

Diese Seite verwendet Mehr Informationen zur Datenschutz-Grundverordnung erfahren Sie unter [Datenschutz](#).

Technisch notwendige Cookies

OK



Finanzämter
Baden-Württemberg

Einreichen eines Gutachtens

Die **Bodenrichtwerte** in einer Stadt oder Gemeinde werden vom unabhängigen Gutachterausschuss der Kommune festgelegt. Dabei folgen die Gutachterausschüsse anerkannten Bewertungsmethoden und den gesetzlichen Vorgaben aus dem Baugesetzbuch und der Immobilienwertermittlungsverordnung.

Bei ihrer Bewertung unterteilen die Gutachterausschüsse das Stadt- oder Gemeindegebiet in verschiedene Bodenrichtwertzonen. Innerhalb einer solchen Zone liegen Grundstücke, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen. Der Bodenrichtwert ist also kein individueller Grundstückswert für ein einzelnes Grundstück.

Gegen den Bodenrichtwert kann weder Einspruch beim Finanzamt, noch formal Widerspruch bei der Kommune oder dem Gutachterausschuss eingelegt werden.

Wenn Sie mit dem Bodenrichtwert für Ihr Grundstück nicht einverstanden sind, haben Sie **zwei Möglichkeiten**:

1. Zur Klärung an den Gutachterausschuss wenden

Zunächst können Sie sich an den Gutachterausschuss wenden. Der Gutachterausschuss prüft dann den Sachverhalt. Er kann Ihnen erklären, wie er zu seiner Entscheidung über die Zonengrenze bzw. die Höhe des Bodenrichtwerts kam. Sollte es bei der Bewertung zu Fehlern gekommen sein, kann der Gutachterausschuss die Zonengrenze und gegebenenfalls auch den Bodenrichtwert neu beschließen und damit korrigieren. Dieser neue Wert wird

dann der Besteuerung zugrunde gelegt. Ein Einspruch ist hierfür nicht erforderlich. Die Bescheide werden dann von Amts wegen geändert.

2. **Qualifiziertes Gutachten beauftragen**

Alternativ können Sie beim Finanzamt einen Antrag stellen, dass dieses einen durch Gutachten nachgewiesenen geringeren Wert für Ihr Grundstück ansetzt. Ein besonderes Antragsformular braucht es dafür nicht. Damit das Finanzamt diesen geringeren Wert berücksichtigen kann, müssen Sie dann das qualifizierte Gutachten vorlegen. Das muss noch nicht gemeinsam mit dem Antrag eingereicht werden, sondern kann auch später vorliegen.

Ein solches Gutachten ist kostenpflichtig und kann vom Gutachterausschuss sowie den in § 38 Absatz 4 Satz 3 Landesgrundsteuergesetz genannten Personen ausgestellt werden. Damit der Bodenrichtwert für Ihr Grundstück geändert wird, muss das Gutachten einen um mehr als 30 Prozent geringeren tatsächlichen Wert des Grund und Bodens nachweisen. Der Wert im Gutachten muss also deutlich vom festgelegten Bodenrichtwert abweichen. Dies kann zum Beispiel der Fall sein, wenn ein Grundstück wegen des Planungs- und Bebauungsrechts im Vergleich zu den übrigen Grundstücken der Bodenrichtwertzone nur eingeschränkt nutzbar ist.

Die Anforderungen für das Gutachten können dem [Merkblatt der Oberfinanzdirektion Karlsruhe](#) entnommen werden.

Das Finanzamt wird das Gutachten prüfen. Wenn die formalen und inhaltlichen Anforderungen erfüllt sind, wird das Finanzamt den geringeren Wert für die Besteuerung übernehmen. Bereits verschickte Bescheide werden von Amts wegen geändert. Sie müssen hierfür nichts weiter tun.

Der Wert aus dem Gutachten gilt ab dem Folgejahr Ihres Antrags. Deshalb ist wichtig, wann Sie den Antrag gestellt haben. Wann Sie Ihr Gutachten tatsächlich vorlegen, ist grundsätzlich zweitrangig. Der niedrigere Wert gilt bis zum Ende des Hauptfeststellungszeitraums.

Achtung Sonderregelung:

Da die Reform der Grundsteuer für alle Eigentümerinnen und Eigentümer eine Umstellung bedeutet, gilt für die erste Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte eine Sonderregelung: Wenn Sie das Gutachten bis zum 30. Juni 2025 beauftragen, wird es vom Finanzamt rückwirkend zum 1. Januar 2025 berücksichtigt – unabhängig davon wann Sie den Antrag beim Finanzamt gestellt oder das Gutachten eingereicht haben. Wichtig ist, dass das Auftragsdatum im Gutachten vermerkt ist.

Ist der Grundsteuerwertbescheid nicht bestandskräftig (z.B. infolge eines zulässig eingelegten Einspruchs), können entsprechende Gutachten darüber hinaus so lange vorgelegt und rückwirkend berücksichtigt werden bis über den Einspruch unanfechtbar entschieden ist.
