

Einführung vereinfachter Wertnachweise für die Grundsteuer

Neue Regelung für das Gebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal

Bruchsal (PM) | Seit 2025 erfolgt die Erhebung der Grundsteuer nach dem Landesgrundsteuergesetz vom 4. November 2020 (LGrStG). Zentrale Grundlage der Besteuerung ist der durch Multiplikation der Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert ermittelte Wert der Grundstücke. Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert, der individuelle Eigenschaften einzelner Grundstücke wie deren Bebaubarkeit oder Ausnutzbarkeit nicht berücksichtigt.

Eine individuelle Bewertung ihrer Grundstücke können Steuerpflichtige nach § 38 Abs. 4 LGrStG über ein Gutachten erreichen. Mit dem Gutachten muss eine Wertdifferenz von mindestens 30 Prozent zum regulären Grundsteuerwert ausgewiesen werden. Steuerpflichtige müssen die Erstellung des Gutachtens selbst veranlassen und auf Grundlage des Gutachtens beim zuständigen Finanzamt einen Antrag auf Ansetzen eines niedrigeren Grundstückswerts stellen.

Bislang war dies nur auf Grundlage ausführlicher Bodenwertgutachten möglich. Beim Gutachterausschuss kostet ein entsprechendes Gutachten aktuell mindestens 1.400 Euro (brutto - inklusive Umsatzsteuer).

Nach aktueller Information der Oberfinanzdirektion sind auf Grundlage der örtlichen Fachinformationen nun auch vereinfachte Wertnachweise möglich. Diese Möglichkeit besteht bei Grundstücken, bei denen keine außergewöhnlichen Schwierigkeiten vorliegen.

Es handelt sich dabei um verkürzte modellbezogene Wertermittlungen, die Anpassungen der Wertigkeiten übergroßer Grundstücke möglich machen. Es werden dabei ausschließlich Größe und Bebaubarkeit des Grundstücks bewertet. Rein rechnerisch kann sich die erforderliche Differenz von 30 Prozent bei Grundstücken ergeben, die mindestens 1.000 Quadratmeter groß und in zweiter Reihe nicht baulich nutzbar sind.

Vereinfachte Wertnachweise sind beim Gutachterausschuss mit einer Verwaltungsgebühr von 400 bis 500 Euro (brutto - inklusive Umsatzsteuer) verbunden. Sie bieten damit für Steuerpflichtige eine kostengünstigere Möglichkeit, um mit einem Gutachten einen Antrag auf Reduzierung der Grundsteuer zu stellen als die bislang erforderlichen ausführlichen Gutachten.

Weitere Infos und die entsprechenden Antragsformulare finden Sie auf der Internetauftritt des Gemeinsamen Gutachterausschusses unter www.bruchsal.de/gutachterausschuss. Bei Fragen können Sie sich an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wenden - E-Mail: gutachterausschuss@bruchsal.de, Tel. 07251/79-4333.

Pressemitteilung der Stadt Bruchsal vom 21. Juli 2026.

PRESSEKONTAKT: **STADT BRUCHSAL**

Ina Kunzmann
Pressesprecherin
Büro des Oberbürgermeisters / Presse und Kommunikation
Kaiserstraße 66 / 76646 Bruchsal
Telefon 0 72 51 / 79-154
Mobil 0 160 889 49 15
pressestelle@bruchsal.de
www.bruchsal.de