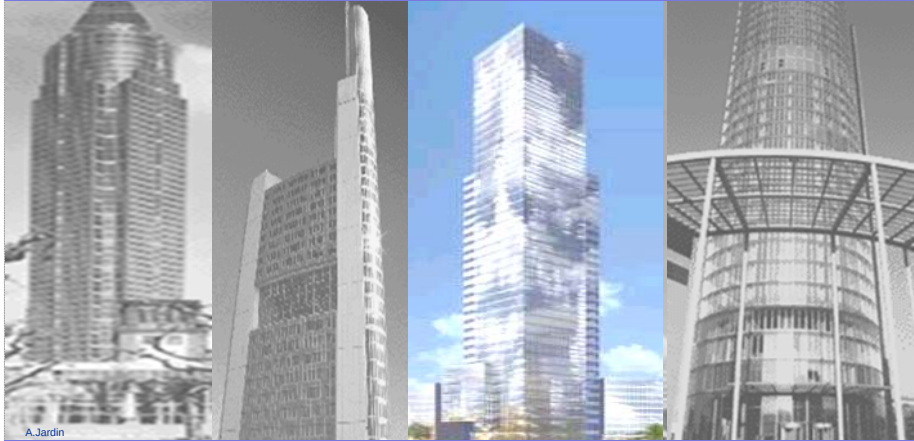




50 Jahre Gutachterausschüsse für die Grundstückswerte – 50 Jahre Markttransparenz

**Ein Rück- und Ausblick aus Sicht
der Finanzverwaltung**

Dipl. Ing. Andreas Jardin
Architekt AKNW, Immobilienökonom (ebs)



Gutachterausschuss ↔ Finanzverwaltung

2009

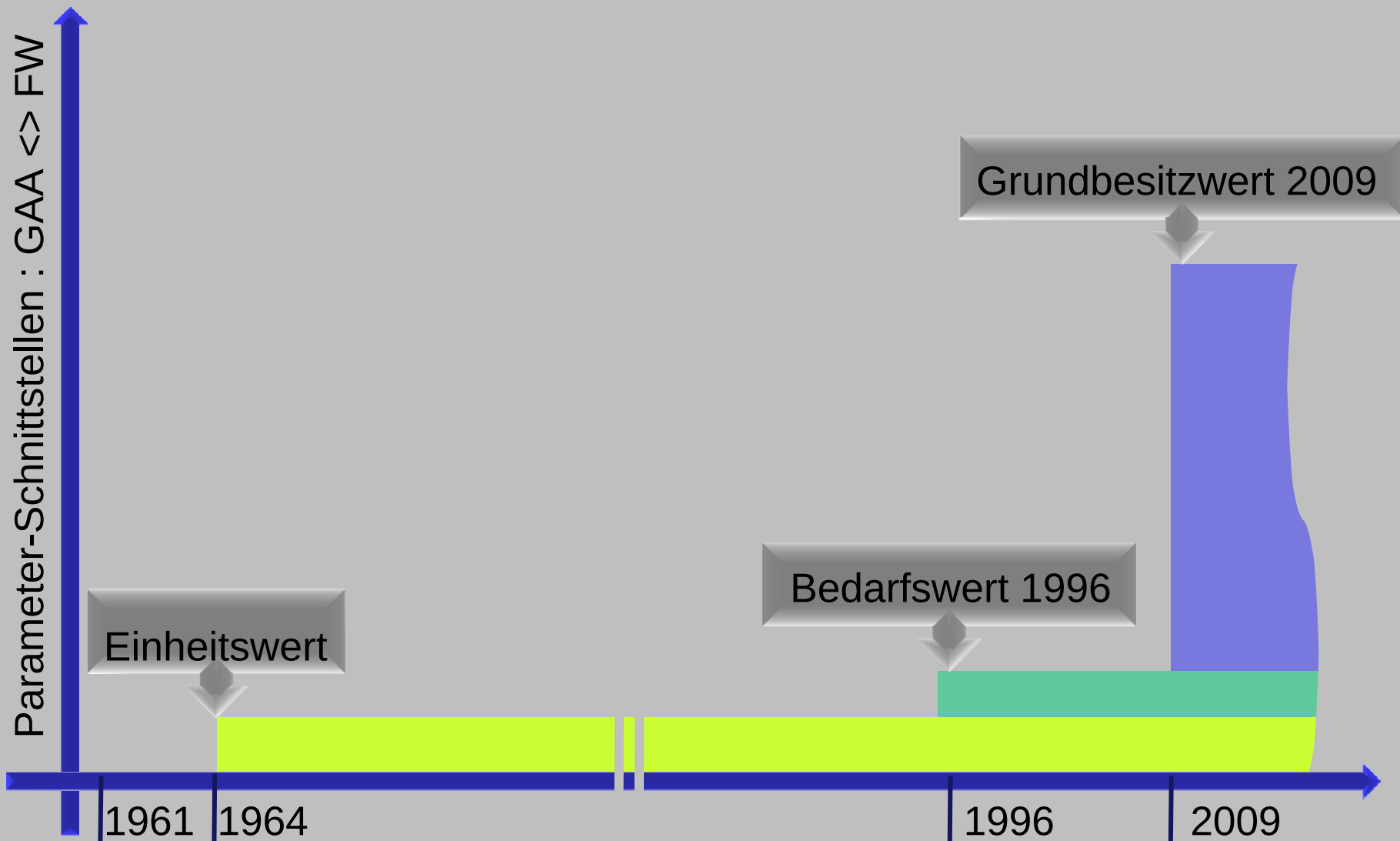
1996

1961

Zusammenarbeit



Gutachterausschuss ↔ Finanzverwaltung





Gutachterausschuss § 192 BauGB Gutachterausschuss

[...]

(3) [...] Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist ein Bediensteter der **zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken** als Gutachter vorzusehen.

[...]



Grundbesitzbewertung



Besteuerung bei Übertragung von Grundbesitz - Bewertung zum Zwecke der Erbschaftsteuer / Schenkungsteuer und der Grunderwerbsteuer

Vermögensteuer - Die Vermögensteuer wurde ausgesetzt und damit faktisch abgeschafft

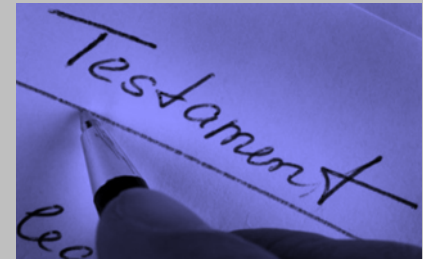
Grunderwerbsteuer - Die Erhebung der Grunderwerbsteuer wurde ab 01.01.1997 neu geregelt.

Erbschaftsteuer/Schenkungssteuer – Diese wurde ab 1996 neu geregelt und zum 01.01.2009 erneut reformiert



Erbschaftsteuerreformgesetz (ErbStRG)

Auszug:



Artikel 4

Änderung des Baugesetzbuchs

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), wird wie folgt geändert:



Neufassung von Gesetzen:

Art. 4 ErbschStRG:

BauGB

DRITTES KAPITEL: Sonstige Vorschriften

Erster Teil: Wertermittlung

§ 192 Gutachterausschuss

§ 193 Aufgaben des Gutachterausschusses

§ 194 Verkehrswert

§ 195 Kaufpreissammlung

§ 196 Bodenrichtwerte

§ 197 Befugnisse des Gutachterausschusses

§ 198 Oberer Gutachterausschuss

§ 199 Ermächtigungen



Grundsätzliche Anforderungen der Finanzverwaltung an die Gutachterausschüsse

- **Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben** nach §§ 192 ff. BauGB, insbesondere § 193 Abs. 5 BauGB

§ 193 Aufgaben des Gutachterausschusses

[...]

(5) Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten. Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören insbesondere

1. Kapitalisierungszinssätze [...]
2. Faktoren zur Anpassung der [...]
3. Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken, [...]
4. Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, [...]



Grundsätzliche Anforderungen der Finanzverwaltung an die Gutachterausschüsse

- **Regelmäßige Aktualisierung der Daten**





Grundsätzliche Anforderungen der Finanzverwaltung an die Gutachterausschüsse

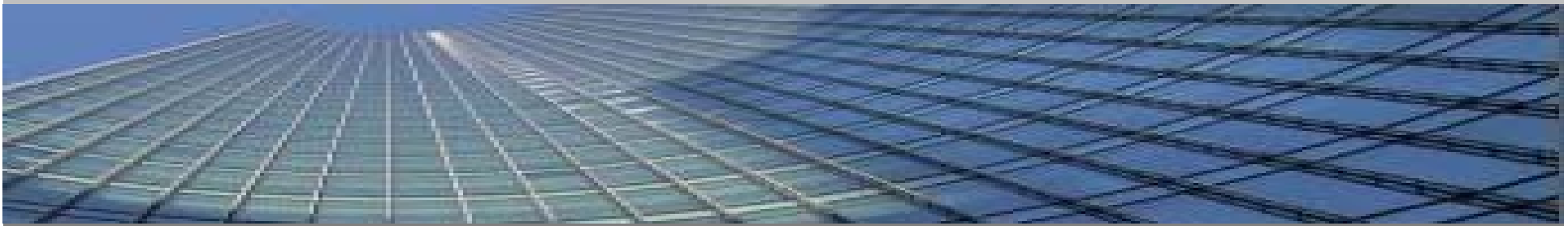
- **Veröffentlichung der Modellbeschreibungen** zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten





Grundsätzliche Anforderungen der Finanzverwaltung an die Gutachterausschüsse

- **Erfüllung der Anforderungen aus der ImmoWertV**
 - Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren
 - Berücksichtigung der Nachfolgeregelungen
z.B. Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwertrichtlinie-E





Grundsätzliche Anforderungen der Finanzverwaltung an die Gutachterausschüsse

- **Standardisierte – einfache – Modelle**

- Sonderwege vermeiden

- Interessen der Datennutzer berücksichtigen



Unbebaute Grundstücke

- Bewertungsverfahren in § 179 BewG geregelt:

Fläche des Grundstücks
(in m²)

X

Bodenrichtwert
(in €/m²)

=

Kein 20% Abschlag →
Keine Abrundung →

Grundbesitzwert



Konkrete Anforderungen der Finanzverwaltung an die Daten der Gutachterausschüsse

- Anforderungen an die Bodenrichtwerte
- bei Preisspannen ist unterste Wert anzusetzen

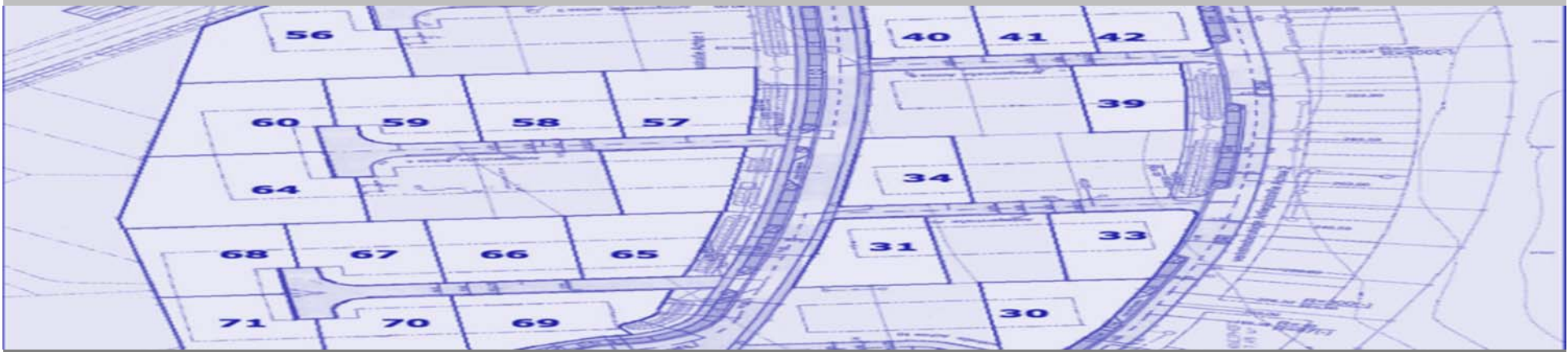
vgl. BFH-Urteil vom 18.8.2005 II R 62/03, BStBl II 2006, 5





Konkrete Anforderungen der Finanzverwaltung an die Daten der Gutachterausschüsse

- **Anforderungen** an die Bodenrichtwerte
 - **ohne Umrechnungskoeffizienten z.B. keine Anpassung** an unterschiedliche Grundstücksgrößen möglich
 - vgl. BFH-Urteil vom 11.5.2005 II R 21/02, BStBl II, 686





Konkrete Anforderungen der Finanzverwaltung an die Daten der Gutachterausschüsse

- Anforderungen an die Bodenrichtwerte
 - **ohne Angaben zur Höhe von Erschließungsbeiträgen im Grundstücksmarktbericht kein Zuschlag zum erschließungsbeitragspflichtigen BRW möglich**
 - BFH-Urteil vom 11.5.2005 II R 21/02, BStBl II, 686



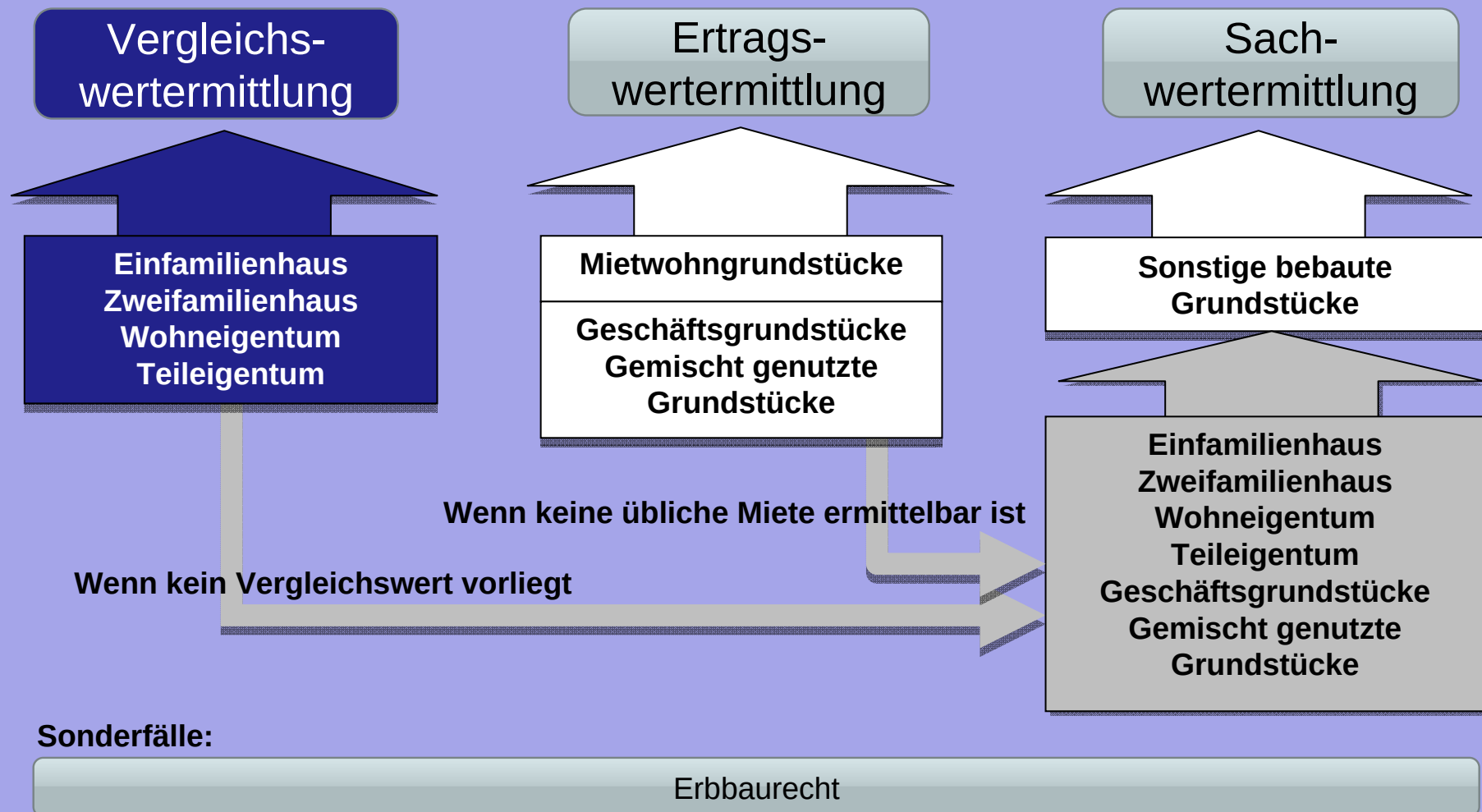
Konkrete Anforderungen der Finanzverwaltung an die Daten der Gutachterausschüsse

- **Anforderungen** an die Bodenrichtwerte
- Für Bewertungsstichtage vor dem 1. Januar 2007 ist die Feststellung von Grundbesitzwerten für unbebaute Grundstücke bei Fehlen von Bodenrichtwerten nicht möglich.
 - vgl. BFH-Urteil vom 25.8.2010 II R 42/09, BStBl II 2011, 205





§ 182 Bewertung der bebauten Grundstücke





Konkrete Anforderungen der Finanzverwaltung an die Daten der Gutachterausschüsse

- **193 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BauGB**
 - Ableitung für
bebaute Grundstücke (Gebäude-/ Ertragsfaktor)

§ 193 Aufgaben des Gutachterausschusses

[...]

(5) Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten. Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen

[...]

4. Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke,

[...]



Konkrete Anforderungen der Finanzverwaltung an die Daten der Gutachterausschüsse

▪ Hinreichende Differenzierung / Klassifizierung

Minimum:

- Grundstücksart
- Lage
- Größe
- Gebäudealter / Restnutzungsdauer,
- Beschaffenheit

→ Aber **nicht lediglich** Durchschnittspreis, z.B. **Kaufpreismittel**, aus allen Kaufpreisen einer Grundstücksart und Bezugseinheit!



Konkrete Anforderungen der Finanzverwaltung an die Daten der Gutachterausschüsse

- Veröffentlichung der durchschnittlichen **Grundstücksmerkmale** der den Vergleichsfaktoren zugrunde gelegten Grundstücke **und des Bezugsstichtags**





Konkrete Anforderungen der Finanzverwaltung an die Daten der Gutachterausschüsse

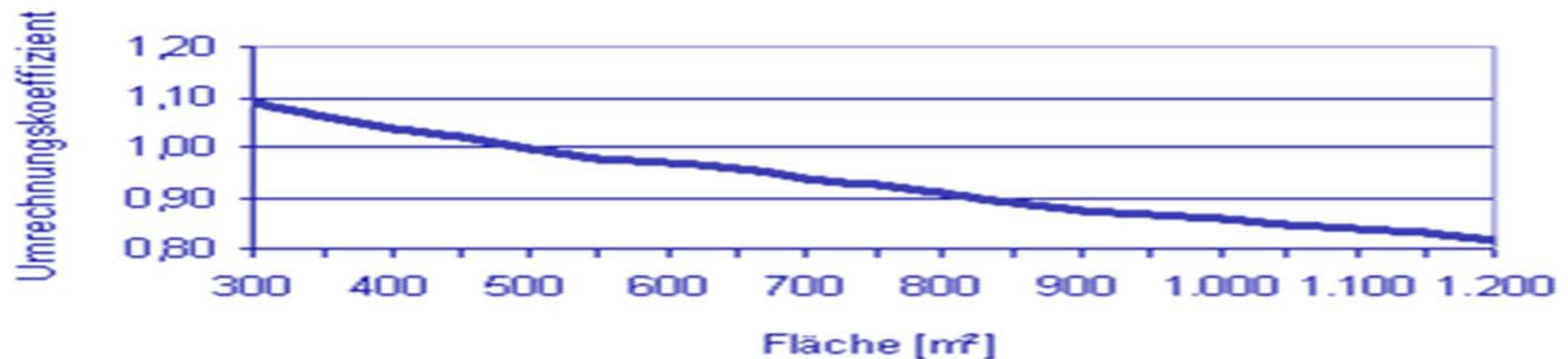
- **Umrechnungskoeffizienten** zur Anpassung der Vergleichsfaktoren bei abweichenden Grundstücksmerkmalen (z B. der Wohnungsgröße)

Größe [m²]	Koeffizient	Größe [m²]	Koeffizient	Größe [m²]	Koeffizient
≤ 250	148	700	111	1150	96
300	142	750	109	1200	93
350	136	800	107	1250	92
400	129	850	104	1300	91
450	125	900	103	1350	90
500	122	950	102	1400	89
550	118	1000	100	1450	88
600	115	1050	98	1500	87
650	113	1100	97		



Konkrete Anforderungen der Finanzverwaltung an die Daten der Gutachterausschüsse

- **Eindeutige Angaben**
 - **keine Spannen**
 - nicht ausschließlich Schaubilder mit Linien





Konkrete Anforderungen der Finanzverwaltung an die Daten der Gutachterausschüsse

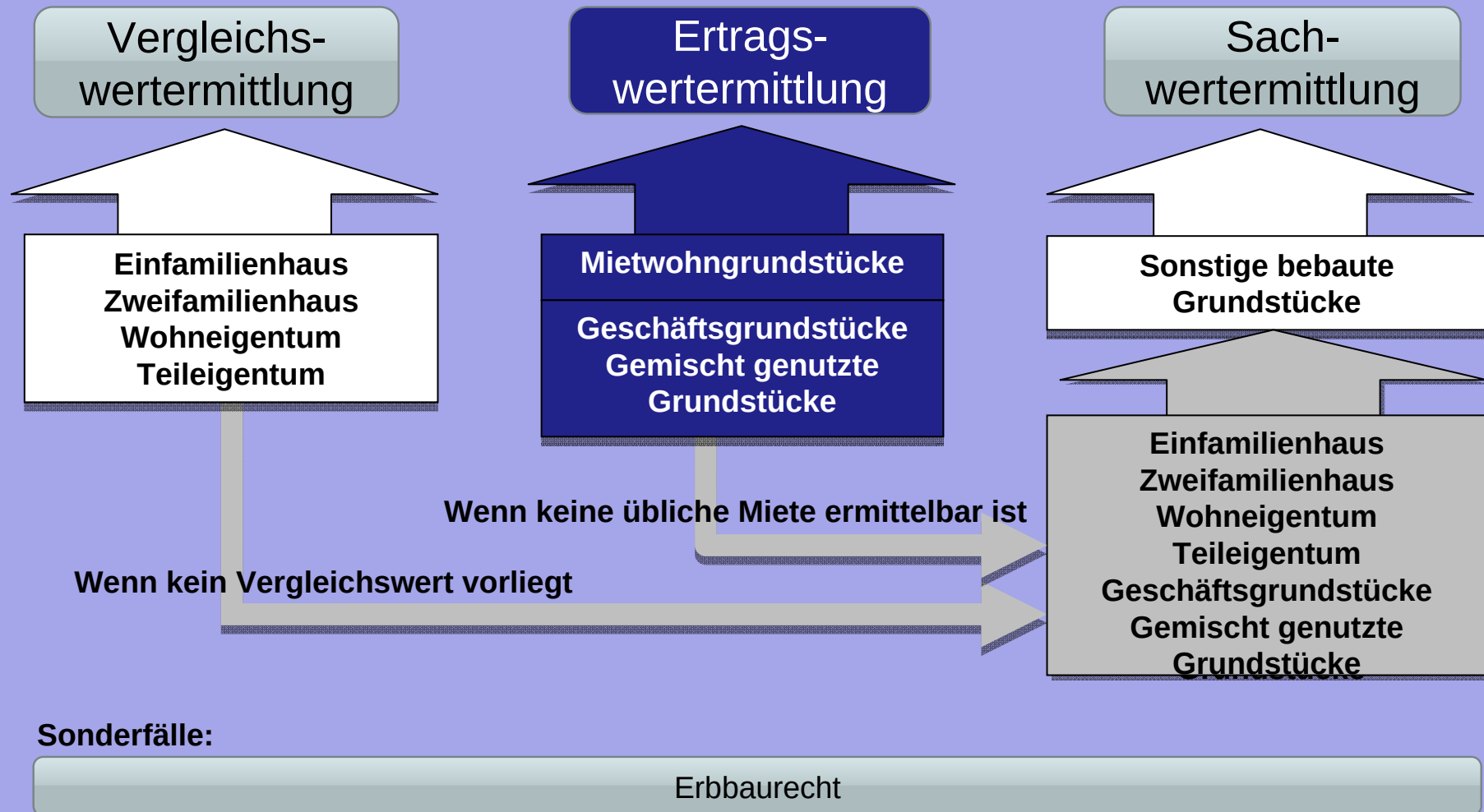
- keine Vergleichsfaktoren „1. und 2. Klasse“
 - Anwendung nur für Fälle der steuerlichen Bewertung mit dem Hinweis → kein Verkehrswert

2. Klasse



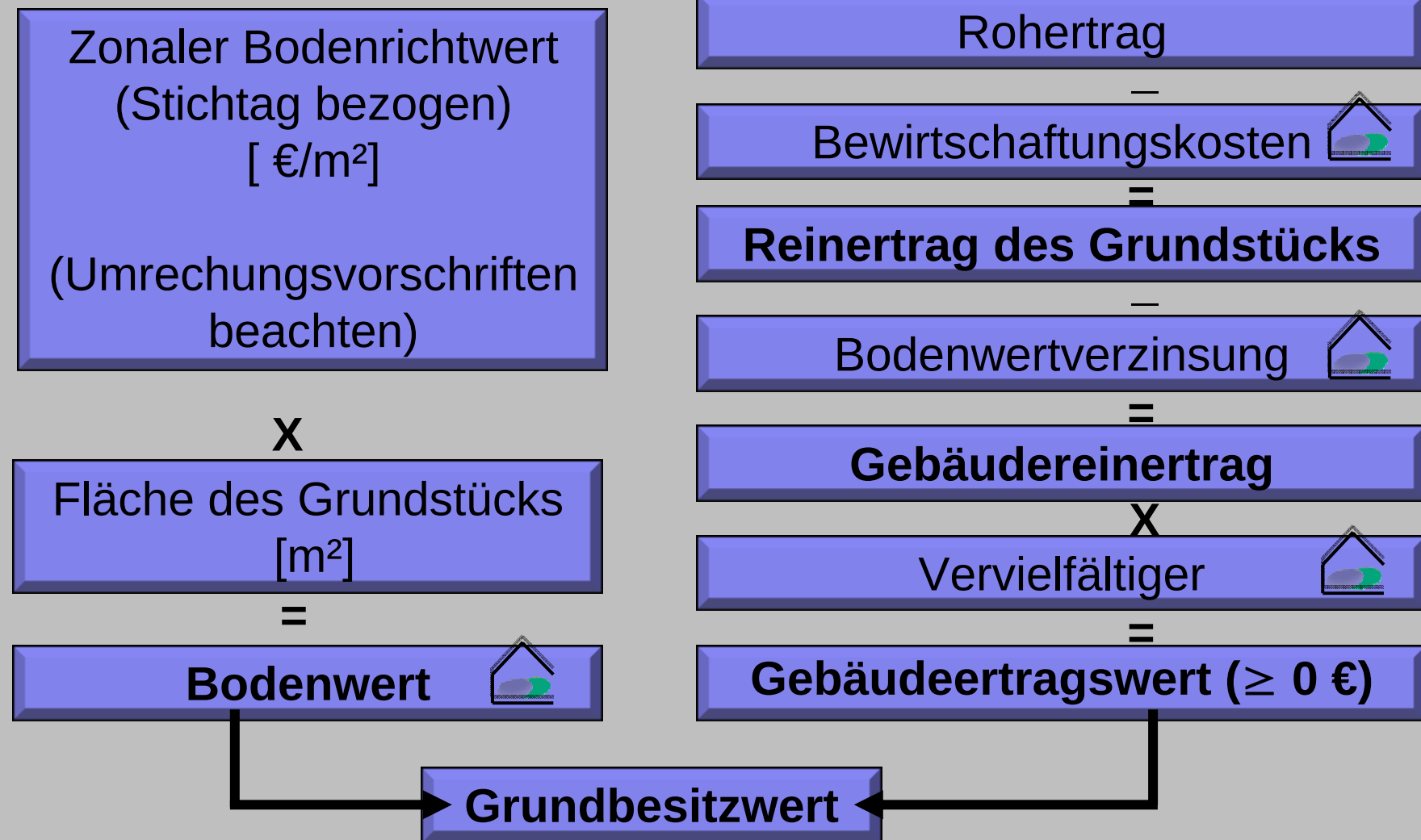


§ 182 Bewertung der bebauten Grundstücke





Ertragswertverfahren (§ 184 - § 198 BewG)

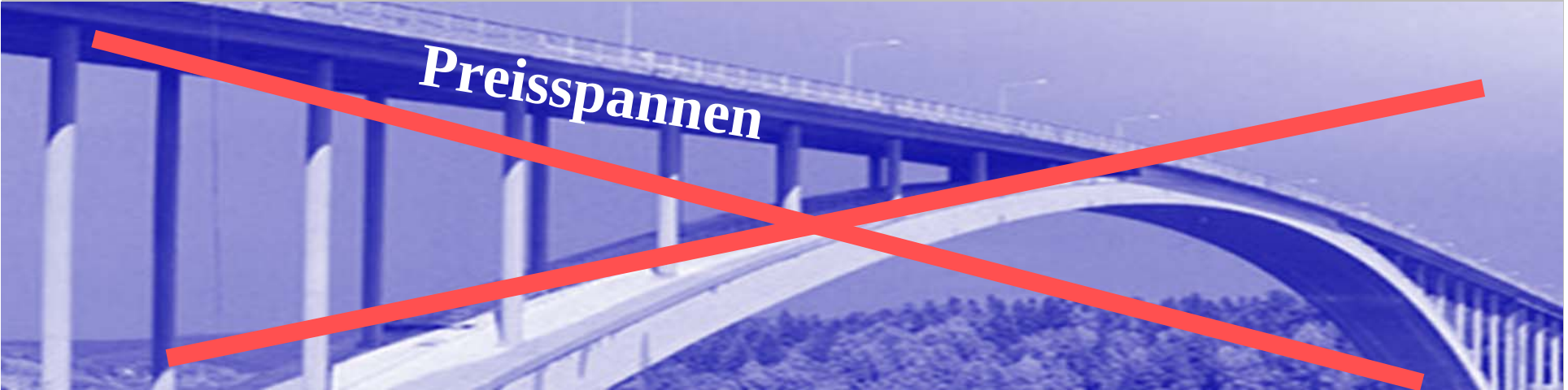




Konkrete Anforderungen an die Daten der Gutachterausschüsse

- Keine Spannenangaben

→ jedoch ggf. Standardabweichung möglich



Preisspannen

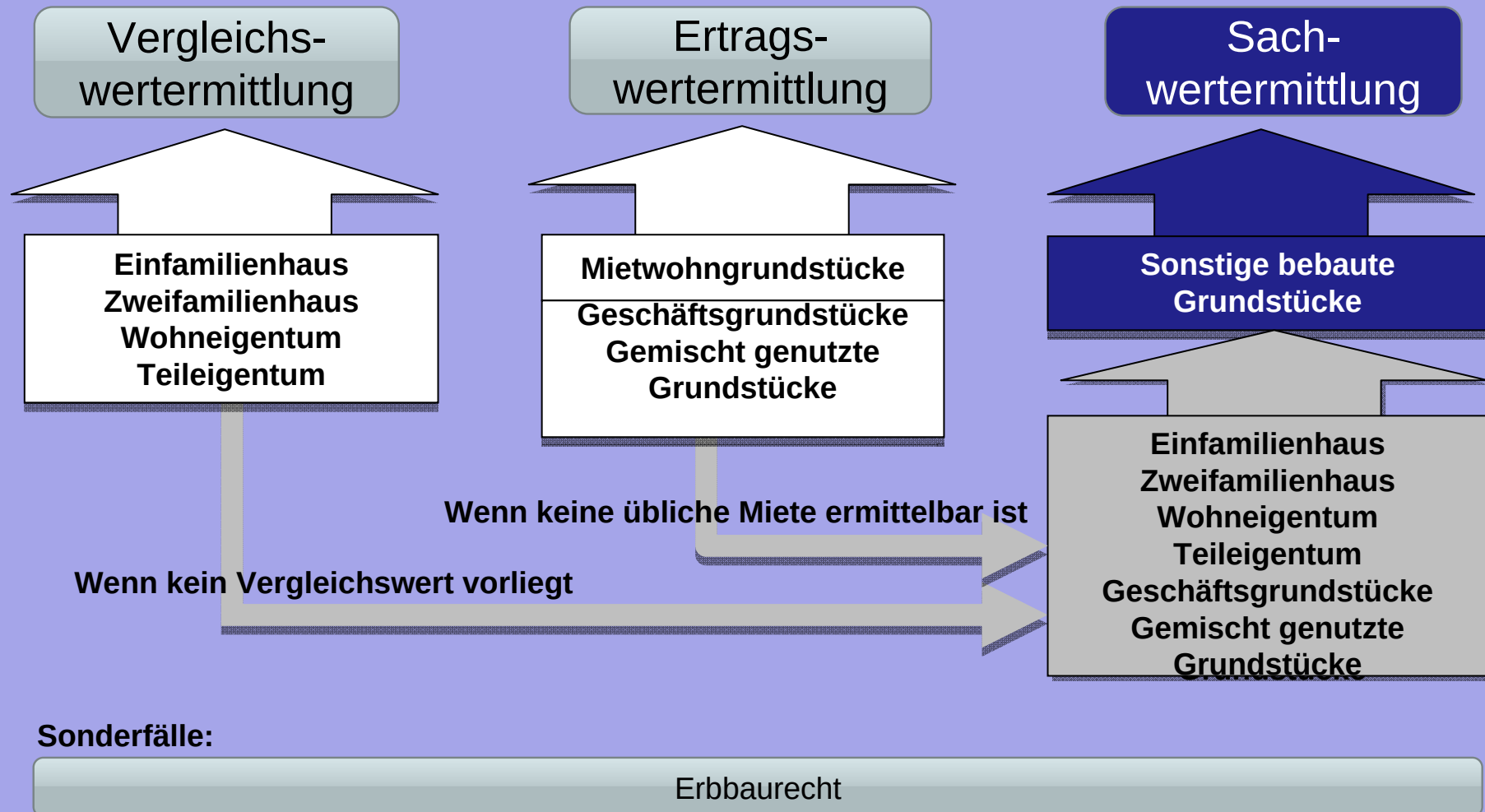


Konkrete Anforderungen der Finanzverwaltung an die Daten der Gutachterausschüsse

- **Darstellung der Modellannahmen hinsichtlich der Ableitung gemäß der ImmoWertV, WertR 2006:**
 - **Rohertrag** (übliche Miete)
 - **Bewirtschaftungskosten** (Ableitung eigener Erfahrungssätze oder bei Verwendung der Ansätze aus der II.BV mit regionaler Aussage verbinden)
 - **Restnutzungsdauer** (SW-RL/E: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter, Verlängerung z.B. nach Modell der AGVGA)

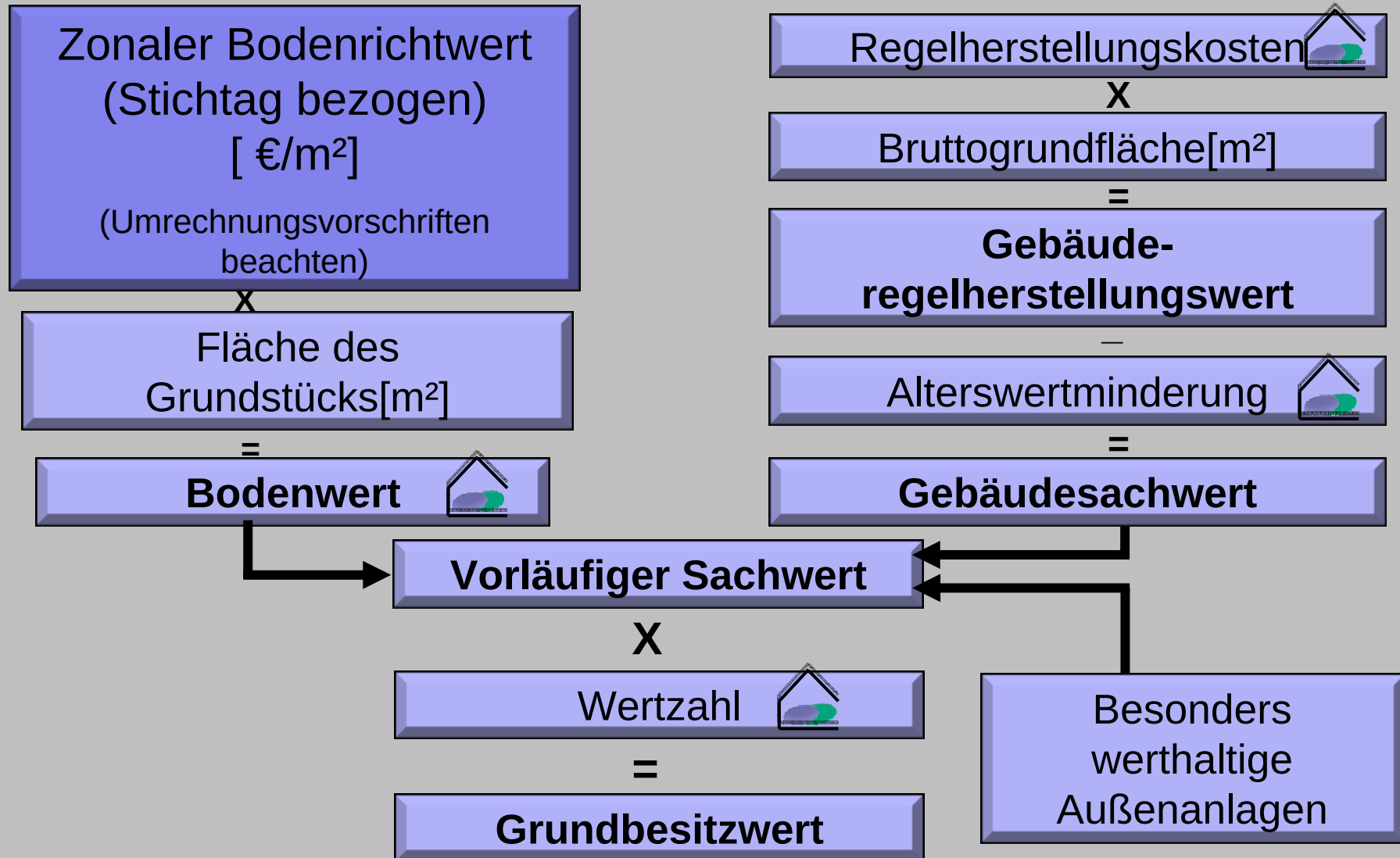


§ 182 Bewertung der bebauten Grundstücke





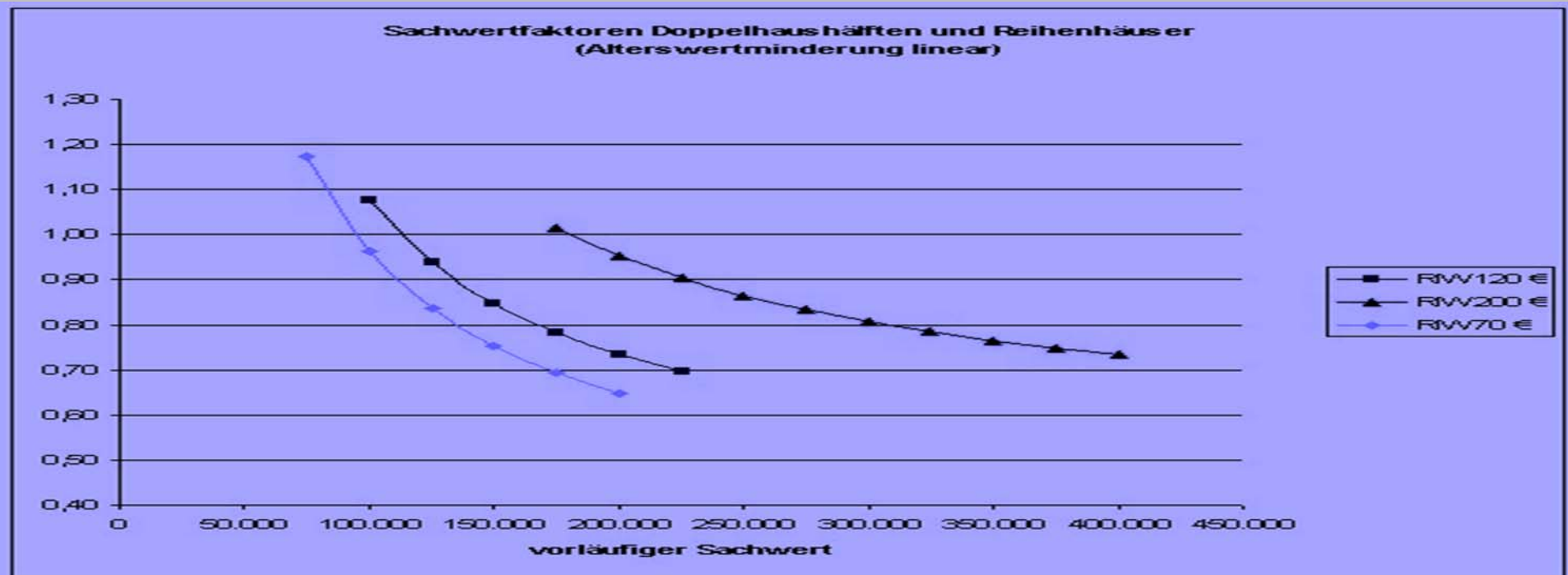
Sachwertverfahren (§ 189 - § 191 BewG)





Konkrete Anforderungen der Finanzverwaltung an die Daten der Gutachterausschüsse

- Sachwertfaktoren → Eindeutige Angaben
 - keine Spannen
 - nicht ausschließlich Schaubilder mit Linien





Konkrete Anforderungen der Finanzverwaltung an die Daten der Gutachterausschüsse

- Modellannahmen bei der Ableitung nach Maßgabe der ImmoWertV, WertR 2006
 - NHK (ohne Regionalisierungsfaktoren, Baunebenkosten/Mittel, Baupreisindex/Bund)
 - Alterswertminderung (linear, übliche - fixe – Gesamtnutzungsdauern)



Typ 1.01 Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m ² , durchschnittliche Geschosshöhe 2,85 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	410 - 425	430 - 440	440 - 475	475 - 500	505 - 530	535 - 580	580
mittel	470 - 485	490 - 500	500 - 540	540 - 575	575 - 605	610 - 660	660
gehoben	540 - 560	565 - 580	580 - 625	625 - 660	665 - 700	700 - 760	760
stark gehoben	740 - 765	770 - 785	790 - 850	855 - 900	905 - 955	955 - 1035	1040



Das Problem beim Sachwertmodell

- **Marktanpassungsfaktor versus Sachwertfaktor**
 - Regionalisierung
 - Normalherstellungskosten und Regelherstellungskosten
 - Degressive oder lineare Abschreibung
- **Hier soll die neue Sachwertrichtlinie des Bundes das Problem beseitigen.**



Sonderfälle

Vier Sonderbewertungsverfahren

Erbbaurecht § 193 BewG



Erbbaugrundstück § 194 BewG

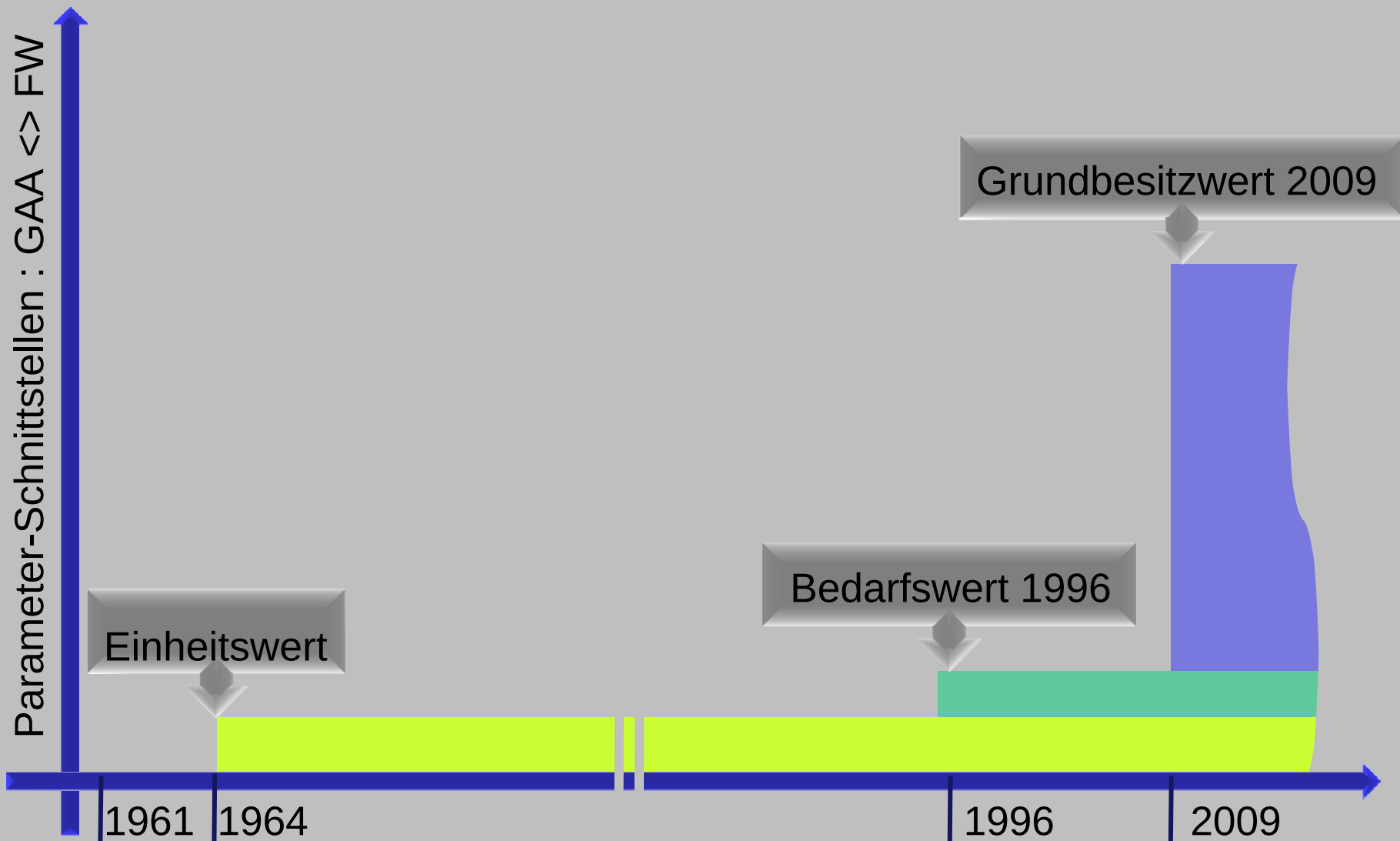


Gebäude auf fremdem Grund und Boden § 195 BewG

Gebäude im Zustand der Bebauung § 196 BewG



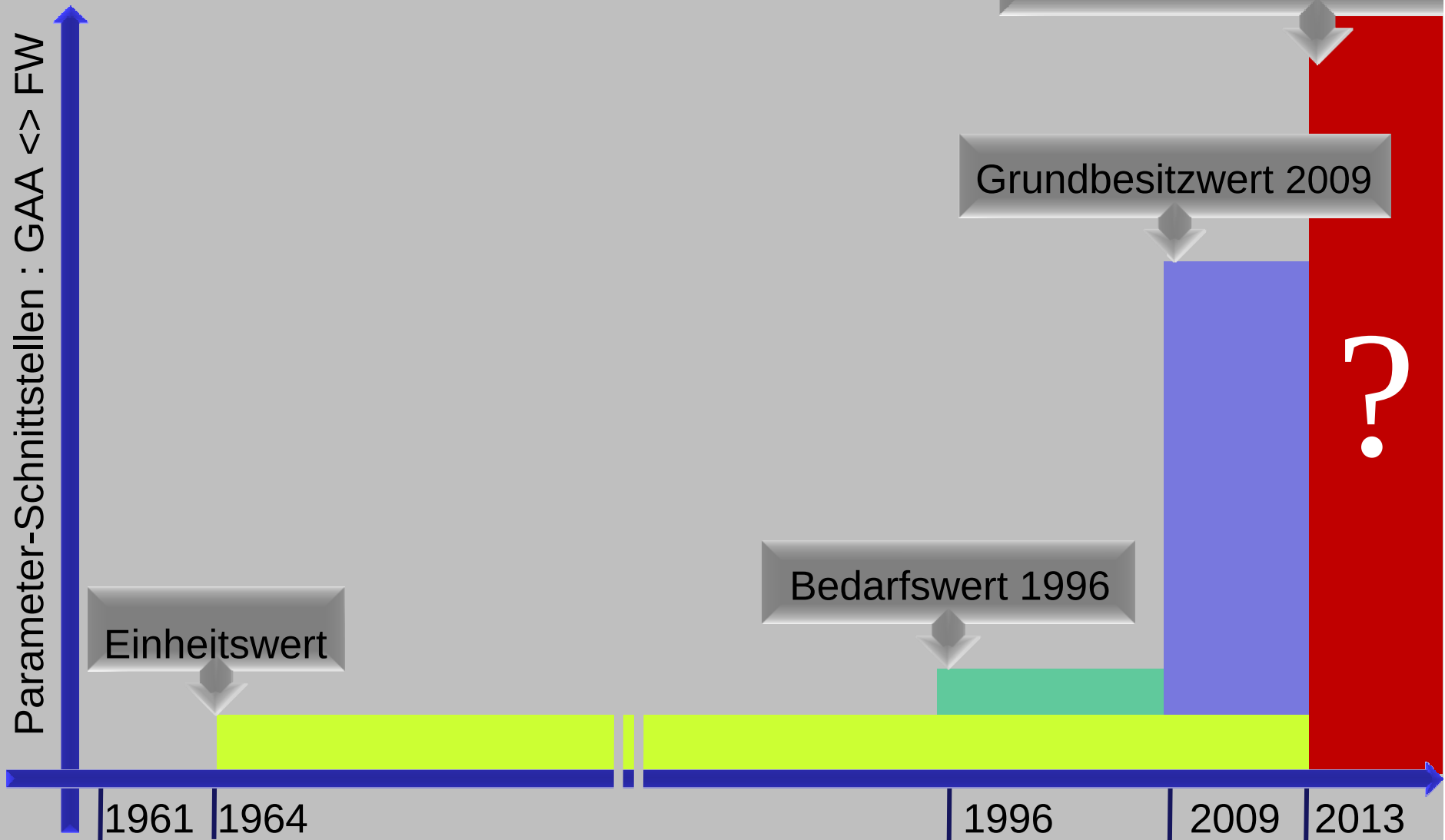
Gutachterausschuss ↔ Finanzverwaltung





Gutachterausschuss ↔ Finanzverwaltung

¿ Grundsteuer 2013 ?





Im wesentlichen drei Modelle:

Wertunabhängiges -Modell

(Südländer
Bayern, Hessen
und ~~Baden-~~
Württemberg)

Verkehrswertabhängiges -Modell

(Bremen, Berlin,
Niedersachsen
und Schleswig-
Holstein)

Gebäudewertunabhängiges Kombinations-Modell

(Thüringen)



Zusammenarbeit

Gutachterausschuss

Finanzverwaltung



SENDESCHLUSS

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**