

FAQ zum Thema

Nachweis eines niedrigeren
gemeinen Werts für die Grundsteuer
ab 2025



Allgemeine Fragen

1. Was bedeutet der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts?

Der Nachweis ermöglicht es Eigentümerinnen und Eigentümern, einen niedrigeren als den vom Finanzamt festgelegten Grundsteuerwert geltend zu machen, sofern der festgesetzte Wert um mindestens 40 % vom tatsächlichen gemeinen Wert abweicht. Umgekehrt bedeutet das, dass der nachgewiesene gemeine Wert um mindestens 28,6 % niedriger liegen muss als der Grundsteuerwert. Damit ist es möglich, die Grundsteuerlast signifikant zu verringern.

2. Ab wann ist der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts möglich?

Der Nachweis kann ab sofort geführt werden.

3. In welchen Bundesländern kann der Nachweis derzeit geführt werden?

Der Nachweis ist in 12 Bundesländern möglich: Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen. In Baden-Württemberg ist der Nachweis ebenfalls möglich, allerdings ist die Mindestabweichung hier auf 30 % (ausgehend vom Grundsteuerwert) festgesetzt. Hier gilt nicht das Bundesmodell, sondern das sogenannte Bodenwertmodell.

4. Wer trägt die Nachweispflicht für den niedrigeren gemeinen Wert?

Die Nachweispflicht liegt beim Steuerpflichtigen. Dieser muss den Nachweis aktiv erbringen.

5. Was ist die Voraussetzung für einen erfolgreichen Nachweis?

Der festgestellte Grundsteuerwert muss den tatsächlichen gemeinen Wert um mindestens 40 % übersteigen. Oder anders herum: Der nachgewiesene gemeine Wert muss um mindestens 28,6 % niedriger sein als der Grundsteuerwert.



Verfahren und Nachweismöglichkeiten

6. **Wie kann der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts erbracht werden?**

Der Nachweis kann durch ein Sachverständigengutachten oder einen stichtagsnahen Kaufpreis erfolgen. In Baden-Württemberg nur über ein Sachverständigengutachten.

7. **Was versteht man unter einem stichtagsnahen Kaufpreis?**

Ein Kaufpreis gilt als stichtagsnah, wenn er innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt (1. Januar 2022) zustande gekommen ist.

8. **Welche Voraussetzungen müssen für den Kaufpreisnachweis erfüllt sein?**

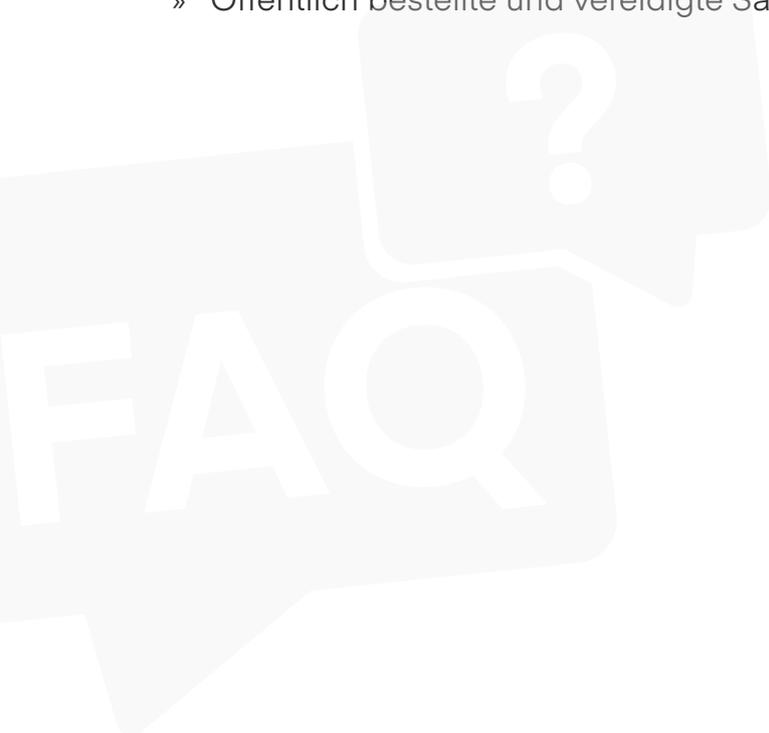
Die Verhältnisse des Grundstücks dürfen sich seit dem Kauf nicht verändert haben und der Kaufpreis muss die gesamte wirtschaftliche Einheit abdecken.

9. **Können Erbbaurechte oder Gebäude auf fremdem Grund mittels Kaufpreis nachgewiesen werden?**

Nein, da der Kaufpreis in diesen Fällen nicht die gesamte wirtschaftliche Einheit umfasst.

10. **Welche Gutachter dürfen Gutachten für den Nachweis erstellen?**

- » Örtlich zuständiger Gutachterausschuss (§ 192 BauGB)
- » Zertifizierte Sachverständige nach DIN EN ISO/IEC 17024
- » Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige.



Anforderungen an Gutachten

11. Welche formalen Anforderungen muss ein Gutachten erfüllen?

Ein Gutachten muss vollständig eingereicht werden, einschließlich eines Lageplans, Fotodokumentationen und der persönlichen Besichtigung durch den Sachverständigen.

12. Welche Inhalte müssen in einem Gutachten enthalten sein?

- » Begründete Wahl des Wertermittlungsverfahrens
- » Bewertung der gesamten wirtschaftlichen Einheit
- » Berücksichtigung der Wertverhältnisse zum Stichtag 1. Januar 2022.

13. Werden Kurzgutachten akzeptiert?

Nein, es sind vollumfängliche Gutachten erforderlich.

14. Wer prüft die Gutachten?

Die Finanzbehörden prüfen die Gutachten auf Schlüssigkeit, Vollständigkeit und methodische Korrektheit.

15. Können die Finanzbehörden ein Gutachten ablehnen?

Ja, wenn Mängel wie unzutreffende Wertansätze oder methodische Fehler vorliegen.



Antragstellung und Gültigkeit

16. Wann kann der Antrag gestellt werden?

- » Innerhalb der Rechtsbehelfsfrist nach Erhalt des Grundsteuerwertbescheids.
- » Außerhalb der Frist durch Fortschreibung zum nächsten möglichen Stichtag.

17. Wie lange ist ein Nachweis gültig?

Der Nachweis gilt bis zur nächsten Hauptfeststellung, die gesetzlich auf alle sieben Jahre festgelegt ist, oder bis sich die Verhältnisse der wirtschaftlichen Einheit ändern.

18. Was passiert bei geänderten Verhältnissen?

Ein neuer Nachweis muss eingereicht werden.

19. Wer kommt für die Gutachtenkosten auf?

Die Kosten trägt der Steuerpflichtige, unabhängig davon, ob das Gutachten akzeptiert wird.



Praktische Fragen für Eigentümerinnen und Eigentümer

20. Wo finde ich geeignete Sachverständige?

Eine Liste entsprechend qualifizierter und bei einer nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle zertifizierter Gutachter finden Sie im Sprengnetter Gutachterverzeichnis:

[Zum Verzeichnis](#)

21. Was passiert, wenn mein Gutachten abgelehnt wird?

Sie können ein neues Gutachten einreichen, das die Anforderungen erfüllt.

22. Kann ich den Nachweis für mehrere Grundstücke gleichzeitig erbringen?

Ja, sofern diese Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit im Sinne des Bewertungsgesetzes bilden.

23. Kann ich den Nachweis rückwirkend erbringen?

Nein, der Nachweis gilt erst ab dem Zeitpunkt der Antragstellung oder Fortschreibung.

24. Gibt es Alternativen zum Gutachten?

Ja, ein stichtagsnaher Kaufpreis kann als Nachweis dienen, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind.



FAQ

Spezifische Fragen

25. Was ist die wirtschaftliche Einheit?

Eine wirtschaftliche Einheit umfasst alle zusammenhängenden Grundstücke, die wirtschaftlich als eine Einheit betrachtet werden.

26. Was ist der Hauptfeststellungszeitpunkt?

Der Hauptfeststellungszeitpunkt ist der Stichtag, auf dessen Grundlage die Grundsteuerwerte berechnet werden (1. Januar 2022). Dieser wird alle sieben Jahre aktualisiert.

27. Welche Daten müssen im Gutachten angegeben werden?

Es muss sich um ein vollständiges und förmliches Gutachten handeln. Hierin sind insbesondere die Wohn- und Nutzflächen, Marktanpassungsfaktoren, das Planungsrecht und spezifische Grundstücksmerkmale (und ggf. Gebäudemerkmale) zu beschreiben.

28. Welche Konsequenzen hat ein erfolgreicher Nachweis?

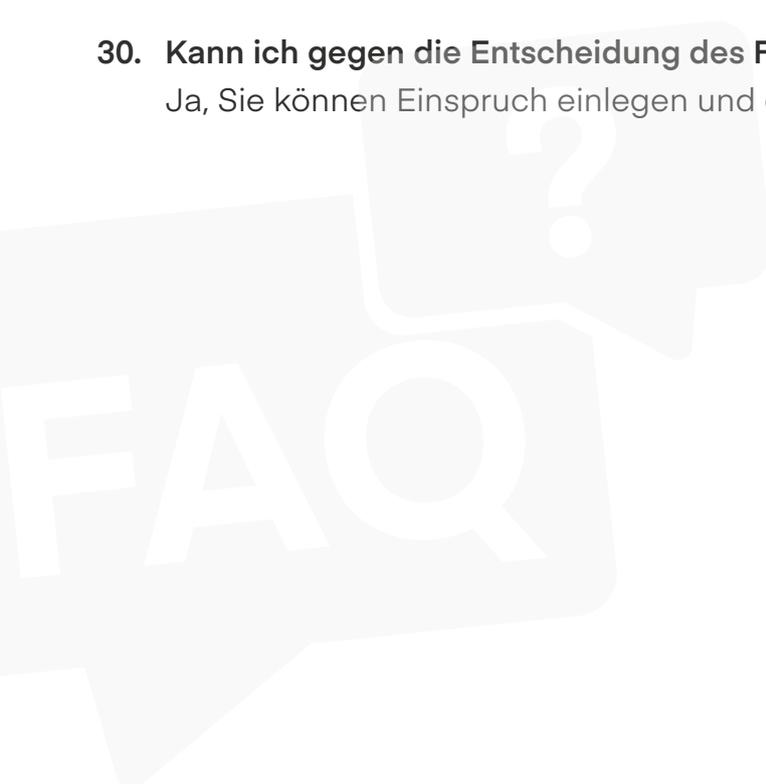
Ein niedrigerer gemeiner Wert kann die Grundsteuerlast reduzieren.

29. Wie erfahre ich, ob mein Antrag erfolgreich war?

Das Finanzamt teilt Ihnen die Entscheidung nach Prüfung des Nachweises schriftlich mit.

30. Kann ich gegen die Entscheidung des Finanzamts vorgehen?

Ja, Sie können Einspruch einlegen und ggf. den Klageweg beschreiten.





Dipl.-Ing. (Ass.) Sebastian Drießen

ist Vermessungsassessor, Sachverständiger für Immobilienbewertung und als Senior Expert für die Bereiche Marktwertermittlung und Beleihungswertermittlung bei Sprengnetter tätig.

Er ist Mitautor der von Sprengnetter herausgegebenen 16-bändigen Loseblattsammlung „Immobilienbewertung“ und seit 2014 Dozent an der Sprengnetter Akademie. Seit 2021 ist Sebastian Lehrbeauftragter für das Modul „Immobilienbewertung“ an Fachhochschulen und Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte (Rhein-Sieg-Kreis/Troisdorf). Anfang 2023 wurde er in den Arbeitskreis 6 „Immobilienwertermittlung“ des DVW e.V. berufen.

Sprengnetter Real Estate Services GmbH

Sprengnetter-Campus 1
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

T +49 (0) 2641 827 3000

info@sprengnetter.de

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Bad Neuenahr-Ahrweiler und ist eingetragen beim Amtsgericht Koblenz unter HRB 27814.

Geschäftsführer: Jan Sprengnetter

Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 55 Abs. 2 RStV: Jan Sprengnetter (Anschrift wie oben)