**Gutachtenantrag**
**zum Nachweis eines tatsächlichen Wertes gemäß § 38 Abs. 4 Landesgrundsteuergesetz (LGrStG)**

An die
Geschäftsstelle des Gemeinsamen
Gutachterausschusses Rheinfelden bei der
**Stadtverwaltung Rheinfelden (Baden)**
**Kirchplatz 2**
**D-79618 Rheinfelden (Baden)**

***Voraussetzungen für den Antrag sind, dass***

- ☐ ***sich das Grundstück in Ihrem Eigentum befindet oder Sie ein Erbbaurecht an diesem haben.***
- ☐ ***der Nachweis einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Nutzung aus den vorliegenden Planunterlagen einfach abzuleiten ist.***
- ☐ ***eine Abweichung von über 30 % des tatsächlichen Wertes zum Wert gemäß Feststellungsbescheid besteht.***

***Werden die Voraussetzungen nicht erfüllt, erfolgt eine gebührenpflichtige Ablehnung des Antrages durch die Geschäftsstelle.***

## I. Antragstellende Person/ Eigentümer*in

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

## II. Beabsichtigte Verwendung der Prüfung

| | |
|---|---|
| Zweck: | Nachweis eines anderen tatsächlichen (geringeren) Wertes des Grund und Bodens, gemäß § 38 Abs. 4, LGrStG |
| Wertermittlungsstichtag: | 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 Auskunfts- und Vorlagepflicht gemäß § 197 Baugesetzbuch (BauGB) besteht und der Gutachterausschuss zur Geheimhaltung verpflichtet ist. Zur Erstellung der beantragten Prüfung 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 (für Nachfragen) | | 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 Rheinfelden (Baden) und seiner Geschäftsstelle in der aktuell gültigen Fassung erhoben werden und diese der Umsatzsteuerpflicht unterliegen. Die Gutachterausschussgebührensatzung ist auf der Homepage einsehbar.

Für diese Dienstleistungen wird eine Gebühr von 17,- €/Zeiteinheit zuzüglich Umsatzsteuer erhoben. Eine Zeiteinheit beträgt 15 Minuten. Aufgrund bisher vorliegender Erfahrungswerte gehen wir von einer Bearbeitungszeit von 16-24 Zeiteinheiten (2-6 Std.)-aus. Bei vorzeitiger Stornierung des Antrages durch die antragstellende Person, werden angefallene Auslagen und die bereits erfolgte Bearbeitungszeit in Rechnung gestellt.

Nach Antragstellung wird geprüft, ob die Voraussetzungen für den Antrag erfüllt sind. Für den Fall, dass die Voraussetzungen nicht erfüllt sind, erfolgt eine gebührenpflichtige Ablehnung. Die Gebühr beträgt in diesem Fall 99,- Euro zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

## 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 des Gutachterausschusses wird verwiesen.

Ort, Datum Unterschrift

# Checkliste für die ‚Prüfung der zur Berechnung der Grundsteuer verwendeten Nutzungsarten, Flächenangaben und Bodenrichtwerte‘

☐ Ich bin/Wir sind Eigentümer / Erbbauberechtige/r des Grundstückes.

☐ Die Abweichung beträgt mehr als 30%.

☐ Der Nachweis ist aus den vorliegenden Planunterlagen einfach abzuleiten.

☐ .

☐ .

Folgende Unterlagen reiche ich zu diesem Antrag ein:

☐ 1) Kopie des **Grundsteuerwert**bescheides vom Finanzamt

☐ 2) Kopie des **Grundsteuermess**bescheides vom Finanzamt

☐ 3) Kopie des **Grundsteuerbescheides** der Gemeinde

☐ 4) Vollständig ausgefüllter und auf allen Seiten unterschriebener Antrag

☐ Bebauungsplan, der eine eingeschränkte Bebaubarkeit nachweist

☐ Schreiben der Baurechtsbehörde über eingeschränkte Bebaubarkeit

☐ Schreiben der Gemeinde über eingeschränkte Bebaubarkeit

☐ Nachweise über Einschränkungen durch Wasserschutzgebiet / Hochwasserschutzgebiet / Altlasten / Denkmalschutz / Naturschutz u.s.w.

☐ .

☐ .

Ort, Datum Unterschrift

# Gutachten im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform (FAQ / Merkblatt)

Nach der Gesetzeslage (§ 38 Abs. 4 Landesgrundsteuergesetz) besteht die Möglichkeit, durch ein qualifiziertes Gutachten einen anderen Wert Ihres Grundstücks 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. Ein Berechnungstool finden Sie auf der Homepage unseres Gutachterausschusses.

**Fiktives Beispiel für eine Abweichung von mehr als 30 %,** Begründung: Aufgrund der 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 | Boden-richtwert | | Grundsteuer Summe | Abweichung | prozentual |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Gesamt** | 1500 m² | 400,- €/m² | 600.000,- € | 600.000,- € | | |
| | | | | | | |
| **Teilfläche 1** | 800 m² | 400,- €/m² | 320.000,- € | | | |
| **Teilfläche 2** | 700 m² | 40,- €/m² | 28.000,- € | 348.000,- € | 252.000,- € | 42 % |

**Fiktives Beispiel für eine <u>fehlende</u> 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 der Unterschied zwischen dem Gesamt-Wert und dem Wert der beiden neu berechneten Teilflächen nicht ausreichend genug. Der Antrag auf ein Gutachten würde von der Geschäftsstelle abgelehnt werden.

| | Fläche | Boden-richtwert | | Grundsteuer Summe | Abweichung | prozentual |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Gesamt** | 500 m² | 400,- €/m² | 200.000,- € | 200.000,- € | | |
| | | | | | | |
| **Teilfläche 1** | 470 m² | 400,- €/m² | 188.000,- € | | | |
| **Teilfläche 2** | 30 m² | 40,- €/m² | 1.200,- € | 189.200,- € | 10.800,- € | 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 Hauptfeststellungs-zeitraums.

**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.

**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 bei der Stadt Rheinfelden (Baden) und seiner Geschäftsstelle (Gutachterausschuss- Gebührensatzung) und sind durch die auftragsgebende Person zu begleichen.

**Welche Unterlagen werden für das Gutachten benötigt?**

Bitte reichen Sie immer eine Kopie des **Grundsteuerwert**-Bescheides ein. Bitte reichen Sie das vollständig ausgefüllte und unterschriebene Antragsformular ein. Bitte fügen Sie alle Planunterlagen und Schriftstücke bei, aus denen sich eine andere Wertigkeit des Grundstücks / der Unterschied zur Bodenrichtwertzone einfach nachweisen lässt (siehe Checkliste).

**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.

# Informationen zur Datenerhebung und -verarbeitung nach Art. 13 der Datenschutz-Grundverordnung (EU DSGVO)

| | |
|---|---|
| Behörde | Stadtverwaltung Rheinfelden (Baden)<br>Kirchplatz 2<br>79618 Rheinfelden (Baden) |
| Verantwortlicher für die Datenverarbeitung | GAA Rheinfelden (Baden)<br>Hr. Markus Schneider<br>Kirchplatz 2<br>79618 Rheinfelden (Baden) |
| Behördlicher Datenschutzbeauftragter | Komm.One AöR<br>datenschutz@rheinfelden-baden.de<br>Krailenshaldenstr. 44<br>70469 Stuttgart |
| Zwecke der Datenverarbeitung und Rechtsgrundlage | Die personenbezogenen Daten werden aufgrund der §§ 192 bis 19 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung der Landesregierung über di Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach der Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung GuAVO) und der Verordnun über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücke (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) zum Zweck der Bildun und der Aufgabenerfüllung der selbständigen, unabhängigen Gutachter ausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstig Wertermittlungen erhoben und verarbeitet.<br><br>Die Kaufverträge und andere Urkunden, die nach § 195 Abs. 1 BauGB und nach 9 GuAVO dem Gutachterausschuss zu übersenden sind, werden von de Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zum Zweck der Führung de Kaufpreissammlung ausgewertet. Dabei sind insbesondere für jeden Auswertungsfall die Grundstücksmerkmerkmale gemäß §§ 4 bis 6 de ImmoWertV zu erfassen. Der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und de Kaufpreis (Gesamtkaufpreis und Preis für den Quadratmeter oder eine anderen geeigneten (Vergleichsmaßstab) sind zu vermerken. Soweit anzunehmen ist, dass ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse die Höh des vereinbarten Kaufpreises beeinflusst haben, ist dies unter Hinweis auf di Umstände zu kennzeichnen. Falls zur Führung der Kaufpreissammlun erforderlich, sind weitere Ermittlungen gemäß § 197 BauGB durchzuführen. |

| | |
|---|---|
| Verpflichtung, Daten bereitzustellen; Folgen der Verweigerung | **Sie sind im Rahmen des § 197 BauGB verpflichtet, die zum oben genannten Zweck erforderlichen personenbezogenen Daten bereitzustellen.**<br>Bei Nichtbereitstellung können Sie mit einem Verwaltungsakt dazu aufgefordert werden. In entsprechender Anwendung des § 208 BauGB könne Zwangsgelder in Höhe von bis zu 500 Euro angedroht und festgesetzt werde Anträge auf die Erstattung von Gutachten (§ 193 Abs. 1 und 2 BauGB), di Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung (§ 195 Abs. 3 BauGB, § 1 GuAVO), über Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 3 BauGB) und den Immobilienmarkt (§ 193 Abs. 5 BauGB) machen die Erhebung und Verarbeitung von personenbezogenen Daten erforderlich. Ansonsten kann di Bearbeitung der Anträge nicht durchgeführt werden |
| Betroffenenrechte | Sie haben als betroffene Person das Recht von der Stadt Rheinfelde Auskunft über die Verarbeitung personenbezogener Daten (Art. 15 DSGVO), die Berichtigung unrichtiger Daten (Art. 16 DSGVO), die Löschung der Daten (Art. 17 DSGVO) und die Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO) zu verlangen, sofern die rechtlichen Voraussetzungen dafür vorliegen. Sie können nach Art. 21 DSGVO Widerspruch einlegen. Die damit verbundenen Entscheidungen liegen beim Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten. Unbeschadet anderer Rechtsbehelfe können Sie sich beim Landesbeauftragten für den Datenschutz und die Informationsfreiheit (LfDI), Postfach 10 29 32, 70025 Stuttgart, poststelle@lfdi.bwl.de beschweren. **Die Verpflichtung beziehungsweise Erfordernis, die zum oben genannten Zweck personenbezogenen Daten bereitzustellen, bleibt hiervon unberührt.** |
| Kosten | Die Betroffenenrechte (außer dem Beschwerderecht gegenüber dem LfD können Sie gegenüber der Stadt Rheinfelden entweder postalisch, per E-Mail oder per Fax geltend machen. Es entstehen Ihnen dabei keine anderen Kosten als die Portokosten bzw. die Übermittlungskosten nach den bestehenden Basistarifen. |
| Empfänger oder Kategorien von Empfängern der Daten (Stellen, denen gegenüber die Daten offengelegt werden) | Nach § 195 Abs. 2 BauGB darf die Kaufpreissammlung nur dem zuständigen Finanzamt für Zwecke der Besteuerung übermittelt werden. Vorschriften, nach denen Urkunden oder Akten den Gerichten oder Staatsanwaltschaften vorzulegen sind, bleiben unberührt.<br>In § 195 Abs. 3 BauGB ist geregelt, dass Auskünfte aus der Kaufpreissammlung bei berechtigtem Interesse nach Maßgabe landesrechtlicher Vorschriften zu erteilen (§ 199 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) sind. Die landesrechtlichen Vorschriften hierzu sind in § 13 GuAVO geregelt. |