Antrag

**der Abg. Dr. Erik Schweickert und
Stephen Brauer u. a. FDP/DVP**

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Finanzen

Der semantische Unterschied zwischen Bescheinigungen und Gutachten – Anerkennung von Bodenwertbescheinigungen bei der Grundsteuer

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,

1. wie viele und welche Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg Bodenwertbescheinigungen ausstellen;
2. auf welcher Rechtsgrundlage Bodenwertbescheinigungen ausgestellt werden können oder müssen;
3. wie sich ein qualifiziertes Gutachten, ein vereinfachtes Gutachten und eine Bodenwertbescheinigung konkret unterscheiden, insbesondere hinsichtlich der Rechtsfolgen;
4. mit welchen Kosten die Ausstellung eines qualifizierten Gutachtens, eines vereinfachten Gutachtens und einer Bodenwertbescheinigung einhergehen;
5. inwiefern sie der Auffassung ist, dass eine Bodenwertbescheinigung eine kostengünstige und bürokratiearme Alternative zu einem in § 38 Landesgrundsteuergesetz geforderten qualifizierten Gutachten sein kann;
6. inwiefern sie der Auffassung ist, dass Eigentümern von atypischen Grundstücken die kostengünstigste und bürokratieärmste Möglichkeit zur Korrektur zu hoch ausgewiesener Bodenwerte gegeben werden muss;
7. inwiefern Bodenwertbescheinigungen von den Finanzämtern bei der Grundsteuer als Nachweis für einen niedrigeren tatsächlichen Wert von Grund und Boden anerkannt werden;
8. wenn nein, aus welchen Gründen diese nicht anerkannt werden, welche Voraussetzungen diese für eine Anerkennung mitbringen müssten und ob sie, ggf. nach einer Änderung des Aufbaus der Bodenwertbescheinigungen, plant, diese in Zukunft anzuerkennen;

Eingegangen: 10.6.2025/Ausgegeben: 22.7.2025

*Drucksachen und Plenarprotokolle sind im Internet
abrufbar unter: www.landtag-bw.de/Dokumente*

Der Landtag druckt auf Recyclingpapier, ausgezeichnet mit dem Umweltzeichen „Der Blaue Engel“.

9. inwiefern ein Gutachten zum Nachweis eines niedrigeren tatsächlichen Werts von Grund und Boden bei einem gleichbleibenden Bodenrichtwert zum jeweils nächsten Hauptfeststellungszeitpunkt weitergelten kann bzw. weiter anerkannt wird;
10. falls nicht, inwiefern sie hierfür eine Rechtsgrundlage schaffen will;
11. unter der Annahme, es gibt eine Rechtsgrundlage zur Anerkennung von Bodenwertbescheinigungen: inwiefern sie bezüglich der Anerkennung über den nächsten Hauptfeststellungszeitpunkt hinaus ggf. eine unterschiedliche Behandlung eines ausführlichen qualifizierten Gutachtens und einer Bodenwertbescheinigung für sinnvoll erachtet.

10.6.2025

Dr. Schweickert, Brauer, Birnstock, Bonath, Fischer,
Haag, Haußmann, Heitlinger, Hoher, Dr. Jung, Reith,
Dr. Rülke, Scheerer, Weinmann FDP/DVP

Begründung

Diverse Gutachterausschüsse stellen auf Wunsch Bodenwertbescheinigungen aus, aus denen differenziert je nach Gestaltung des Grundstücks unterschiedliche Bodenwerte für Grundstücksteile ausgewiesen werden. Diese werden bislang nicht als Nachweis eines geringeren Werts von Grund und Boden durch die Finanzämter anerkannt. Diesbezüglich stellen sich Fragen, inwiefern die Landesregierung hier bürokratiearme und kostengünstige Änderungen im Sinne der Steuerzahler vornehmen möchte.

Stellungnahme^{*)}

Mit Schreiben vom 17. Juli 2025 Nr. FM3-S 3000-4/27 nimmt das Ministerium für Finanzen im Einvernehmen mit dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg und dem Ministerium des Inneren, für Digitalisierung und Kommunen Baden-Württemberg zu dem Antrag wie folgt Stellung:

*Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,*

1. *wie viele und welche Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg Bodenwertbescheinigungen ausstellen;*
2. *auf welcher Rechtsgrundlage Bodenwertbescheinigungen ausgestellt werden können oder müssen;*

Zu 1. und 2.:

Nach § 38 Absatz 4 Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) kann auf Antrag ein niedrigerer tatsächlicher Wert des Grund und Bodens angesetzt werden, wenn der durch ein qualifiziertes Gutachten nachgewiesene tatsächliche Wert zum Zeitpunkt der Hauptfeststellung mehr als 30 Prozent von dem Wert nach § 38 Absatz 1 LGrStG abweicht. Qualifiziert ist ein Gutachten, wenn dieses durch den zuständigen Gutachterausschuss im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs oder von Personen, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grund und Boden bestellt oder zertifiziert worden sind, erstellt worden ist.

^{*)} Der Überschreitung der Drei-Wochen-Frist wurde zugestimmt.

Die Anforderungen an Gutachten orientieren sich an der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) und der gängigen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH). Entscheidendes Kriterium ist stets die Qualifikation des Gutachters oder der Gutachterin und die Nachvollziehbarkeit des Gutachtens selbst. Dafür müssen die zum Nachweis vorgelegten Werte mit nachprüfbaren Daten belegt und auf diese Weise auch für Dritte plausibel gemacht werden (vgl. Merkblatt für den Nachweis des „tatsächlichen Werts des Grund und Bodens“ bei der Grundsteuer der Oberfinanzdirektion Baden-Württemberg, öffentlich abrufbar unter https://fm.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-fm/intern/Dateien_Downloads/Steuern/Merkblatt_Gutachtenerstellung_gem%C3%A4%C3%9F_38_Absatz_4_LGrStG_vom_09.12.2024.pdf).

Allein die Bezeichnung als „Gutachten“ oder „Bescheinigung“ entscheidet nicht über die Anerkennung.

Eine bloße Bescheinigung der Gutachterausschüsse über den Wert des Grund und Bodens, ohne eine für Dritte nachvollziehbare Begründung (nachfolgend „Bodenwertbescheinigung“), erfüllt nicht die gesetzliche Voraussetzung eines qualifizierten Gutachtens nach § 38 Absatz 4 LGrStG. Sie kann daher nicht als Nachweis eines tatsächlich niedrigeren Wertes anerkannt werden.

Der Anwendungsbereich von „Bodenwertbescheinigungen“ beschränkt sich in der Praxis auf Fälle des § 38 Absatz 1 LGrStG i. V. m. § 15 Absatz 3 ImmoWertV, um bei sich deckungsgleich überlagernden Bodenrichtwertzonen in Zweifelsfällen Klarheit über den anzusetzenden Bodenrichtwert zu schaffen. In diesem Geltungsbereich sind „Bodenwertbescheinigungen“ eines Gutachterausschusses insbesondere zulässig, wenn mehrere Bodenrichtwerte für das Flurstück ausgewiesen wurden. In der Bescheinigung wird dann festgehalten, welcher dieser Bodenrichtwerte einheitlich für die gesamte Fläche des Flurstücks anzusetzen ist. Diese Möglichkeit steht allen Gutachterausschüssen offen. Eine Bodenwertbescheinigung ist in der Regel eine kostenpflichtige schriftliche Auskunft im Sinne des § 196 Absatz 3 Satz 2 BauGB.

Bodenwertbescheinigungen sind demnach lediglich bei Gutachterausschüssen relevant, die überlagernde Bodenrichtwertzonen ausgewiesen haben. Hinsichtlich der Anzahl an Gutachterausschüssen, die Bodenwertbescheinigungen ausstellen, liegen der Landesregierung keine belastbaren Informationen vor.

3. wie sich ein qualifiziertes Gutachten, ein vereinfachtes Gutachten und eine Bodenwertbescheinigung konkret unterscheiden, insbesondere hinsichtlich der Rechtsfolgen;

Zu 3.:

§ 38 Absatz 4 Satz 1 LGrStG verlangt zum Nachweis eines niedrigeren tatsächlichen Werts des Grund und Bodens ein „qualifiziertes Gutachten“. Das Erfordernis eines qualifizierten Gutachtens bedeutet lediglich, dass das Gutachten von einer der in § 38 Absatz 4 Satz 2 LGrStG genannten qualifizierten Person erstellt werden muss. Eine weitere rechtliche Unterscheidung zwischen verschiedenen Arten von Gutachten existiert nicht. Entscheidendes Kriterium für die Anerkennung im Rahmen des § 38 Absatz 4 LGrStG ist allein die Qualifikation der Gutachterin oder des Gutachters und die Nachvollziehbarkeit des Gutachtens selbst. Eine „Bodenwertbescheinigung“ erfüllt diese Voraussetzung nicht. Auf die Stellungnahme zu Ziffer 1 und 2 wird verwiesen.

4. mit welchen Kosten die Ausstellung eines qualifizierten Gutachtens, eines vereinfachten Gutachtens und einer Bodenwertbescheinigung einhergehen;

Zu 4.:

Die gemäß § 192 Absatz 1 und § 199 Absatz 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Absatz 1 Gutachterausschussverordnung bei den Gemeinden gebildeten Gutachterausschüsse erheben Gebühren aufgrund einer Satzung nach § 4 Absatz 1 der Gemeindeordnung i. V. m. §§ 2 und 12 des Kommunalabgabengesetzes. Die konkrete Gebührenhöhe richtet sich nach der jeweiligen Satzung der betreffenden Gemeinde (Gutachterausschussgebührensatzung).

5. inwiefern sie der Auffassung ist, dass eine Bodenwertbescheinigung eine kostengünstige und bürokratiearme Alternative zu einem in § 38 Landesgrundsteuergesetz geforderten qualifizierten Gutachten sein kann;

Zu 5.:

Eine Bodenwertbescheinigung ist von qualifizierten Gutachten zu unterscheiden. Sie ist nicht geeignet, den Nachweis eines tatsächlich niedrigeren Wertes i. S. v. § 38 Absatz 4 LGrStG zu erbringen. Nach der Rechtsprechung des BFH setzt der Nachweis eines niedrigeren Wertes voraus, dass diesem ohne weitere Aufklärungs- und Ermittlungsmaßnahmen gefolgt werden kann (vgl. BFH, Urteil vom 5. Dezember 2019 – II R 9/18, Rn. 13). Diese Anforderungen erfüllen Bodenwertbescheinigung nicht. Eine Nachprüfung des ausgewiesenen Wertes wäre durch die Finanzämter – wenn überhaupt – nur aufgrund weiterer Aufklärungs- und Ermittlungsmaßnahmen möglich. Auf die Stellungnahme zu den Ziffern 1 bis 3 wird verwiesen.

Ohne diese Anforderungen an den Nachweis eines geringeren Wertes wären die Vorgaben des allgemeinen Gleichheitssatzes (Artikel 3 Absatz 1 des Grundgesetzes) nicht gewahrt. Der allgemeine Gleichheitssatz verlangt im Steuerrecht auf der Ebene der Ermittlung der Besteuerungsgrundlagen eine gleichheitsgerechte Wertbemessung. Die Bemessungsgrundlage muss in der Relation realitätsgerecht ausgestaltet sein (vgl. BVerfG, Urteil vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14 u. a., Rn. 92 f.).

6. inwiefern sie der Auffassung ist, dass Eigentümern von atypischen Grundstücken die kostengünstigste und bürokratieärmste Möglichkeit zur Korrektur zu hoch ausgewiesener Bodenwerte gegeben werden muss;

Zu 6.:

Dem LGrStG liegt – ebenso wie anderen Grundsteuermodellen – ein typisierendes Verfahren zugrunde. Für die überwiegende Mehrzahl der Grundstücke führt die Bewertung anhand des Bodenrichtwerts zu sachgerechten Ergebnissen. Für atypische Grundstücke besteht die Möglichkeit des Nachweises eines tatsächlich niedrigeren Wertes mittels qualifiziertem Gutachten (§ 38 Absatz 4 LGrStG). Dadurch wird der Spagat zwischen einer notwendigen Typisierung im turnusmäßig wiederkehrenden steuerlichen Massenverfahren und der Einzelfallgerechtigkeit gewahrt.

Durch die Beschränkung auf qualifizierte Gutachten wird sichergestellt, dass eine hinreichende Qualität und gleichheitsgerechte Bewertung gegeben ist. Auf die Stellungnahme zu Ziffer 5 wird verwiesen.

In Fällen des § 15 Absatz 2 ImmoWertV, in denen eine Bewertung des Grund und Bodens ohne besondere Schwierigkeiten anhand der beim Gutachterausschuss vorliegenden Informationen und ohne weitere Prüfungen vor Ort möglich ist, können die Gutachterausschüsse qualifizierte Gutachten nach § 38 Absatz 4 LGrStG auch durch ihre Geschäftsstellen in vereinfachter Form erstellen.

7. inwiefern Bodenwertbescheinigungen von den Finanzämtern bei der Grundsteuer als Nachweis für einen niedrigeren tatsächlichen Wert von Grund und Boden anerkannt werden;

Zu 7.:

Auf die Stellungnahme zu den Ziffern 1 bis 3 wird verwiesen.

8. wenn nein, aus welchen Gründen diese nicht anerkannt werden, welche Voraussetzungen diese für eine Anerkennung mitbringen müssten und ob sie, ggf. nach einer Änderung des Aufbaus der Bodenwertbescheinigungen, plant, diese in Zukunft anzuerkennen;

Zu 8.:

Auf die Stellungnahme zu den Ziffern 1 und 2, 3 sowie 5 wird verwiesen.

9. inwiefern ein Gutachten zum Nachweis eines niedrigeren tatsächlichen Werts von Grund und Boden bei einem gleichbleibenden Bodenrichtwert zum jeweils nächsten Hauptfeststellungszeitpunkt weitergelten kann bzw. weiter anerkannt wird;

10. falls nicht, inwiefern sie hierfür eine Rechtsgrundlage schaffen will;

Zu 9. und 10.:

Auf die Stellungnahme zu Ziffer 8 in der Drucksache 17/5851 sowie die Stellungnahme zu den Ziffern 2 bis 5 und 7 in der Drucksache 17/8045 wird verwiesen. Im Übrigen ist die Prüfung, ob in besonderen Situationen Erleichterungen möglich sind, noch nicht abgeschlossen.

11. unter der Annahme, es gibt eine Rechtsgrundlage zur Anerkennung von Bodenwertbescheinigungen: inwiefern sie bezüglich der Anerkennung über den nächsten Hauptfeststellungszeitpunkt hinaus ggf. eine unterschiedliche Behandlung eines ausführlichen qualifizierten Gutachtens und einer Bodenwertbescheinigung für sinnvoll erachtet.

Zu 11.:

Auf die Stellungnahme zu den Ziffern 1 und 2, 3 sowie 5 wird verwiesen.

Dr. Bayaz

Minister für Finanzen