

BEWERTUNG im Rahmen der Grundsteuer

„Sie sind Grundstückseigentümersin oder Grundstückseigentümer in Baden-Württemberg und haben vom Finanzamt einen Ihrer Meinung nach nicht zutreffenden Grundsteuerwertbescheid erhalten?“



Dann ist im ersten Schritt zu klären, ob der „tatsächliche Wert des Grund und Bodens“ Ihres Grundstücks um mehr als 30% von dem durch das Finanzamt festgestellten Grundsteuerwert abweicht. Falls das zutrifft, haben Sie die Möglichkeit, durch ein qualifiziertes Gutachten den Nachweis über einen abweichenden tatsächlichen (niedrigeren) Wert des Grund und Bodens zu erbringen. Die Entscheidung, ob ein anderer Grundsteuerwert anzusetzen ist, trifft abschließend das zuständige Finanzamt.

Erster Schritt:

Wir bieten Ihnen die Überprüfung der 30%-Grenze an. Für die Überprüfung benötigen wir eine Kopie des Grundsteuerwertbescheids, einen aktuellen Grundbuchauszug sowie Unterlagen zum aktuellen Planungsrecht (z. B. Bebauungsplan). Die Unterlagen zum Planungsrecht erhalten Sie bei der zuständigen Baurechtsbehörde (z. B. Gemeinde oder Landratsamt).

Bitte richten Sie Ihre Anfrage mit den vollständigen Unterlagen per E-Mail an grundsteuer@dr-koch-immo.de.

Zweiter Schritt:

Weicht der „tatsächliche Wert des Grund und Bodens“ von der festgelegten 30%-Grenze ab, bieten wir Ihnen die Erstellung eines qualifizierten Gutachtens nach § 38 Abs. 4 Landesgrundsteuergesetz zum Nachweis des „tatsächlichen Werts des Grund und Bodens“ an. Unsere Gutachterinnen und Gutachter sind von der IHK Region Stuttgart öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige. Sie erfüllen die Qualifikationen für die Erstellung eines qualifizierten Gutachtens gemäß Landesgrundsteuergesetz.

Hintergrundinformation:

Ab 01.01.2025 wird die Grundsteuer in den Baden-Württemberg nach dem neuen Landesgrundsteuergesetz erhoben. Als Grundstückseigentümersin oder Grundstückseigentümer waren Sie bis 31.01.2023 verpflichtet, die notwendigen Informationen zu Ihrem Grundstück über die Feststellungserklärung an das zuständige Finanzamt zu übermitteln. Anzugeben waren insbesondere der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert* zum Stichtag 01.01.2022 und die Grundstücksgröße.

Grundlage für die Berechnung der „neuen“ Grundsteuer ist der sogenannte Grundsteuerwert, welcher den bisherigen Einheitswert ersetzt. Vom Finanzamt erhalten Sie einen Grundsteuerwertbescheid. Für die Ermittlung des Grundsteuerwerts werden in diesem Bescheid die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert miteinander multipliziert.

Abweichungen zwischen den Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks und Ihrem Grundstück werden nicht berücksichtigt. Auch auf die gegebenenfalls vorhandene Bebauung kommt es dabei nicht an. Sie bleibt unberücksichtigt.

Das Landesgrundsteuergesetz ermöglicht Ihnen durch eine Öffnungsklausel in § 38 Abs. 4 ein qualifiziertes Gutachten einzureichen, unter der Bedingung, dass der „tatsächliche Wert des Grund und Bodens“ Ihres Grundstücks um mehr als 30% von dem durch das Finanzamt ermittelten Grundsteuerwert abweicht (Schritt 1).

Solche Fälle treten insbesondere dann auf, wenn

- die Grundstücksfläche sehr groß ist,
- wegen abweichenden Grundstücksqualitäten (z. B. Baulandanteil und Gartenlandanteil) unterschiedliche Bodenwerte anzusetzen sind,
- individuelle Beschränkungen des Grundstücks (z. B. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte oder sonstige Belastungen) vorliegen oder
- Bodenrichtwerte fehlen oder unzutreffend sind.

Das qualifizierte Gutachten (Schritt 2) können Sie im Rahmen der erstmaligen Feststellung des Grundsteuerwerts vorlegen. Bitte beachten Sie, dass das Gutachten für die Feststellung eines anderen Grundsteuerwerts für das Finanzamt nicht bindend ist, es unterliegt der Beweiswürdigung durch das Finanzamt. Eine Gewährleistung für die Anerkennung kann nicht übernommen werden.

* Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte unter Berücksichtigung des Entwicklungszustands. Sie wurden auf der Grundlage des Baugesetzbuchs zum Stichtag 01.01.2022 vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelt. Das Baugesetzbuch sieht kein rechtliches Beschwerdeverfahren für Eigentümer vor, die mit dem Bodenrichtwert ihres Grundstücks nicht einverstanden sind.

Stand:
13.02.2023