

Stimme



Grundsteuerreform

Aufgrund des Urteils des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 wird die Grundsteuer ab dem 1. Januar 2025 auf neuer Rechtsgrundlage erhoben. Die hierfür notwendigen Bodenrichtwerte hat die

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal unter großem Einsatz ermittelt. Sie wurden am 22.06.2022 beschlossen. Für die Abgabe der Grundsteuererwerberklärungen besteht eine Frist bis zum 31. Oktober 2022. Um Beachtung der örtlichen Fachinformationen zur Erläuterung, Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte sowie der schriftlichen Informationen der Finanzverwaltung wird gebeten.

Zur Person:

Dieter E. Brösamle ist Diplom-Sachverständiger und Erster Vorsitzender des Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal.

Erste gemeinsame Bodenrichtwertkarte beschlossen

Gemeinsamer Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal



Der gemeinsame Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal und die Mitarbeiterinnen des Geschäftsstellenteams am Tag der Beschlussfassung der ersten gemeinsamen Bodenrichtwertkarte. Foto: Stadt Nagold

In der Sitzung vom 22. Juni 2022 unter Vorsitz des Dipl. Sachverständigen (DIA) Dieter E. Brösamle hat der Gemeinsame Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal im Sitzungssaal des Rathauses der Stadt Nagold die erste gemeinsame Bodenrichtwertkarte für seinen erweiterten Zuständigkeitsbereich zum Stichtag 1. Januar 2022 beschlossen.

Städte im Gutachterausschuss

Zu diesem Zeitpunkt haben sich die Städte Wildberg und Haiterbach dem Gutachterausschuss angeschlossen. Somit besteht er aktuell aus den Städten Nagold, Wildberg und Haiterbach sowie den Gemeinden Rohrdorf und Ebhausen.

Einstimmige Beschlussfassung

Die Beschlussfassung der Bodenrichtwerte erfolgte einstimmig. Es handelt sich einerseits um Bodenrichtwerte gemäß

§ 196 Abs. 1 BauGB denen verordnungsgebende Merkmale zugrunde zu legen sind; andererseits um Bodenrichtwerte gemäß dem steuerlichen Hauptfeststellungszeitpunkt der Grundsteuerreform (LGrStG) 01.01.2022.

Letztere sind als verbindlich anzusehen. Rückwirkend zum 1. Januar eines jeden geraden Kalenderjahres werden zukünftig die Bodenrichtwerte ermittelt.

Sie entsprechen jeweils nach ihren Merkmalen umfänglich der ImmoWertV 2021 welche seit dem 1.1.2022 in Deutschland verbindlich anzuwenden ist. Diesbezüglich besteht in Baden-Württemberg und auch darüber hinaus immer noch ein „großer Flickenteppich“; es gibt nach wie vor nicht die geforderte Einheitlichkeit, erläutert der nach DIN EN ISO/IEC 17024 für nationale und internationale Immobilienbewertungen zertifizierte Vorsitzende des Gutachterausschusses.

Flächendeckendes Kartenrichtwertsystem

Ein weiterer Meilenstein ist die Umsetzung eines gesamteinheitlichen, farbsystematischen Kartenrichtwertsystems, das flächendeckend einsetzbar ist und die Bodenrichtwertzonen nun auch für die hinzugekommenen Kommunen auf der Basis umfassender Ortsbefahrungen flurstücks-scharf erfasst.

Jedes einzelne im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal wurde einer der nunmehr 1.089 Bodenrichtwertzonen zugeordnet, welche auch Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen umfassen.

Der räumliche Zuständigkeitsbereich schließt eine Gebietsfläche von 177,17 Quadratkilometer und eine Einwohnerschaft von 46.448 Personen ein.

Komplexes und zeitaufwendiges Verfahren

Geschäftsstellenteam arbeitet die Datengrundlagen für Bodenrichtwerte aus

(Fortsetzung von Seite 1)

Umfängliche Ausführungen in Form von speziellen örtlichen Fachinformationen zur Ableitung, Erläuterung und Verwendung der Bodenrichtwerte sind ausgearbeitet worden und stehen auf der Internetseite des Gutachterausschusses (Link siehe Infokasten) als PDF-Datei zur Verfügung.

Komplexes und zeitaufwendiges Verfahren

Vor der Beschlussfassung des flächendeckenden Kartenwerks und den darin enthaltenen Bodenrichtwerten erläuterte der Vorsitzende das komplexe und vor allem sehr zeitaufwendige Verfahren, um die Bodenrichtwerte und die Bodenrichtwertkarten zu generieren. Spezifische Auswertungs- und Darstellungsmethoden sieht der Gesetzgeber dafür vor.

Team der Geschäftsstelle

Gemeinsam mit seinem Team, bestehend aus der stellvertretenden Vorsitzenden und Leitung der Geschäftsstelle Sabrina da Silva Faria, den Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle Anke Teufel und Franziska Wacker sowie der städtischen Vermessungsingenieurin Anna Weinbender sind die Datengrundlagen für die Ermittlung und nachfolgende Darstellung der Bodenrichtwerte ausgearbeitet worden.

Auswertung

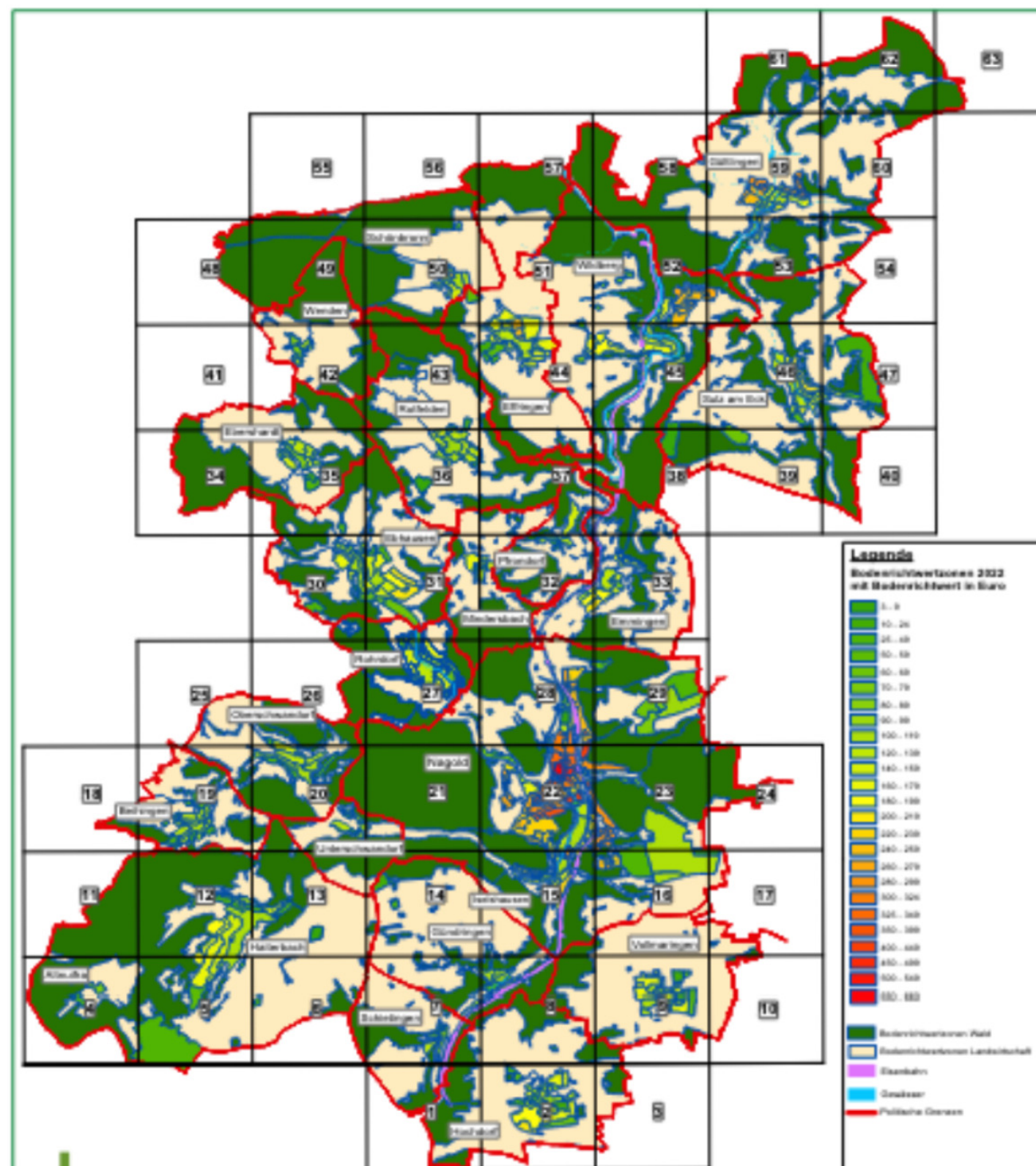
998 Kaufverträge und Fragebogenrückläufer aus dem maßgeblichen Bezugsjahr 2021 ausweisend einen Gesamtumsatz von über 170 Millionen Euro sind ausgewertet worden.

Für Zonen, in denen sich keine Kauffälle ergeben hatten, wurden entweder vergleichbare Gebietswerte, Indexreihen, deduktive oder andere marktbezogene Verfahren herangezogen, wie es die gesetzlichen Regelungen verbindlich vorsehen.

Im Weiteren sind flächendeckende Umrechnungskoeffizienten für die Bodenwertermittlung ausgearbeitet worden.

Die „modellkonforme“ Ermittlung aktueller Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren ist in Arbeit und wird dem im Herbst 2022 erscheinenden Immobilienmarktbericht zu entnehmen sein.

„Sodann verfügen auch die hinzugekommenen Kommunen über dort bisher in dieser Form nicht vorliegende Wertermittlungsdaten“, erklärt Dieter E. Brösamle.



Übersicht Bodenrichtwertkarte Stand 01.01.2022.

Grafik: Gemeinsamer Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal

Grußwort Oberbürgermeister Jürgen Großmann

Nagolds Oberbürgermeister Jürgen Großmann eröffnete die Beschlussfassungssitzung mit einem Grußwort. Er machte deutlich, dass die Bodenrichtwerte gerade im Hinblick auf die kommende Grundsteuerreform nachvollziehbar und fundiert sein sollten. Denn ab 2025 wird sich die Grundsteuer nicht mehr nach dem Wert eines Gebäudes einschließlich des Grundstücks richten, sondern nach der Grundstücksfläche und dem maßgeblichen Bodenrichtwert.

Dank sprach er den Gutachterinnen und Gutachtern für ihr Mitwirken sowie dem Team der Geschäftsstelle für das geleistete Engagement aus.

Begrüßung durch Dieter E. Brösamle

Begrüßt wurden die Teilnehmenden, darunter die rund 26 ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachter des gemeinsamen Ausschusses, durch Dieter E. Brösamle, Erster Vorsitzender des Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal.

Er freute sich, dass zum ersten Mal alle Gutachterinnen und Gutachter aus dem Oberen Nagoldtal zusammengekommen sind. Einen besonderen Dank sprach Brösamle allen Beteiligten für die engagierte und konstruktive Be-

ratung der neuen Bodenrichtwerte als auch den Vertretern der Finanzbehörde Calw gegenüber aus. Besondere Anerkennung gebühre dem Gutachterausschuss-Team, das seit nunmehr 12 Monaten unermüdlich an diesem Großprojekt arbeitet. Schließlich handelt es sich um eines der größten steuerlichen Vorhaben seit Gründung der Bundesrepublik Deutschland.

Fachvortrag

In einem anschließenden Fachvortrag klärte Dieter E. Brösamle unter historischem Überblick über die aktuelle Novellierung des Wertermittlungsrechtes in Deutschland auf, das sich ab dem 1. Januar 2022 auf die Arbeit aller Gutachterausschüsse und Immobiliensachverständigen auswirken wird und seitens des Gesetzgebers noch nicht vollständig abgeschlossen ist.

Brösamle befasst sich in einer weiteren Funktion als Vorsitzender des Zertifizierungsausschusses der DEKRA – Certification, Dozent und kommunaler Berater mit der immobilienwissenschaftlichen Umsetzung neuer Verordnungen sowie zukünftiger Bewertungsmodelle.

Die Bodenrichtwerte zum 1.1.2022 werden im Internet unter www.gutachterausschuesse-bw.de Mitte Juli 2022 einsehbar sein.

Der Vorsitzende wies erläuternd darauf hin, dass der jeweilige Bodenrichtwert keine Grundstücksmerkmale aufweist, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können; dies betrifft insbesondere nur für einzelne Grundstücke bestehende privatrechtliche, öffentlich-rechtliche und tatsächliche Besonderheiten.

Im Weiteren informierte er darüber, dass gemäß § 38 LGrSt ein anderer Wert des Grundstücks auf Antrag angesetzt werden kann, 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 des Gesetzes abweicht.

Qualifiziert ist ein Gutachten, wenn dieses durch den zuständigen Gutachterausschuss im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs oder von Personen, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grund und Boden bestellt oder zertifiziert worden sind, erstellt worden ist*.

In Fällen in denen individuell berechnete Fragen oder Unklarheiten zu den als steuerliche Grundlage dienenden, veröffentlichten Bodenrichtwerten zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 bestehen sollten, ist der Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal gerne bereit, den oder die jeweiligen Grundstückseigentümer hinsichtlich erforderlicher Problemlösungen fachspezifisch und nach gesonderter Auftragserteilung zu unterstützen, sobald seitens der Finanzverwaltung dafür erforderliche Regelungen konkret kommuniziert worden sind. Der Gemeinsame Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal weist darauf hin, dass für die Erhebung der Grundsteuer die Finanzbehörden zuständig sind. (red)

Ansprechpartner

Gemeinsamer Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal

Dieter E. Brösamle
Sabrina Da Silva Faria

Telefon: 07452 681-116
E-Mail: gutachterausschuss@nagold.de

Internet:
www.nagold.de/de/Wirtschaft-Bauen/Immobilien/Gutachterausschuss

