



## **Gutachten im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform**

### **1. Auf welcher gesetzlichen Grundlage kann dieser Nachweis geführt werden?**

Gemäß § 38 Absatz 4 LGrStG haben Eigentümerinnen und Eigentümer die Möglichkeit, einen vom Grundsteuerwert (basierend auf dem Bodenrichtwert der relevanten Bodenrichtwertzone) abweichenden tatsächlichen, niedrigeren Wert des Grundstücks nachzuweisen. Voraussetzung hierfür ist, dass der tatsächliche Wert um mehr als 30 Prozent niedriger als der vom Finanzamt festgesetzte Grundsteuerwert für die wirtschaftliche Einheit liegt.

### **2. Wann „lohnt“ sich ein Gutachten?**

Ob ein Gutachten wirtschaftlich sinnvoll ist, hängt von individuellen Faktoren ab und kann vom Gutachterausschuss nicht abschließend beurteilt werden. Die Höhe der Grundsteuer wird maßgeblich durch den Hebesatz der jeweiligen Kommune bestimmt

Da ein Gutachten mit Ablauf des Hauptfeststellungszeitraums seine Gültigkeit verliert, sollten die entstehenden Kosten sorgfältig gegen eine mögliche Steuerersparnis abgewogen werden.

Wichtiger Hinweis:

Ein eingereichtes Gutachten unterliegt der Beweiswürdigung des Finanzamts und kann im Einzelfall von diesem abgelehnt werden. Die Kosten des Gutachtens sind in jedem Fall vom Antragsteller gegenüber dem Gutachterausschuss zu tragen.

### **3. Bearbeitungszeit (Gemeinsamer Gutachterausschuss Markgräflerland-Breisgau)**

Aufgrund der hohen Anzahl an Bewertungsaufträgen beim Gemeinsamen Gutachterausschuss lässt sich die Bearbeitungsdauer nicht abschätzen. Die Erstellung eines qualifizierten Gutachtens kann aktuell mehr als 12 Monate dauern.

Bitte beachten Sie, dass die Bearbeitungszeiten alternativer Gutachter deutlich variieren können.

Wenn Sie das Gutachten bis zum 30. Juni 2025 beauftragen, wird es vom Finanzamt rückwirkend zum 1. Januar 2025 berücksichtigt – unabhängig davon wann Sie den Antrag beim Finanzamt gestellt oder das Gutachten eingereicht haben.

#### 4. Wer kann als Gutachter tätig werden?

Laut § 38 Absatz 4 Satz 2 LGrStG können folgende Gutachter neben dem regionalen Gutachterausschuss tätig werden:

- Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken,
- Sachverständige mit Zertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 für die Wertermittlung von Grundstücken.

#### 5. Was wird im Rahmen der Grundsteuer bewertet?

Steuerlich wird das **tatsächlich** oder **fiktiv unbebaute Grundstück bzw. die wirtschaftliche Einheit** bewertet. Nach dem Landesgrundsteuergesetz ist hier alleine der typisierte Wert des Grund und Bodens relevant. Abweichend davon kann ein (niedrigerer) tatsächlicher Wert des Grund und Bodens nachgewiesen werden.

#### 6. Für welches Grundstück ist das Gutachten gültig?

Gegenstand der Grundsteuer sind sogenannte wirtschaftliche Einheiten. Eine wirtschaftliche Einheit (Grundstück im Sinne des LGrStG) kann aus mehreren Flurstücken bestehen. Der Nachweis des tatsächlichen Werts des Grund und Bodens kann nur für die gesamte **steuerliche wirtschaftliche Einheit** im Sinne des § 25 LGrStG erbracht werden.

Der § 38 Absatz 4 LGrStG ist für land- und forstwirtschaftliches Vermögen (§§ 26-36 LGrStG) nicht anzuwenden.

#### 7. Anzahl der Ausfertigungen

Der Eigentümer erhält zwei Ausfertigungen des Gutachtens und ist selbst für die Weiterleitung an das zuständige Finanzamt verantwortlich.

#### 8. Wer kann den Antrag stellen?

Nur die Eigentümer sowie die Erbbauberechtigten selbst können für ihre wirtschaftliche Einheit (siehe Feststellungsbescheid) einen Antrag stellen. Der Nachweis muss durch ein Gutachten erbracht werden, das unzweifelhaft den Wert des Grund und Bodens der jeweiligen wirtschaftlichen Einheit erfasst.

#### 9. Wie hoch sind die Gebühren für das Gutachten und wer trägt diese?

Die Gebühren für die Erstellung eines Gutachtens oder auch für die Ablehnung eines Antrages richten sich nach der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinsamen Gutachterausschusses Markgräflerland-Breisgau bei der Stadt Müllheim und seiner Geschäftsstelle (Gutachterausschussgebührensatzung) und sind durch die auftragsgebende Person zu begleichen.



## 10. Wie lange ist das Gutachten gültig?

Ein Gutachten verliert seine Gültigkeit:

- bei Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, die den Wert des Grund und Bodens beeinflussen, oder
- mit Ablauf des Hauptfeststellungszeitraums.

## 11. Welche Unterlagen werden für das Gutachten benötigt?

Folgende Unterlagen sind einzureichen:

- Vollständig ausgefülltes und unterschriebenes Antragsformular.
- Kopie des Feststellungsbescheids (bei Antragstellung).
- Aktueller, nicht beglaubigter Grundbuchauszug (nicht älter als 6 Wochen, erhältlich beim Grundbuchamt Emmendingen).
- Zusätzliche Unterlagen (falls vorhanden), die auf eine abweichende Wertigkeit des Grundstücks hinweisen.

Falls Sie ein Gutachten bei uns in Auftrag geben möchten, senden Sie uns bitte eine kurze E-Mail an [Gutachterausschuss@muellheim.de](mailto:Gutachterausschuss@muellheim.de).

## Fiktives Beispiel für eine Abweichung von mehr als 30%

Begründung:

Zur Berücksichtigung der Grundstücksgröße hat der Gutachterausschuss zum 01.01.2022 Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht. Diese sind unter gewissen Voraussetzungen anwendbar für unbebaute und bebaute Baugrundstücke, innerhalb des Umrechnungsbereichs von 200 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup>.

In den folgenden Beispielen beträgt der Umrechnungskoeffizient jeweils 0,8.

	Fläche	Bodenricht-Wert		Grundsteuer Summe	Abweichung	prozentual
<b>Gesamt</b>	1800 m <sup>2</sup>	400,- €/m <sup>2</sup>	720.000,00 €	720.000,00 €		
<b>Teilfläche 1 (Wohnbaufläche)</b>	1200 m <sup>2</sup>	320,- €/m <sup>2</sup> (angepasst)	384.000,00 €			
<b>Teilfläche 2 (Gartenland)</b>	600 m <sup>2</sup>	40,- €/m <sup>2</sup>	24.000,00 €	408.000,00 €	312.000,00 €	43.33 %

**Fiktives Beispiel für eine fehlende Abweichung von mehr als 30%**

Begründung:

Auch nach der Berücksichtigung des Umrechnungskoeffizienten in Höhe von 0,8 wird die gesetzlich geforderte Abweichung in diesem Beispiel nicht erzielt.

	Fläche	Bodenricht-Wert		Grundsteuer Summe	Abweichung	prozentual
<b>Gesamt</b>	1200 m <sup>2</sup>	400,- €/m <sup>2</sup>	480.000,00 €	480.000,00 €		
<b>Teilfläche 1 (Wohnbaufläche)</b>	1200 m <sup>2</sup>	320,- €/m <sup>2</sup> (angepasst)	384.000,00 €			
<b>Teilfläche 2</b>	-	-	-	384.000,00 €	96.000,00 €	20,00 %