

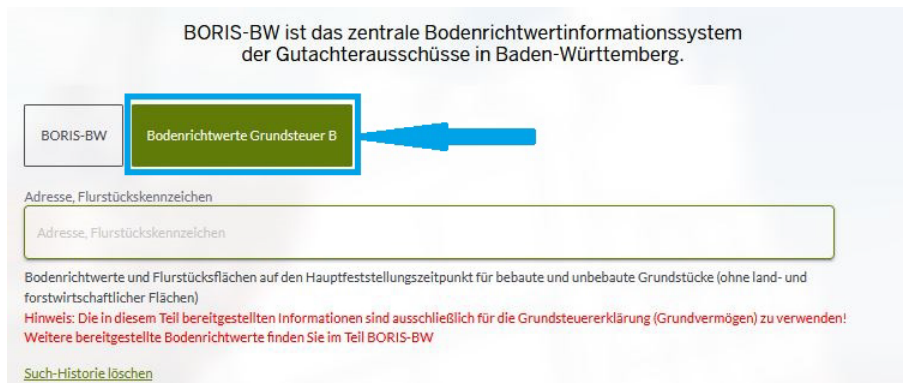
Bürgernähe und Flexibilität

Grundsteuer B: Gutachterausschuss korrigiert Bodenrichtwertzonen – Weitere Möglichkeiten für Immobilienbesitzer

Weinheim/Rhein-Neckar. Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte für die Grundsteuer B will der Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis im Sinne der Immobilienbesitzer größtmögliche Bürgernähe und Flexibilität an den Tag legen. Das hat jetzt Martina Nagora, die Vorsitzende des Ausschusses, betont, der im nördlichen Rhein-Neckar-Kreis die Kommunen an der Bergstraße, der Ebene in Richtung Mannheim und des vorderen Odenwalds auf baden-württembergischer Seite betreut, insgesamt 14 Kommunen.

Der Ausschuss hat unter anderem die Aufgabe, Bodenrichtwerte für die Grundsteuer B zu ermitteln. Im Zuge der Neufassung der Grundsteuer B wurde in den vergangenen Wochen unter Hochdruck gearbeitet. Ende Mai hat der Ausschuss nun Korrekturen der Richtwertzonen der Bodenrichtwerte für die Grundsteuer B beschlossen. Anlass waren Meldungen und Einsprüche aus der Bevölkerung. Dies hat der Gutachterausschuss zum Anlass genommen, insbesondere die Zuordnung und Abgrenzung einzelner Grundstücke zu prüfen und, falls nötig, zu korrigieren.

Die aktuelle Bodenrichtwertkarte steht voraussichtlich ab Ende der 25. Kalenderwoche über BORIS BW zur Verfügung. BORIS BW ist über die Homepage www.gutachterausschuesse-bw.de zu erreichen. Wichtig bei der Adresssuche ist, BORIS auf „Bodenrichtwerte Grundsteuer B“ umzuschalten. Nur so werden die für die Grundsteuer B richtigen Bodenrichtwerte angezeigt (siehe Anleitung). Dort kann jeder Einsprecher abrufen, ob sein Einspruch beim Gutachterausschuss erfolgreich war oder nicht.



Geschäftsführerin Martina Nagora erklärt: „Nicht allen Einsprüchen konnte der Gutachterausschuss stattgeben.“ Hauptgrund sei, dass der Bodenrichtwert ein durchschnittlicher Lagewert aller Grundstücke einer Zone ist. Das heißt, Merkmale einzelner Flurstücke, deren Werteeinfluss nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden kann, sind nicht relevant für die Bodenrichtwerte. Beispielhaft hierfür nennt Martina Nagora Hanggrundstücke. Denn etliche Grundstücke in den Talstraßen und Odenwaldgemeinden des Einzugsgebietes haben einen Steilhang auf dem Grundstück, der nicht oder nur eingeschränkt genutzt werden kann oder sogar zusätzliche Kosten verursacht. Wie steil der Hang ist, welche Nutzungseinschränkungen und welche Wertminderung im Einzelfall vorliegt, könne nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung festgestellt werden und sei nicht Bestandteil der Bodenrichtwerte.

Für derartige Fälle haben die Bürger jetzt weiterhin die Möglichkeit, einen geringeren Wert nachzuweisen. Dies erfolgt über sogenannte Gutachten zum Nachweis eines anderen Wertes nach § 38 Abs. 4 LGrStG. Diese Gutachten können von öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen und auch beim Gutachterausschuss erstellt werden (Links zu Sachverständigenlisten und weitere Informationen auf der Website des Gutachterausschusses www.gaa-nrnk.de im Menü „Grundsteuer B“ unter Punkt „Wer kann Gutachten für die Grundsteuer erstellen“.)

Sofern der Gutachtenauftrag bis zum 30. Juni dieses Jahres bei Sachverständigen oder der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingehen, wird nach Mitteilung der Oberfinanzdirektion der Grundstückswert rückwirkend berücksichtigt. Das heißt, der Grundsteuerwert- und –messbescheid wird rückwirkend zum 1. Januar 2022 bzw. 1. Januar 2025 von den Finanzämtern und der Grundsteuerbescheid zum 1. Januar 2025 von den Gemeinden angepasst.

Martina Nagora betont: „Wichtig hierbei ist, dass die Gutachten einen mehr als 30 Prozent geringeren Wert nachweisen müssen, der Beweiswürdigung der Finanzbehörden unterliegen und vom Bürger zu bezahlen sind. Der Gutachterausschuss bittet daher alle Bürger, die einen Einspruch beim Gutachterausschuss gemeldet haben, zu prüfen ob ihrem Anliegen stattgegeben wurde und wenn nötig ein Gutachten zu beauftragen.“