

Geschäftsstelle Gem. Gutachterausschuss
Markgräflerland-Breisgau
bei der Stadt Müllheim
Hacher Straße 7
79379 Müllheim

Gutachtenantrag nach §38 Landesgrundsteuergesetz (LGrStG)

Voraussetzung für das Gutachten ist eine Abweichung von über 30% des tatsächlichen Wertes zum Wert gemäß Feststellungsbescheid. Wird die Voraussetzung nicht erfüllt, erfolgt eine gebührenpflichtige Ablehnung des Antrages durch die Geschäftsstelle.

I. Antragstellende Person/ Eigentümer*in

| | |
|------|---------|
| Name | Vorname |
|------|---------|

II. Beabsichtigte Verwendung des Gutachtens

| | |
|-------------------------|---|
| Zweck: | Nachweis eines anderen tatsächlichen (geringeren) Wertes des Grund und Bodens |
| Wertermittlungstichtag: | 01.01.2022 |

III. Angaben zur wirtschaftlichen Einheit gemäß Feststellungsbescheid

Eine Kopie des Feststellungsbescheides ist dem Antrag zwingend beizufügen.

| | | |
|---|------------|-------------------------------------|
| Gemeinde | | Gemarkung |
| Straße | Hausnummer | Grundbuch Blatt Nr. (falls bekannt) |
| Art der Nutzung (Gewerbe, Wohnbebauung, Garten) | | |

IV. Vollmacht

Mir ist bekannt, dass für die Erstellung von Gutachten durch den Gutachterausschuss eine Auskunftspflicht und Vorlagepflicht gemäß §197 Baugesetzbuch (BauGB) besteht und der Gutachterausschuss zur Geheimhaltung verpflichtet ist. Zur Erstellung der beantragten Wertermittlung stimme ich dem Einblick in die Bauakten, das Grundbuch und das Liegenschaftskataster zu. Des Weiteren dürfen Auskünfte über grundstücksbezogene Angaben bei Ämtern und Kommunen eingeholt werden.

Ort, Datum

Unterschrift

V. Weitere Angaben zum Antragsteller*in (entspricht der Rechnungsadresse)

| | | | |
|---|------------|---------|-----|
| Name | | Vorname | |
| Straße | Hausnummer | PLZ | Ort |
| Telefon (zur Abstimmung der Besichtigung) | | E-Mail | |

Mir ist bekannt, dass für die Erstellung des Gutachtens Gebühren nach der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinsamen Gutachterausschusses Markgräflerland-Breisgau bei der Stadt Müllheim und seiner Geschäftsstelle in der aktuell gültigen Fassung erhoben werden und diese der Umsatzsteuerpflicht unterliegen. **Im Falle einer Ablehnung des Antrages aufgrund der fehlenden Voraussetzung (30% Abweichung) übernehme ich den entstandenen, tatsächlichen Aufwand.** Für diese Beratungsleistungen wird eine Gebühr von 15,30 €/Zeiteinheit zuzüglich Umsatzsteuer erhoben. Aufgrund vorliegender Erfahrungswerte gehen wir von einer Bearbeitungszeit von vier Zeiteinheiten aus. Die Gutachterausschussgebührensatzung ist einsehbar unter: Bei vorzeitiger Stornierung des Antrages durch die antragsstellende Person, werden angefallene Auslagen und die bereits erfolgte Bearbeitungszeit in Rechnung gestellt.



VI. Erläuterungen, weshalb ein anderer Wert als der Bodenrichtwert anzusetzen ist sowie ergänzende Informationen

Mit der örtlichen Besichtigung bzw. Begehung des Grundstücks bin ich einverstanden. Die antragstellende Person hat ggf. die Mieter über die Begehung zu informieren. Die ergänzenden Informationen auf dem Merkblatt habe ich zur Kenntnis genommen.

Wir weisen darauf hin, dass das vorgelegte Gutachten der Beweiswürdigung durch das Finanzamt unterliegt und dieses zurückgewiesen werden könnte.

Auf die allgemeinen Datenschutzbestimmungen der Stadt Müllheim wird verwiesen.

Ort, Datum

Unterschrift

Gutachten im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform

(FAQ / Merkblatt)

Nach der Gesetzeslage (§38 Abs. 4 Landesgrundsteuergesetz) besteht die Möglichkeit, einen anderen Wert Ihres Grundstücks als den Bodenrichtwert durch ein qualifiziertes Gutachten für die Feststellung des Grundsteuerwertes zum Hauptfeststellungstermin 01.01.2022 gegenüber dem Finanzamt nachzuweisen.

Anzahl der Ausfertigungen

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

Bearbeitungszeit

Aufgrund der hohen Anzahl an Bewertungsaufträgen kann die Bearbeitungsdauer derzeit nicht abgeschätzt werden.

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. Dies kann aufgrund einer anderen tatsächlichen Nutzung oder auch durch eine Einschränkung des Baurechts gegeben sein. Wird diese Abweichung nicht erfüllt, erfolgt eine **gebührenpflichtige Ablehnung** des Antrages durch die Geschäftsstelle.

Fiktives Beispiel für eine Abweichung von mehr als 30%, Begründung: Aufgrund den Vorgaben eines rechtskräftigen Bebauungsplanes ist eine Teilfläche mit 700m² nur als Gartenland nutzbar und somit der Bodenrichtwert für Wohnbauland nicht über die ganze Grundstücksfläche ansetzbar.

| | Fläche | Bodenricht-Wert | | Grundsteuer Summe | Abweichung | prozentual |
|---------------------|---------------------|------------------------|--------------|-------------------|--------------|------------|
| Gesamt | 1500 m ² | 400,- €/m ² | 600.000,00 € | 600.000,00 € | | |
| | | | | | | |
| Teilfläche 1 | 800 m ² | 400,- €/m ² | 320.000,00 € | | | |
| Teilfläche 2 | 700 m ² | 40,- €/m ² | 28.000,00 € | 348.000,00 € | 252.000,00 € | 42 % |

Fiktives Beispiel für eine fehlende Abweichung von mehr als 30%, Begründung: Der Eigentümer ist der Auffassung, dass seine Verkehrsfläche (Zuwegung) einer anderen Nutzungsart unterliegt und eine Abweichung des ansetzbaren Bodenrichtwertes vorliegt. In diesem Fall ist die Differenz zwischen dem Gesamten Wert nicht ausreichend genug. Der Antrag auf ein Gutachten würde von der Geschäftsstelle abgelehnt werden.

| | Fläche | Bodenricht-Wert | | Grundsteuer Summe | Abweichung | prozentual |
|---------------------|--------------------|------------------------|--------------|-------------------|-------------|------------|
| Gesamt | 500 m ² | 400,- €/m ² | 200.000,00 € | 200.000,00 € | | |
| | | | | | | |
| Teilfläche 1 | 470 m ² | 400,- €/m ² | 188.000,00 € | | | |
| Teilfläche 2 | 30 m ² | 40,- €/m ² | 1.200,00 € | 189.200,00 € | 10.800,00 € | 5,40 % |

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.

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

Wie lange ist das Gutachten gültig?

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.

Wird das Gutachten in jedem Fall anerkannt?

Vorgelegte Gutachten unterliegen der Beweiswürdigung durch das Finanzamt und können durch dieses zurückgewiesen werden.

Wann „lohnt“ sich ein Gutachten?

Zum heutigen Zeitpunkt kann darüber noch keine Aussage getroffen werden, da die Höhe der zu entrichtenden Grundsteuer letztlich durch den Hebesatz der jeweiligen Kommune bestimmt wird. Wir weisen darauf hin, dass das vorgelegte Gutachten der Beweiswürdigung durch das Finanzamt unterliegt und dieses zurückgewiesen werden könnte.

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.

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.



Welche Unterlagen werden für das Gutachten benötigt?

Neben einer Kopie des Feststellungsbescheides fügen Sie dem vollständig ausgefüllten und unterschriebenen Antragsformular auch Unterlagen bei, die auf eine andere Wertigkeit des Grundstücks schließen lassen. Außerdem benötigen wir einen aktuellen nicht beglaubigten Grundbuchauszug (nicht älter als 6 Wochen, erhältlich beim Grundbuchamt Emmendingen) und ggf. sind weitere Unterlagen einzureichen.

Wen könnte ich alternativ mit einem qualifizierten Gutachten beauftragen?

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 erforderlich

Information nach Art. 13 DS-GVO

| | |
|--|--|
| Namen und die Kontaktdaten des Verantwortlichen (Art. 13. Abs.1 Buchst. a DS-GVO) | Stadtverwaltung Müllheim Bismarckstr. 3 79379 Müllheim Telefon: +49 7631-801-0 E-Mail: stadt@muellheim.de |
| Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten (Art. 13. Abs.1 Buchst. b DS-GVO) | Herr Steffen Zimmer Zimmer EDV GmbH Esslinger Straße 69 72124 Pliezhausen E-Mail: datenschutz@muellheim.de |
| Zwecke und Rechtsgrundlagen für die Verarbeitung (Art. 13. Abs.1 Buchst. c DS-GVO) | Ihre Daten werden zur Erstellung eines Gutachtens erfasst und bearbeitet. Die Zulässigkeit der Datenverarbeitung wird durch schriftliche Einwilligung ermöglicht. |
| Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten (Art. 13. Abs.1 Buchst. e DS-GVO) | Zugriff auf die Daten hat der Gemeinsame Gutachterausschuss Markgräflerland-Breisgau. Der Gutachterausschuss hat das Recht, sich zur Erfüllung des Auftrages Dritter zu bedienen. In diesem Falle können die Daten an diejenige Person oder Stelle weitergegeben werden, die mit der entsprechenden Tätigkeit betraut ist. Diese ist zur Verschwiegenheit verpflichtet. Eine sonstige Weitergabe an Dritte findet nicht statt. |
| Dauer der Speicherung (Art. 13. Abs. 2 Buchst. a DS-GVO) | Die Daten werden für die Dauer des Auftrags und danach zum Nachweis der Tätigkeit, längstens jedoch 10 Jahre nach Beendigung des Auftrags gespeichert. Die Daten zur Abrechnung werden ebenfalls 10 Jahre lang aufgrund steuerrechtlicher Anforderungen gespeichert. |
| Hinweise zu Ihren Rechten als betroffene Person (Art. 13. Abs. 2 Buchst. b-d DS-GVO) | Die Einwilligung kann jederzeit mit Wirkung für die Zukunft gegenüber der Stadtverwaltung Müllheim unter den genannten Kontaktdaten widerrufen werden. Jede betroffene Person hat das Recht auf <ul style="list-style-type: none"> • Auskunft über Verarbeitung personenbezogener Daten nach Art 15 DS-GVO, • Widerruf einer erteilten Einwilligung nach Art. 7 DSGVO, • Berichtigung nach Art. 16 DS-GVO, • Löschung nach Art. 17 DS-GVO, • Einschränkung der Verarbeitung nach Art 18 DS-GVO, • Widerspruch gegen Verarbeitung aufgrund berechtigten Interesses nach Art. 21 DS-GVO. Beim Auskunfts- und beim Löschungsrecht gelten die Einschränkungen nach §§ 34 und 35 BDSG. Darüber hinaus sind Sie berechtigt, bei einer Datenschutzaufsichtsbehörde Beschwerde einzureichen (Art. 77 DS-GVO i.V.m. § 19 BDSG). |
| Erforderlichkeit für die Durchführung (Art. 13. Abs. 2 Buchst. b-d DS-GVO) | Ohne ihre Zustimmung kann das Gutachten nicht erstellt werden. |
| Angaben nach Art. 13 Abs. 1 Buchst. d und f. sowie nach Art. 13 Abs. 2 Buchst. f sind nicht anzugeben, da die jeweilige Bedingung der rechtlichen Regelung nicht zutreffend ist. | |