kann die Branchenzugehörigkeit als erster Indikator dafür dienen, wie stark Unternehmen von den administrativen Folgen der Grundsteuerreform betroffen sind.

## Unternehmen mit vielen Grundstücken setzen auf Digitalisierung

Die Bewältigung der grundsteuerlichen Pflichten kann mithilfe von Digitalisierung erleichtert werden. Durch die digitale Erfassung der relevanten Daten wird zunächst die Grundlage für eine maschinelle Bearbeitung und die grundsätzlich zu erfolgende elektronische Übermittlung der Grundsteuererklärung über das ELSTER-Portal der Finanzverwaltung geschaffen. Die zukünftig in siebenjährigem Turnus zu erfolgende Neubewertung des Grundvermögens schafft zusätzlich einen Anreiz zur Digitalisierung der Daten, da sich viele der erforderlichen Angaben nicht ändern (z. B. Flächen). Es wäre daher zu erwarten, dass Unternehmen entsprechende Vorkehrungen treffen, um die aktuell gesammelten Daten für zukünftige Steuererklärungen vorzuhalten. Die Einführung einer Software kann die Bearbeitung sämtlicher Grundsteuerangelegenheiten erleichtern. Insbesondere bei einer Vielzahl von Grundstücken kann zudem die Implementierung einer Schnittstelle zwischen beispielsweise der Grundsteuersoftware und anderen unternehmensinternen Datenbanken oder IT-Systemen hilfreich sein, da auf diese Weise Daten (z. B. aus dem Grundstücksmanagement) zwischen den Systemen automatisch ausgetauscht und aktualisiert werden können.

Abbildung 4 zeigt, dass sich das Ausmaß der Digitalisierungsmaßnahmen erwartungsgemäß zwischen Unternehmen mit vielen (mindestens 50) und Unternehmen mit wenigen Grundstücken stark unterscheidet. Unternehmen, die steuerlich viele Grundstücke verantworten, treffen zu 61 % Digitalisierungsmaßnahmen. Jeweils die Hälfte dieser Unternehmen setzt mindestens eine der oben angesprochenen Maßnahmen um. Unternehmen mit wenigen Grundstücken nehmen die Reform seltener zum Anlass für Digitalisierungsmaßnahmen (38 %). Die am häufigsten durchgeführte Maßnahme ist auch bei diesen Unternehmen die digitale Erfassung der Grundstücksdaten, welche von 33 % der Befragten durchgeführt wird. Es liegt daher nahe, dass das Ausmaß des Digitalisierungsfortschritts maßgeblich durch Kosten-Nutzen-Abwägungen getrieben ist. Der effizienteren Bearbeitung und besseren Monitoring-Möglichkeit von Grundsteuersachverhalten stehen die initialen Kosten für die Implementierung der Digitalisierungsmaßnahmen gegenüber. Das einst von Olaf Scholz in Aussicht gestellte „digitalisierbare Grundsteuerrecht“ (Bundestagsrede vom 27. Juni 2019) stellt für Unternehmen zum aktuellen Zeitpunkt eine Kostenfrage dar und ist nur bei ausreichendem korrespondierenden Nutzen realisierbar.

## Unterschiede bei Digitalisierungsbestrebungen in Abhängigkeit der föderalen Grundsteuermodelle

Abbildung 5 veranschaulicht die föderalen Unterschiede in den Digitalisierungsmaßnahmen – abhängig vom jeweiligen Grundsteuermodell. 40 % der Unternehmen, die in Bayern, Hamburg, Hessen oder Niedersachsen einem Äquivalenzmodell unterliegen, setzen Digitalisierungsmaßnahmen um. Der niedrigste Digitalisierungsfortschritt ist beim Bodenwertmodell zu beobachten. 28 % der baden-württembergischen Unternehmen geben an, durch die Reform Digitalisierungsmaßnahmen zu ergreifen. Ein Grund für den geringen Wert kann in der Einfachheit des Bodenwertmodells liegen, das nur wenige Daten erfordert und durch eine simple Berechnung gekennzeichnet ist. Hierzu passend implementieren 22 % der Unternehmen – im Bundesvergleich ein hoher Anteil – eine Software. Dies könnte dafür sprechen, dass die eigenständige Bearbeitung der Grundsteuer in Unternehmen in Baden-Württemberg gut umsetzbar ist.

Daneben sticht der Anteil an Unternehmen in Hessen und Niedersachsen bei der Datendigitalisierung und der Einführung von Schnittstellen hervor. Als Ursache ist die in beiden Modellen nicht bzw. erst in 14 Jahren vorgesehene Neubewertung von Grundvermögen denkbar. Eine umfassende Maßnahme wie die Entwicklung eigener IT-Schnittstellen könnte daher als ungerechtfertigt angesehen werden, wobei die digitale Vorhaltung der heutigen Daten dies kompensiert. Das Bundesmodell sticht nicht in besonderer Weise hervor.

Ob mit einem Anteil von 34 % der Unternehmen, die unter diesem Modell Digitalisierungsmaßnahmen durchführen, das Ziel einer „digitalen Grundsteuer“ erreicht ist, bleibt zu bezweifeln.

## Unternehmen in Deutschland erwarten für das aktuelle Jahr wieder wachsende Gewinne

Trotz anhaltender konjunktureller Sorgen zeigen die Daten des GBP eine weitere Stabilisierung der Lage deutscher Unternehmen zu Jahresbeginn. Zwar sinken die geplanten Investitionen und erwarteten Umsätze relativ zum Dezember 2022 leicht, allerdings liegen diese mit +4,0 % bzw. +3,9 % weiterhin deutlich im positiven Bereich. **Abbildung 6** verdeutlicht zudem, dass die Gewinnerwartung zu Jahresbeginn wieder signifikant in der Wachstumszone liegt (+2,0 %). Die prognostizierte Gewinnveränderung erreicht damit den höchsten Stand seit Kriegsausbruch in der Ukraine.

„Die Grundsteuer ist ein Bürokratiemonster.“

Unternehmensberatung mit einem Jahresumsatz von 100 Tsd. €

„Die gesetzlichen Vorgaben werden immer weiter ausgeweitet, mikrogeregelt und unübersichtlicher. Selbst die Verwaltung ist dadurch überfordert [...] zum Beispiel das Finanzamt mit der Grundsteuer und den folgenden Rechtsauseinandersetzungen. [...] Wir stehen vor einer Maßlosigkeit bei der Umverteilung.“

Restaurantbetreiber mit einem Jahresumsatz von 100 Tsd. €

## Unternehmenstrends im Februar



Weitere Kennzahlen finden Sie hier:

- [1. Erwartete Umsatz-, Gewinn- und Investitionsveränderungen](#)
- [2. Unternehmerische Entscheidungen](#)
- [3. Erwartete Ausfallwahrscheinlichkeit in der Branche](#)
- [4. Zufriedenheit mit der Wirtschaftspolitik](#)

Unternehmen in Deutschland blicken optimistischer in das neue Jahr: Trotz konjunktureller Sorgen zeigen die Daten des GBP einen Anstieg der Gewinnveränderungsrate zu Jahresbeginn um **+2,10 Prozentpunkte**. Die erwarteten Gewinne liegen damit deutlich in der Wachstumszone (+2,0 % im Vergleich zum Vorjahr) und auf dem höchsten Stand seit Kriegsausbruch in der Ukraine vor knapp einem Jahr.

Die Stabilisierung der betriebswirtschaftlichen Indikatoren schlägt sich zudem in einem Rückgang des Risikos für Unternehmensaufgaben nieder: Die Ausfallwahrscheinlichkeit sinkt im Vergleich zum Dezember 2022 um **-0,67 Prozentpunkte**.

Gleichzeitig steigt die Zufriedenheit mit der Wirtschaftspolitik um **+0,45 Punkte**. Sie liegt damit aktuell bei 3,64 Punkten auf einer Skala von 0 (sehr unzufrieden) bis 10 (sehr zufrieden).

Das German Business Panel ist ein langfristiges Befragungspanel des DFG-geförderten überregionalen Projektes „Accounting for Transparency“.

Wir erheben systematisch und repräsentativ, wie Unternehmen unterschiedlicher Größenordnung Fragen der Unternehmenstransparenz einschätzen. Erhoben wird auch, wie sich die zunehmende Bereitstellung von Informationen sowie die zunehmende Regulierung in den Bereichen Rechnungswesen und Besteuerung auf Entscheidungen in Unternehmen und die Öffentlichkeit auswirken. Als umfassendes, langfristig angelegtes Befragungspanel liefern wir Daten in einer bisher nicht dagewesenen Qualität für die Forschung zu Unternehmenstransparenz und tragen dazu bei, Regulierung und Wirtschaft zu verbessern. Das German Business Panel ist Teil des Sonderforschungsbereichs „TRR 266 Accounting for Transparency“.



SFB/Transregio 266

ACCOUNTING FOR  
TRANSPARENCY

German Business Panel

Gefördert durch



Deutsche  
Forschungsgemeinschaft