



OBERFINANZDIREKTION KARLSRUHE

## MERKBLATT FÜR DEN NACHWEIS DES „TATSÄCHLICHEN WERTS DES GRUND UND BODENS“ BEI DER GRUNDSTEUER

Stand: 16.11.2022

### EINFÜHRUNG

Durch die Neubewertung zum Stichtag 1. Januar 2022 werden nach dem Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) alle wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens (Grundsteuer B) in Baden-Württemberg auf Grundlage der hierzu durch die Gutachterausschüsse veröffentlichten Bodenrichtwerte neu bewertet. Die Bodenrichtwerte sind von den Gutachterausschüssen auf den Hauptfeststellungszeitpunkt zu ermitteln und werden für die Eigentümerinnen und Eigentümer seit dem 1. Juli 2022 auf dem Webportal BORIS-BW im Produkt "Grundsteuer B" (<https://grundsteuer-b.landbw.de>) veröffentlicht.

Das Landesgrundsteuergesetz beinhaltet in § 38 Absatz 4 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 Eigentümerinnen und 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 nach § 38 Absatz 1 oder 3 LGrStG mehr als 30 Prozent betragen muss.

Folglich müssen deutliche Abweichungen vom Bodenrichtwertgrundstück vorliegen, um den Nachweis eines niedrigeren Werts des Grund und Bodens gemäß § 38 Absatz 4 LGrStG führen zu können.

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

## **NACHWEIS „DES TATSÄCHLICHEN WERTS DES GRUND UND BODENS“ DURCH EIN QUALIFIZIERTES GUTACHTEN**

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

Um insbesondere Überbewertungen zu vermeiden, eröffnet § 38 Absatz 4 LGrStG den Eigentümerinnen und Eigentümern die Möglichkeit, einen vom Grundsteuerwert auf Basis des Bodenrichtwerts in der relevanten Bodenrichtwertzone um mehr als 30 Prozent abweichenden tatsächlichen (niedrigeren) Wert des Grund und Bodens nachzuweisen.

### **Was wird im Rahmen der Grundsteuer bewertet?**

Steuerlich wird das **tatsächlich** oder **fiktiv unbebaute Grundstück** 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.

### **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.

### **Wer kann den Antrag stellen?**

Die Eigentümerin und der Eigentümer sowie der oder die Erbbauberechtigte können für ihre wirtschaftliche Einheit einen Antrag stellen. Der Nachweis muss durch ein Gutachten erbracht werden, das unzweifelhaft den Wert des Grund und Bodens der jeweiligen wirtschaftlichen Einheit erfasst. Bei Wohnungseigentum muss das Gutachten die wirtschaftliche(n) Einheit(en) konkret benennen, auf die es sich bezieht.

### **Wer kann ein qualifiziertes Gutachten erstellen?**

Als Nachweis ist gemäß § 38 Absatz 4 Satz 2 LGrStG ein Gutachten vom zuständigen Gutachterausschuss, von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken oder von nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen für die Wertermittlung von Grundstücken (siehe Anlage) erforderlich.

## ANFORDERUNGEN AN EIN GUTACHTEN

Die Finanzverwaltung stellt allgemein anerkannte Anforderungen an den Aufbau und Inhalt von Gutachten für den Nachweis des tatsächlichen (niedrigeren) Werts des Grund und Bodens. Zur Ordnungsmäßigkeit eines Sachverständigengutachtens gehören methodische Qualität sowie eine zutreffende Erhebung und Dokumentation der Begutachtungsgrundlagen.

Ein einfaches Schreiben des Gutachterausschusses in Form einer **Bestätigung oder Bescheinigung** eines Werts kann **keine Berücksichtigung** finden.

### Wichtige formale Anforderungen an Gutachten:

- Titel/ Überschrift/ Bezeichnung des Gutachtens:  
„Gutachten zum Nachweis eines tatsächlichen Werts des Grund und Bodens gemäß § 38 Absatz 4 LGrStG“ (zum entsprechenden Hauptfeststellungszeitpunkt/ Stichtag 1. Januar 2022)
- aussagekräftige Unterlagen sind beizufügen  
(z. B. Flurkarte, Luftbild, Bebauungsplan, Flächennutzungsplan)
- nachvollziehbare, vollumfängliche Nachweise zu wertrelevanten Grundstückseigenschaften  
(z. B. städtebauliche Vereinbarungen, Bauverbot)
- ggf. Grundbuchauszug (Grunddienstbarkeiten wie Wegerecht, Leitungsrecht etc.)
- ggf. Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- ggf. Auszug Altlastenkataster
- ggf. Fotodokumentation (falls erforderlich, eine Ortsbesichtigung richtet sich nach den Gegebenheiten vor Ort)

### Wichtige inhaltliche Anforderungen an Gutachten:

- Darstellung der grundlegenden Daten des Grundstücks bzw. der wirtschaftlichen Einheit  
(z. B. Lagebezeichnung, Gemarkung, Flurstücknummer, Größe, etc.)
- Beschreibung des Grundstücks
- Bewertung der gesamten steuerlich relevanten wirtschaftlichen Einheit
- bei Grundstücksgegebenheiten, die unterschiedliche Bereiche von Nutzbarkeit aufweisen  
(z. B. Vorder-, Hinterland), eindeutige Herleitung und Begründung der differenzierten Flächen mit grafischer Darstellung
- Beschreibung und Bewertung der wertbeeinflussenden Merkmale, wie dingliche Rechte  
(z. B. Grunddienstbarkeiten) und/ oder öffentlich-rechtliche Merkmale (z. B. Baulasten, Bauverbot, fehlende Erschließung)
- nachvollziehbare und nachprüfbar Darstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z.B. Zuschnitt, Lage, Oberflächenbeschaffenheit) und/ oder der tatsächlichen Belastungen (z. B. Altlasten, Bodenverunreinigungen)

Auch ist zu prüfen, ob insbesondere in nachgefragten Lagen mit begrenztem Angebot der Kaufdruck derart hoch sein kann, dass ggf. Verkehrs-, Marktwerte von mangelbehafteten Grundstücken (z. B. durch die oben aufgeführten individuellen Grundstückseigenschaften) nicht gemindert werden.

## **BEGRÜNDUNG DES TATSÄCHLICHEN WERTS DES GRUND UND BODENS**

Für den Nachweis des tatsächlichen (niedrigeren) Werts des Grund und Bodens sind vor allem die Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zu beachten.

Bei bebauten Grundstücken ist der Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind allein die Merkmale des tatsächlich unbebauten oder fiktiv unbebauten Grundstücks heranzuziehen, da nur der Wert des Grund und Bodens als Grundlage der steuerlichen Bewertung dient. Folglich sind insbesondere die tatsächlichen, besonderen objektspezifischen Eigenschaften der Bebauung und die sonstige Beschaffenheit der baulichen Anlagen nicht zu berücksichtigen. Gegebenenfalls anfallende Freilegungskosten können nicht in Abzug gebracht werden.

Eine tatsächliche (wirtschaftliche) Ausnutzung des Grund und Bodens durch die bestehenden baulichen Anlagen ist nicht zu berücksichtigen, da diese unter steuerlicher Betrachtung nicht wertbeeinflussend ist.

Rechte und Belastungen wirken sich nur dann wertmindernd auf ein Grundstück aus, wenn sie die tatsächliche Ausnutzung des Grundstücks und damit die tatsächliche wirtschaftliche Nutzbarkeit dauerhaft negativ beeinflussen (z. B. Wegerecht, Leitungsrecht, Baulasten).

Der Denkmalschutz wird im Landesgrundsteuergesetz bereits durch eine Ermäßigung der Steuermesszahl berücksichtigt und ist daher kein wertminderndes Merkmal des Grundstücks.

Ein Nießbrauch oder Wohnungsrecht wirkt sich nicht auf die Nutzbarkeit des Grundstücks aus. Damit wird nicht die Werthaltigkeit des Grund und Bodens verringert; lediglich das Recht der Nutzung liegt nicht (oder nur teilweise) bei der Eigentümerin / beim Eigentümer.

## **BEWEISWÜRDIGUNG DURCH DAS FINANZAMT**

Vorgelegte Gutachten unterliegen der Beweiswürdigung durch das Finanzamt. Enthält das Gutachten Mängel (z. B. methodische Mängel oder unzutreffende Wertansätze), kann es zurückgewiesen werden. Ein Gegengutachten durch das Finanzamt ist nicht erforderlich. Die Nachweislast für den Wertnachweis trifft die Eigentümerin / den Eigentümer. Diese / Dieser hat auch die Kosten des Gutachtens zu tragen.

---

## GÜLTIGKEITSZEITRAUM

---

Das Gutachten verliert regelmäßig seine Gültigkeit bei **Änderung der tatsächlichen Verhältnisse**, die den Wert des Grund und Bodens im Hauptfeststellungszeitraum beeinflussen oder bei **Ablauf** des Hauptfeststellungszeitraums.

---

## FAZIT

---

Die Anforderungen an Gutachten zum Nachweis des tatsächlichen Werts des Grund und Bodens nach § 38 Absatz 4 LGrStG orientieren sich an der ImmoWertV auf Grundlage des BauGB und der gängigen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH).

Entscheidendes Kriterium ist stets die Qualifikation des Gutachters und die Nachvollziehbarkeit des Gutachtens selbst. Dafür müssen die zum Nachweis vorgelegten Werte mit nachprüfbaren Daten belegt und auf diese Weise auch für Dritte plausibel gemacht werden. Hierbei ist immer das regionale Marktgeschehen im Gutachten zu berücksichtigen.

### Akkreditierte Stellen (DAkks) nach DIN EN ISO/IEC 17024 Immobilienbewertung

Nr.	Registriernummer / Adresse	Kontakt (Telefon / Fax / E-Mail)
1	<b>D-ZP-19315-01-00</b> Hochschule Anhalt izedt Zertifizierungsstelle für Immobilienbewertung Bauhausstraße 8; 06846 Dessau-Roßlau P73	Sachsen-Anhalt T: +49 (0)340 5197 3738; sylvia.burkat@hs-anhalt.de
2	<b>D-ZP-16018-01-00</b> DIA Consulting Aktiengesellschaft DIAZert - Zertifizierungsstelle Eisenbahnstraße 56; 79098 Freiburg P73	Baden-Württemberg T: +49 761 211 069 41; F: +49 761 211 069 99 weber@diazert.de
3	<b>D-ZP-18541-04-00</b> Institut für Qualitätssicherung & Zertifizierung GmbH & Co. KG - IQ - ZERT Uhlandstraße 10; 53757 Sankt Augustin P50, P72, P73	GERMANY T: +49 2241 1681588; F: +49 2241 1683464 horst.finsterner@iq-zert.de
4	<b>D-ZP-16042-01-01</b> HypZert GmbH Georgenstraße 22; 10117 Berlin P73	Berlin T: +49 30 2062290; F: +49 30 20622912 info@hypzert.de
5	<b>D-ZP-16061-01-01</b> Sprengnetter Zertifizierung GmbH Heerstraße 109; 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler P73	Rheinland-Pfalz T: +49 2641 91301094; F: +49 2641 91301010 zertifizierung@sprengnetter.de
6	<b>D-ZP-18667-01-00</b> EIPOSCERT GmbH Freiberger Straße 37; 01067 Dresden P50, P73	Sachsen T: +49 351 40470 460; F: +49 351 3177590 cert@eiposcert.de

Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH (DAkks)  
Spittelmarkt 10 | 10117 Berlin  
Tel: +49 (0)30 67 05 91-0  
kontakt@dakks.de (mailto:kontakt@dakks.de)