

# Factsheet

zum Nachweis eines niedrigeren  
gemeinen Werts für die Grundsteuer



## Die Grundsteuer

### Welche Möglichkeiten haben Eigentümerinnen und Eigentümer, gegen den festgesetzten Wert anzugehen?

Im Bundesmodell sowie in Baden-Württemberg können Steuerpflichtige einen niedrigeren gemeinen Wert zur Grundsteuerwertermittlung nachweisen. Voraussetzung ist, dass der Grundsteuerwert mindestens 40 % über dem ermittelten niedrigeren gemeinen Wert liegt. Der Nachweis im Bundesmodell kann ausschließlich durch ein Gutachten oder einen stichtagsnahen Kaufpreis erbracht werden. Der Nachweis ist auch möglich, wenn zunächst kein Einspruch gegen den Bescheid erhoben wurde.

### Wo können Eigentümer den Nachweis führen?

Der Nachweis kann derzeit in 12 Bundesländern erfolgen:

- » Baden-Württemberg (Bodenwertmodell)
- » Berlin
- » Brandenburg
- » Bremen
- » Mecklenburg-Vorpommern
- » Nordrhein-Westfalen
- » Rheinland-Pfalz
- » Saarland
- » Sachsen
- » Sachsen-Anhalt
- » Schleswig-Holstein
- » Thüringen





## Wie können Eigentümer den Nachweis führen?

### 1. Durch Sachverständigengutachten

Ein Gutachten zur Feststellung eines niedrigeren gemeinen Werts muss durch qualifizierte Gutachter erstellt werden:

- » Örtlich zuständige Gutachterausschüsse gemäß § 192 BauGB
- » Zertifizierte Sachverständige für die Immobilienbewertung nach DIN EN ISO/IEC 17024
- » Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke

### Anforderungen an das Gutachten:



#### Struktur:

Verständliche, begründete, vollständige und nachvollziehbare Darstellungen.



#### Form:

Vollständige Einreichung, inkl. Lageplan, Fotodokumentation und persönlicher Besichtigung.



#### Inhalt:

Bewertung der gesamten wirtschaftlichen Einheit unter Berücksichtigung der Wertverhältnisse zum 1. Januar 2022.

**Wichtig:** Kurzgutachten reichen nicht aus. Die Finanzbehörden behalten sich darüber hinaus vor, Gutachten abzulehnen, wenn diese methodische Mängel enthalten oder unvollständig sind.

## 2. Aufgrund eines stichtagsnahen Kaufpreises

Ein Kaufpreis innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Stichtag (1. Januar 2022) kann als Nachweis dienen, sofern die Verhältnisse des Grundstücks unverändert geblieben sind. Dies gilt nicht für Erbbaurechte oder Gebäude auf fremdem Grund, da der Kaufpreis nicht die gesamte wirtschaftliche Einheit abdeckt. In Baden-Württemberg ist der Nachweis nur über ein Gutachten möglich.

### Wie wird der Antrag gestellt?



#### Innerhalb der Rechtsbehelfsfrist:

Antragstellung nach Feststellung des Grundsteuerwerts.



#### Außerhalb der Frist:

Berücksichtigung durch Fortschreibung zum nächstmöglichen Stichtag.

### Welche Gültigkeit besitzt der Nachweis des niedrigeren gemeinen Wertes?

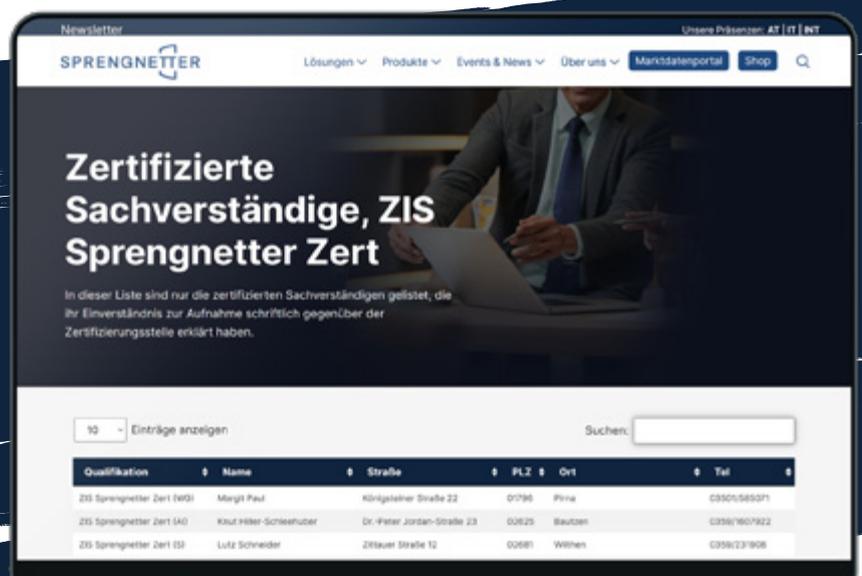
Der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts bleibt bis zur Änderung der tatsächlichen Verhältnisse der wirtschaftlichen Einheit oder bis zur nächsten Hauptfeststellung (für den Stichtag 1. Januar 2029) gültig. Bei veränderten Verhältnissen ist ein neuer Nachweis erforderlich.

### Wo finde ich Sachverständige, die die Gutachten anfertigen können und dürfen?

Eine Liste entsprechend zertifizierter Sachverständiger finden Sie hier:

[Zum Verzeichnis](#)

**Unser Tipp:** Selektieren Sie nach Ihrer Stadt/Region!





**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](mailto: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)