

Informationen zu Gutachten für Zwecke der Grundsteuer

Ist der Bodenrichtwert der Marktwert des Grundstücks?

Ein Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb einer Zone. In bebauten Gebieten sind vor allem die Art und das Maß der baulichen Nutzung wesentliche Kriterien für die Abgrenzung einer Zone. Sie werden regelmäßig als Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks in der Bodenrichtwertkarte angegeben.

Da sich ein Bodenrichtwert immer auf einen definierten Stichtag und auf bestimmte Merkmale eines Bodenrichtwertgrundstücks bezieht, kann der tatsächliche Wert eines individuellen Grundstücks vom Bodenrichtwert abweichen.

Die Höhe der Abweichung richtet sich nach den individuellen Eigenschaften des jeweiligen Grundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone und der Preisentwicklung seit dem Stichtag der Richtwertableitung. Eine von den Gutachterausschüssen einzuhaltende Toleranzgrenze für die Höhe der möglichen Abweichung gibt es ausschließlich für lagebedingte Wertunterschiede. Diese beträgt +/- 30 Prozent.

Das Landesgrundsteuergesetz beinhaltet in § 38 Absatz 4 jedoch eine sogenannte „Öffnungsklausel“:

„Ein anderer Wert des Grundstücks kann auf Antrag angesetzt werden, wenn der durch ein qualifiziertes Gutachten nachgewiesene tatsächliche Wert des Grund und Bodens zum Zeitpunkt der Hauptfeststellung mehr als 30 Prozent von dem Wert nach Absatz 1 oder 3 abweicht. [...]“.

Diese Öffnungsklausel ermöglicht den Eigentümern ein qualifiziertes Gutachten einzureichen und somit den tatsächlichen Wert des Grund und Bodens des individuellen Grundstücks bzw. der wirtschaftlichen Einheit abweichend vom festgestellten Grundsteuerwert (Bodenrichtwert x Grundstücksgröße) nachzuweisen.

Es ist zu beachten, dass die Abweichung gegenüber dem Grundsteuerwert mehr als 30 Prozent betragen muss. Folglich müssen deutliche Abweichungen zwischen der bewerteten wirtschaftlichen Einheit und dem Bodenrichtwertgrundstück vorliegen, um den Nachweis eines niedrigeren Werts führen zu können.

Bewertungsgegenstand des Gutachtens für den Nachweis eines anderen Werts nach § 38 Abs.4 LGrStG muss zwingend die wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens nach den §§ 25 und 37 LGrStG in Verbindung mit § 2 Bewertungsgesetz sein. Eine wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens im Sinne des LGrStG kann aus einem oder mehreren Flurstücken und/oder aus Flurstücksteilen bestehen. Die wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens im Sinne des LGrStG muss nicht identisch zum Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinne sein. Angaben zur wirtschaftlichen Einheit des Grundvermögens sind in der Regel in den Mitteilungen des Finanzamts zur Grundsteuer an den Eigentümer enthalten.

Das qualifizierte Gutachten kann entweder beim zuständigen Gutachterausschuss, bei einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder bei einem nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken beauftragt werden.

Sofern der Bodenrichtwert für Ihr Grundstück bzw. Teile davon nicht gilt, können Sie ein Gutachten beantragen, das ausschließlich die Ermittlung des für die **zulässige Nutzung** zutreffenden Wertes durch die Geschäftsstelle zum Gegenstand hat.

Das Gutachten weist den Bodenwert ohne Berücksichtigung der Bebauung ausschließlich auf Basis der planungsrechtlich zulässigen Nutzung nach. Weitere wertbestimmende Grundstücksmerkmale bleiben unberücksichtigt und werden auch nicht erhoben. Eine Besichtigung findet nicht statt.

Voraussetzung für den Antrag ist, dass

- sich das Grundstück in Ihrem Eigentum befindet oder Sie ein Erbbaurecht an diesem haben
- der Nachweis einer vom Bodenrichtwert abweichenden Nutzung aus den vorliegenden Planunterlagen einfach abzuleiten ist

Die Gebühr für ein Gutachten beträgt 336,00 Euro zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. In der Gebühr ist eine Ausfertigung des Gutachtens für die antragstellende Person enthalten. Ist die antragstellende Person nicht Eigentümer oder Teil der Eigentümergemeinschaft, erhält der Eigentümer oder die Eigentümergemeinschaft eine weitere Ausfertigung. Für jede weitere Ausfertigung, auch aufgrund gesetzlicher Vorschriften, wird eine Gebühr in Höhe von 25,00 Euro zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer berechnet.

Nach Antragstellung wird geprüft, ob die Voraussetzungen für den Antrag erfüllt sind. Für den Fall, dass die vorstehenden Voraussetzungen nicht erfüllt sind, erfolgt eine gebührenpflichtige Ablehnung. Die Gebühr beträgt in diesem Fall 56,00 Euro zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Im Falle einer Rücknahme des Antrags entstehen Gebühren nach dem bis zu diesem Zeitpunkt entstandenen Aufwand.

Alternativ kann ein Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses beantragt werden. Dies kommt insbesondere dann in Betracht, wenn

- weitere wertbestimmende Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden sollen (z. B. Lagenachteile oder rechtliche Belastungen wie Wegerechte),
- die planungsrechtlich zulässige Nutzung nur mit erheblichem Aufwand ermittelt werden kann (zum Beispiel, wenn kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt).

Für diese Gutachten fallen Gebühren nach der Gutachterausschussgebührensatzung der Stadt Überlingen zuzüglich Umsatzsteuer an (siehe Homepage der Stadt Überlingen: www.ueberlingen.de/grundstuecksbewertung).

Gutachten des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle sind für die Feststellung des Grundsteuerwerts durch die Finanzbehörde für diese nicht bindend, sondern unterliegt der Beweiswürdigung durch das Finanzamt. Eine Gewährleistung für deren Anerkennung kann daher nicht übernommen werden.