

Stadt Schwetzingen

Amt: 20 Kämmereiamt
Datum: 06.07.2022
Drucksache Nr. 2615/2022

Beschlussvorlage

Sitzung Verwaltungsausschuss am 13.07.2022

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 20.07.2022

- öffentlich -

Gemeinsamer Gutachterausschuss Bezirk Schwetzingen - Änderung der Gutachterausschussgebührensatzung

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die vorliegende Neufassung der Gutachterausschussgebührensatzung mit Inkrafttreten zum 01.08.2022.

Erläuterungen:

Der Gemeinderat beschloss am 17. November 2021 die neue Gebührensatzung für den Gemeinsamen Gutachterausschuss Bezirk Schwetzingen, gültig ab dem 01.01.2022.

Im Rahmen der Grundsteuerreform ist künftig neben der Grundstücksgröße der von den Gutachterausschüssen festgelegte Bodenwert eines Grundstücks die relevante Größe zur Ermittlung des Grundsteuerwerts. Durch eine Änderung des § 38 Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg zum 31.12.2021 ist durch den Absatz 4 für die Steuerpflichtigen die Möglichkeit geschaffen worden, auf Antrag einen anderen Wert des Grundstücks anzusetzen, als der vom Finanzamt ermittelte. Hierfür muss der Steuerpflichtige ein qualifiziertes Gutachten (Bodenwertgutachten) einreichen, das eine Abweichung von mehr als 30 % der beiden Werte belegt. Diese Gutachten können lediglich durch einen gesetzlich eingeschränkten Kreis von Sachverständigen erstellt werden. Durch den Gesetzgeber wird hierfür namentlich unter anderem der jeweils zuständige Gutachterausschuss genannt. Hierdurch ist mit einer erhöhten Zahl an Gutachtenaufträgen über Bodenwerte zu rechnen.

Bei den Bodenwertgutachten ist lediglich auf das (fiktiv) unbebaute Grundstück einzugehen. Der Aufwand der Gutachtenerstellung fällt hierdurch deutlich geringer aus, als der eines vollständigen Verkehrswertgutachtens. Die aktuelle Gebührensatzung wurde unter dem Aspekt eines vollständigen Verkehrswertgutachtens kalkuliert und erstellt, wodurch die Gebühren für reine Bodenwertgutachten deutlich zu hoch sind. Es wird daher vorgeschlagen eine separate Gebühr für die Erstellung eines Bodenwertgutachtens in die Satzung aufzunehmen.

Nach Hochrechnung des zeitlichen Aufwands unter Berücksichtigung der Kosten der beteiligten Personen konnten die in der Gebührensatzung unter § 4 Abs. 1 ergänzten Gebühren (netto) für die Gutachtenerstellung der Bodenwertgutachten ermittelt werden.

Bei der reinen Bodenwertermittlung, wie sie insbesondere nach § 38 Abs. 4 Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg als Nachweis eines anderen Grundstückswerts als der vom Finanzamt ermittelte, notwendig ist, werden folgende pauschalen Gebühren erhoben, wobei § 3 dieser Satzung keine Anwendung findet:

Bodenwertgutachten für Grundstücke im Innenbereich, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden sowie Grundstücke im Außenbereich mit max. zwei unterschiedlichen Nutzungen (bezogen auf die wirtschaftliche Einheit)	800,00 Euro
Bodenwertgutachten für Grundstücke im Innenbereich, die überwiegend zu Gewerbebezwecken genutzt werden sowie Grundstücke im Außenbereich mit mehr als zwei unterschiedlichen Nutzungen (bezogen auf die wirtschaftliche Einheit)	925,00 Euro

Finanzielle Auswirkungen:

Die Gebühren für die Gutachtenerstellung für die Fälle der reinen Bodenwertermittlung, insbesondere für Gutachten im Rahmen der Grundsteuer B, reduzieren sich auf eine angemessene Gebühr ab dem 01.08.2022 im oben dargestellten Umfang.

Anlagen:

Neue Gutachterausschussgebührensatzung ab dem 01.08.2022 mit der Ergänzung in Fettdruck.

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: