



Allgemeine Informationen zur Grundsteuerreform im Rahmen der Zuständigkeit des Gutachterausschusses

1. Ausführliche Informationen sowie weiterführende FAQs zur Grundsteuerreform, einschließlich Themen außerhalb der Zuständigkeit des Gutachterausschusses, finden Sie auf der offiziellen Website:

- www.grundsteuer-bw.de

2. Fragen zum Grundsteuerbescheid, Messbetrag oder Hebesatz

Der Gutachterausschuss ist gemäß § 196 BauGB unter anderem für die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten zuständig.

Für eine Orientierung verweisen wir auf die oben genannte Website (Punkt 1). Dort finden Sie hilfreiche Informationen und weiterführende Links.

Übersicht der Zuständigkeiten:

Fragen zu:	Kontaktstelle:
Grundsteuerwert, Grundsteuermessbetrag und dazugehörige Bescheide	Finanzamt
Hebesatz, festgesetzte Grundsteuer und Grundsteuerbescheid	Kommune
Bodenrichtwert	Gutachterausschuss
Gutachten für geringeren tatsächlichen Wert des Grund und Bodens	Gutachterausschuss sowie die im Landesgrundsteuergesetz genannten Personen

3. Wo finde ich den Bodenrichtwert für mein Grundstück?

Die Bodenrichtwerte sind in der Datenbank BORIS-BW hinterlegt und können über folgenden Link eingesehen werden:

- <https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de>

Für die Zwecke der Grundsteuerreform ist die Auswahl der Rubrik „Bodenrichtwerte Grundsteuer B“ erforderlich.

Auf Antrag kann zudem eine schriftliche Auskunft durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gegen Gebühr erteilt werden.

4. Wer hat die Bodenrichtwerte festgelegt?

Die Bodenrichtwerte wurden vom örtlichen Gutachterausschuss – einem unabhängigen und selbstständigen Gremium – zum Stichtag 1. Januar 2022 ermittelt.

Die Festlegung der Bodenrichtwerte erfolgt:

- auf Grundlage der Kaufpreissammlung, die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführt wird.
- durch sachverständige Beratung und Entscheidung des Ausschusses.

Die Zonenbildung und die Ermittlung der Bodenrichtwerte orientieren sich an den gesetzlichen Vorgaben. Die abschließende Verabschiedung der Bodenrichtwerte erfolgt in einer nichtöffentlichen Sitzung des Gutachterausschusses.

Bitte beachten Sie:

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses kann keine Begründungen zu einzelnen Bodenrichtwerten oder deren zonalen Abgrenzungen geben.

5. Kann ich Einspruch gegen den Bodenrichtwert einlegen?

Gegen den Bodenrichtwert kann weder Einspruch beim Finanzamt, noch formal Widerspruch bei der Kommune oder dem Gutachterausschuss eingelegt werden.

6. Warum ist für meine Gartenfläche derselbe Bodenrichtwert wie für den Rest des Grundstücks angesetzt?

Alleine die Nutzung einer Fläche als Garten sagt nichts darüber aus, ob es sich um Bauland handelt. In bebauten Gebieten zählen i.d.R. auch nicht bebaubare Grundstücksflächen (z.B. Ziergärten bei Einfamilienhausgrundstücken, Außenstellplätze) zum Bauland. Die Größe der nicht bebaubaren, aber zum Bauland zählenden Grundstücksfläche hat regelmäßig Einfluss auf das Maß der Bebauung.

Wichtig:

Der Gutachterausschuss ist gem. § 196 BauGB damit beauftragt „[...] Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.“ Der Bodenrichtwert ist definiert als „der durchschnittliche Lagewert für den Boden für eine Mehrheit von Grundstücken“ in einer Richtwertzone.

7. Spiegelt der Bodenrichtwert auch den Marktwert meines Grundstücks wieder?

Der Bodenrichtwert bezieht sich immer auf ein fiktives unbebautes Grundstück mit definierten Merkmalen (z.B. Art und Maß der Bebauung). Dieses fiktive Grundstück wird als Bodenrichtwertgrundstück bezeichnet. Die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sollen typisch für die Zone sein. Innerhalb einer Zone können die Merkmale zwischen den tatsächlich vorhandenen Grundstücken und dem Bodenrichtwertgrundstück somit abweichen.

Beispielsweise sind lagebedingte Wertunterschiede innerhalb einer Zone zulässig und können bis zu 30 % vom Bodenrichtwert abweichen. Der Bodenrichtwert muss daher nicht mit dem tatsächlichen Marktwert Ihres Grundstücks übereinstimmen.

8. Was kann ich tun, wenn ich der Meinung bin, dass für mein Grundstück ein zu hoher Bodenwert angesetzt wurde?

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 1. Januar 2022 mehr als 30 Prozent von dem in § 38 Abs. 1 oder 3 LGrStG genannten Wert, der Ihnen vom Finanzamt im Grundsteuerwertbescheid mitgeteilt wurde, abweicht.

Hierfür benötigen Sie nach § 38 Abs. 4 LGrStG ein qualifiziertes Gutachten, das folgende Anforderungen erfüllt:

- Es muss von einem zuständigen Gutachterausschuss oder einem öffentlich bestellten bzw. zertifizierten Gutachter (z. B. durch die IHK) erstellt werden.
- Das Gutachten ist anschließend beim Finanzamt einzureichen und unterliegt der Beweiswürdigung durch das Finanzamt.

9. Weitere Informationen zum Gutachten nach § 38 Abs. 4 LGrStG BW:

- Merkblatt der Oberfinanzdirektion Karlsruhe:
https://finanzamt-bw.fv-bwl.de/site/pbs-bw-fa2/get/documents_E431653412/finanzaemter/Formulare/Grundsteuerreform/Merkblatt%20Gutachtenerstellung%20gem%C3%A4%C3%9F%20%C2%A7%2038%20Absatz%204%20LGrStG%20vom%2009.12.2024.pdf
- Merkblatt Gutachten des Gem. Gutachterausschusses Markgräflerland-Breisgau oder auf der Homepage www.gga-mb.de