

Berücksichtigung behebbarer Baumängel bei der Einheitsbewertung (Jahresbericht 2016, Beitrag Nr. 27)

1 Prüfungsgegenstand

- 1 Im Jahr 2015 hat der SRH die Arbeitsweise der Bewertungsstellen der sächsischen FÄ geprüft. Dabei stellte er u. a. fest, dass die Steuerverwaltung über keine effektiven Möglichkeiten verfügte, gewährte Abschläge für behebbare Baumängel und Bauschäden bei der Einheitsbewertung zu kontrollieren. Zur Erlangung der entsprechenden Informationen war die Steuerverwaltung grundsätzlich auf die aktive Mitwirkung des einzelnen Grundstückseigentümers angewiesen.
- 2 Insbesondere die Höhe der gewährten Steuerabschläge infolge der Hochwasserkatastrophen der Jahre 2002 bis 2013, die Gesamtschäden an Gebäuden in dreistelliger Millionenhöhe verursachten, konnte seitens der Steuerverwaltung nicht konkret beziffert werden.
- 3 Da derartige Steuererminderungen grundsätzlich nur bis zur Beseitigung der Schäden gewährt werden sollen, besteht eine Pflicht der FÄ, den Wegfall von Steuererminderungsgründen fortlaufend zu überwachen. Die Steuerverwaltung sicherte im Jahr 2016 eine Evaluation zu den Überwachungsmöglichkeiten zu. 2 Jahre später ließ sich der SRH den aktuellen Stand der zwischenzeitlich ergriffenen Maßnahmen berichten.

Fehlende Kontrolle im Jahr 2015

2 Prüfungsergebnisse

2.1 Andauernde Überprüfung seitens der Steuerverwaltung

- 4 Die Überprüfung war Ende 2018 noch nicht abgeschlossen. Es existiert weiterhin keine ausreichende Datenbasis, die eine objektive Bezifferung der steuerlichen Auswirkungen der bei der Ermittlung der Einheitswerte berücksichtigten Baumängel ermöglicht.

Überprüfung noch nicht abgeschlossen;
keine aussagekräftigen Daten

2.2 Pilotierung einer Kontrollsoftware

- 5 Im Jahr 2017 wurde durch ein anderes Bundesland eine Auswertungssoftware entwickelt, die landesweit den Datenbestand der Bewertungsstellen nach Steuerfällen durchsuchen kann, in denen Abschläge für behebbare Baumängel und Bauschäden gewährt worden sind. Die Software, die kein KONSENS¹-Produkt ist, steuert hierbei nach Aussage des LSF alle wirtschaftlichen Einheiten² aus, für die bei der Feststellung des Einheitswerts für mindestens einen Bauteil ein entsprechender Abschlag hinterlegt ist.
- 6 Im Jahr 2018 wurde begonnen, das sich an die Bekanntgabe zu prüfender Fälle anschließende personelle Prüfverfahren in 2 FÄ zu testen. Bei den Pilot-Finanzämtern wurden dafür auf Veranlassung des LSF Prüflisten übermittelt. Die Testphase war bis zum Redaktionsschluss dieses Jahresberichts noch nicht beendet.
- 7 Der SRH begrüßt die Einführungen weiterer Kontrollinstrumente im Rahmen der Pilotierung, wies das LSF aber auch aus Vorsichtsgründen noch rechtzeitig auf den Ablauf der Feststellungsfrist am 31.12.2018 für bestimmte Einzelfälle hin.

Pilotierung in 2 FÄ dauert noch an

¹ Koordinierte neue Software-Entwicklung der Steuerverwaltung.

² Bewertungsgegenstand nach § 2 Bewertungsgesetz ist die wirtschaftliche Einheit. Je wirtschaftlicher Einheit wird ein Einheitswertaktenzeichen vergeben und entsprechend die Feststellung des Einheitswertes vorgenommen.

Funktionalität der Fremdsoftware nicht überprüfbar	8	Die sächsische Steuerverwaltung verfügt bez. der eingesetzten Software weder über Verfahrens- bzw. Funktionsbeschreibungen noch Programmabläufe. Eine Überprüfung der Software seitens des SRH war nicht möglich.
Auswertung unvollständiger Daten	9	Die dem SRH vorgelegten Unterlagen ließen allerdings den Schluss auf Softwaremängel im Rahmen der Einzelfallbeurteilung unter Verwendung der Fremdsoftware zu. Die Steuerverwaltung teilte mit, die Software sei nicht in der Lage, mehrere für ein Grundstück eingetragene Baumängel als wirtschaftliche Einheit zu erfassen. Ferner lägen einige Grundstücksdaten bis dato ausschließlich in Papierform vor.
Gewährte Steuerabschläge sind nicht bezifferbar	10	Über die Höhe der in Sachsen insgesamt gewährten Steuerabschläge können infolge der Unvollständigkeit der Daten keine verlässlichen Angaben gemacht werden.

3 Folgerungen

- 11 **3.1** Die Steuerverwaltung hat für die vollständige Erhebung der Einnahmen Sorge zu tragen, vgl. § 34 Abs. 1 SÄHO. Sie muss sich daher die unvollständigen Ergebnisse der in ihrem Zuständigkeitsbereich eingesetzten Fremdsoftware zurechnen lassen.
- 12 Zur schnellstmöglichen Mängelbeseitigung empfiehlt der SRH eine Zusammenarbeit mit der Steuerverwaltung des entwickelnden Bundeslandes oder die selbständige Weiterentwicklung der Fremdsoftware.
- 13 Der SRH empfiehlt darüber hinaus, künftig bereits vor dem Einsatz einer Fremdsoftware für eine fachlich ausreichende und revisionssichere Verfahrensdokumentation Sorge zu tragen und im Vorfeld eine Kompatibilität mit der Datenschutz-Grundverordnung zu prüfen.
- 14 **3.2** Der SRH regt an, die Überwachung der gewährten Steuerabschläge für behebbare Baumängel und Bauschäden nicht auf aktuelle Besteuerungszeiträume zu beschränken, sondern auch auf Untersuchungen in der Vergangenheit zu erweitern.
- 15 **3.3** Vor dem Hintergrund einer flächendeckenden Digitalisierung und in Anbetracht der bevorstehenden Grundsteuerreform schlägt der SRH vor, für mögliche Steuerminderungsgründe zukünftig eine elektronische Überwachung einzurichten, zumindest aber alle erforderlichen Daten elektronisch zu speichern. Ohne konkret zu beziffernde Informationen wird die Steuerverwaltung keine geeigneten Maßnahmen zur systematischen Überwachung ergreifen können.

4 Stellungnahme des Ministeriums

- 16 Sowohl die nach der Prüfung des SRH testweise geführten personellen Aufzeichnungen als auch die Auswertung mithilfe der eingesetzten Software zeigten, dass mehr als die Hälfte der Fälle mit Abschlägen wegen behebbarer Baumängel und Bauschäden nicht für eine Wertfortschreibung in Betracht kämen, weil die dafür erforderlichen Wertgrenzen (§ 22 Abs. 1 Bewertungsgesetz) nicht erreicht würden.
- 17 Die im Nachgang zur Prüfung des SRH eingeleiteten Einzelfallprüfungen und deren Auswertung seien noch nicht abgeschlossen. Ob die vom SRH geforderten Überwachungsmaßnahmen im Hinblick auf das Verhältnis zwischen Aufwand und Nutzen sachgerecht seien, könne noch nicht abschließend beurteilt werden; nach den vorliegenden Zwischenergebnissen drängten sich diesbezüglichen zumindest Zweifel auf.

- 18 An der Auswertungssoftware beständen aus Sicht der Steuerverwaltung keine Mängel; der SRH habe seine diesbezüglichen Behauptungen nicht untersetzen können.
- 19 Ob und ggf. inwieweit steuermindernde Tatsachen nach der Grundsteuerreform eine Rolle spielen werden, bleibe abzuwarten.

5 Schlussbemerkung

- 20 Die Auswahl der 2 Pilot-Finanzämter wird einer statistisch verwertbaren Datenanalyse nicht gerecht. Die beiden Finanzämter stellen kein repräsentatives Abbild aller 24 Finanzämter in Sachsen dar. Eine verlässliche Wirtschaftlichkeitsprüfung war insoweit nicht möglich.
- 21 Bereits im Pilotverfahren konnten 35 Fälle ermittelt werden, bei denen der Minderungsgrund zwischenzeitlich weggefallen und daher eine Wertfortschreibung nach oben erforderlich war. Bezüglich dieser 35 Fälle konnte der SRH aufgrund der ihm übersendeten Steuerbescheide steuerliche Mehreinnahmen von rd. 169.000 € feststellen. Allein auf ein Geschäftsgrundstück in Dresden entfielen hiervon rd. 74.000 €.
- 22 Der SRH hält an seinen getroffenen Feststellungen und Folgerungen fest. Der Vortrag des SMF konnte diese nicht entkräften.