

b.v.s Charlottenstraße 79/80 – 10117 BerlinBundesministerium der Finanzen
Dr. Rolf Möhlenbrock
Wilhelmstraße 97
10117 Berlinnur per Mail: IVC7@bmf.bund.de**Bundesfachbereich
Grundstückswertermittlung**Dr. Michael Münchehofe
Ina Viebrok-Hörmann

Unser Zeichen: dp

Telefon: 030 255938-0

Telefax: 030 255938-14

E-Mail: immobilienbewertung@bvs-ev.deInternet: www.bvs-ev.de

Datum: 7. Juni 2022

**Stellungnahme des BVS zum Entwurf koordinierter Erlasse der obersten
Finanzbehörden der Länder zur Anwendung des Grundsteuergesetzes ab 1. Januar
2025**

Der Bundesverband der öffentlich bestellten und vereidigten sowie gleichwertig qualifizierten Sachverständigen nutzt die Gelegenheit zur Stellungnahme zum o. a. Entwurf gern, weist aber darauf hin, dass eine Einbindung in das Verfahren zu einem deutlich früheren Zeitpunkt sinnvoll gewesen wäre. Auf Grund der überaus kurzen Frist für Stellungnahmen kann sich zunächst nur der Fachbereich Immobilienbewertung zu den wesentlichsten Aspekten der geplanten Vorschriften äußern. Insbesondere für Fachverbände mit einem hohem Anteil an ehrenamtlichen Funktionsträger:innen sind derart kurze Bearbeitungsfristen nicht sachdienlich.

Widerspruch gegen Grundsteuerbescheide

Im Bewertungsgesetz ist im Siebten Abschnitt des Zweiten Teils eine Widerspruchsmöglichkeit nicht benannt. Eine Widerspruchsmöglichkeit sollte an dieser Stelle im Gesetz jedoch genannt und transparent gemacht werden.

Der Bodenwert des einzelnen Grundstücks in einer Bodenrichtwertzone kann vom Bodenwert des typischen Grundstücks der Bodenrichtzone nach Bodenrichtwert abweichen. Die Steuerpflichtigen können Widerspruch einlegen und einen niedrigeren Bodenwert nachweisen. Die hierfür erforderlichen Wertgutachten sollten vergleichbar zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Wertes bei der Grundbesitzbewertung ausschließlich von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Immobilienbewertung erstellt werden. Da die Ermittlung von besonderen Bodenwerten eine besondere Kompetenz voraussetzt, sind Vertreter:innen der steuerberatenden und juristischen Berufen wie Wirtschaftsprüfer:innen, Steuerberater:innen, Rechtsanwälte:innen pp., die dafür keine Ausbildung nachweisen können, zur Wahrung der Rechtssicherheit vom Nachweis abweichender Bodenwerte auszuschließen.

Einspruch gegen Bodenrichtwerte

Zudem ist es möglich, dass der Bodenrichtwertausweis zum 1. Januar 2022 grundsätzlich falsch ist. Die Gutachterausschüsse haben regional unterschiedliche Voraussetzungen, Bodenrichtwerte zu ermitteln, und viele Bodenrichtwerte sind zum 1. Januar 2022 zum ersten Mal festgesetzt worden. Es ist daher nicht auszuschließen, dass der Bodenrichtwert nicht stimmt.

Den Steuerpflichtigen ist die Gelegenheit zu geben, Widerspruch gegen Bodenrichtwerte zum 1. Januar 2022 einzulegen. Solche Einsprüche sind mit Gutachten von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu begründen. Eine Überprüfung oder Korrektur von Bodenrichtwerten kann nicht durch die Gutachterausschüsse selbst vorgenommen werden, da diese sich nicht selbst in Frage stellen bzw. in eigener Sache handeln müssten.

Ermittlung üblicher Mieten i. S. von § 34 (1) GrStG sowie Einschätzung von Vermietungsmöglichkeiten

Der BVS begrüßt ausdrücklich die Regelung, dass marktübliche Mieten durch Sachverständigengutachten nachgewiesen werden können. Auch diese Gutachten sollten zur Wahrung der Rechtssicherheit durch öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Mieten oder der Immobilienbewertung erstellt werden.

Auch für die Einschätzung, ob eine Minderung des Rohertrags durch Leerstand auf Grund struktureller, konjunktureller oder besonderer regionaler Einflüsse zurückzuführen ist, sollte den Steuerpflichtigen die Möglichkeit gegeben werden, ein Gutachten von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen vorzulegen.

Der BVS ist gern bereit, seine Anmerkungen zu erläutern und das weitere Verfahren fachkundig zu begleiten.

Mit freundlichen Grüßen



Ina Viebrok-Hörmann



Dr. Michael Münchehofe