

An die
**Geschäftsstelle des Gemeinsamen
Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal**
Luisenstraße 13, 76646 Bruchsal
E-Mail: gutachterausschuss@bruchsal.de
Tel.: 07251 79 4333

Antrag auf Erstellung eines vereinfachten Wertnachweises zum Nachweis eines anderen Werts im Grundsteuerverfahren durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal

Wertermittlung im Sinne der Information der Oberfinanzdirektion Baden-Württemberg vom 16. Oktober 2025

Allgemeine Hinweise

Zum Nachweis eines anderen Werts im Grundsteuerverfahren haben Steuerpflichtige beim Gutachterausschuss die Wahl, ob sie ein ausführliches qualifiziertes Gutachten im Sinne des § 38 Abs. 4 des Landesgrundsteuergesetzes (LGrStG) oder in Fällen ohne besondere Schwierigkeiten einen vereinfachten Wertnachweis beantragen. Es ist nach Information der Oberfinanzdirektion dann davon auszugehen, dass keine besonderen Schwierigkeiten vorliegen, wenn Grundstücke nach den „örtlichen Fachinformationen“ des Gutachterausschusses bewertet werden können. Dies betrifft insbesondere übergroße Grundstücke.

Bei qualifizierten Gutachten erfolgt eine umfassende Bodenwertermittlung, die Bewertung im Zusammenhang mit vereinfachten Wertnachweisen ist auf die in den Fachinformationen enthaltenen pauschalen Bewertungsmodelle zu reduzieren.

Die dadurch bedingten Unterschiede werden unten auf dieser Seite oberflächlich und auf Seite 3 dieses Antrags ausführlich beschrieben. Mit dem Einreichen eines Antrags auf einen vereinfachten Wertnachweis auf Grundlage dieses Formulars beim Gemeinsamen Gutachterausschuss schränkt der Antragsteller / die Antragstellerin den Prüfumfang des Gutachtens im Vergleich zu einem Antrag auf Erstattung eines Verkehrswertgutachtens deutlich ein. Zentrale Grundlage des Antrags wird dadurch eine Bewertung nach den zum Tag der Antragstellung aktuellen „örtlichen Fachinformationen des Gutachterausschusses“ zum Hauptfeststellungsstichtag 01.01.2022.

Qualifizierte Gutachten nach § 38 Abs. 4 LGrStG sind über das Formular „Antrag auf Erstattung eines Verkehrswertgutachtens“ zu beantragen.

Einschränkungen des vereinfachten Wertnachweises zum qualifizierten Gutachten

- Beschränkung des Prüfumfangs (z.B. auf die Größe des Grundstücks)
- Spannen innerhalb der bestehenden Modelle werden mit dem Maximalwert angesetzt
- Durch die Beschränkung des Prüfumfangs sind steuerliche Nachteile möglich
- Nach § 38 Abs. 4 LGrStG müssen mindestens 30 % Wertunterschied zum regulären Wert (BRW x Fläche) nachgewiesen werden
- Die Gutachten im Grundsteuerverfahren können durch die Finanzämter auch aus anderen Gründen abgelehnt werden
- Grundlage des Antrags ist die örtliche Fachinformation des Gutachterausschusses zur Grundsteuer

Antragsteller/in

Name

Anschrift

Telefon / E-Mail

Wertermittlungsobjekt

Nach Informationen der Finanzbehörden müssen die Gutachten nach § 38 Abs. 4 LGrStG grundsätzlich der im steuerlichen Verfahren festgestellten wirtschaftlichen Einheit entsprechen. Die wirtschaftliche Einheit kann sich über ein oder mehrere Grundstücke erstrecken. Bitte melden Sie sich bei Rückfragen zur wirtschaftlichen Einheit bei ihrem zuständigen Finanzamt. Sie können diesem Antrag den Grundsteuerwertbescheid beilegen.

Adresse:

Flurstück – Nr., Gemarkung:

Genauere Beschreibung (erforderlich, soweit nicht die Ermittlung des Verkehrswerts eines vollständigen Grundstücks oder nach Teilungserklärung definierten Teileigentums beantragt wird)

.....
.....

Antragsberechtigung

Berechtigt zur Antragstellung sind ausschließlich Eigentümer des Wertermittlungsgrundstücks. Sollte der Antrag durch sonstige Personen gestellt werden, ist die schriftliche Zustimmung eines Eigentümers erforderlich (siehe unten).

Erforderliche Unterlagen

Im Rahmen dieser Antragstellung sind neben dem Antrag keine Unterlagen vorzulegen.

Zustimmung Eigentümer/in

(falls erforderlich – siehe oben)

.....
Name Eigentümer/in

.....
Datum, Unterschrift Eigentümer/in

Beantragung des vereinfachten Wertnachweises

Hiermit beantrage ich die Erstellung des vereinfachten Wertnachweises zu den oben genannten Bedingungen. Mir ist bekannt, dass Ergebnis des Wertnachweises nicht der Verkehrswert des Grundstücks sein wird und dass der Wertnachweis ausschließlich zur Vorlage im Grundsteuerverfahren dient. Die Erläuterungen in diesem Antrag habe ich gelesen. Mit dem Wertnachweis ist durch den/die Antragsteller/in nach § 38 Abs. 4 LGrStG ein Antrag beim Finanzamt auf Ansetzen eines anderen Werts zu stellen. Der Antrag kann durch das Finanzamt abgelehnt werden. Außerdem ist mir bekannt, dass die Erstellung des Wertnachweises mit Gebühren nach der Gutachterausschussgebührensatzung der Stadt Bruchsal verbunden ist und dass die Antragsteller diese Gebühr gegenüber der Stadt Bruchsal zu tragen haben.

.....
Datum, Unterschrift Antragsteller/in

Ausführliche Erläuterung zu den Besonderheiten der vereinfachten Wertnachweise

Mit Information der Oberfinanzdirektion Baden-Württemberg (OFD) vom 16. Oktober 2025 teilte die OFD den Gutachterausschüssen mit, dass durch die Finanzämter vereinfachte Wertnachweise für Grundsteuerzwecke zum Nachweis eines geringeren Werts im Sinne des § 38 Abs. 4 Landesgrundsteuergesetz BW zugelassen werden. Hintergrund der Zulassung von vereinfachten Wertnachweisen sei die Verkürzung von Bearbeitungszeiten und die Reduzierung von Kosten für Gutachten.

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 vom Finanzamt festgestellten Wert abweicht.

Sollte die Wertdifferenz von 30 % nicht erreicht werden, lehnen die Finanzämter den Antrag nach § 38 Abs. 4 LGrStG ab. Der Antrag kann vom Finanzamt auch abgelehnt werden, wenn das Finanzamt den vom Gutachterausschuss im Gutachten getroffenen Wertansätzen nicht zustimmt.

Nach der Information vom 16. Oktober 2025 beanstanden die Finanzbehörden es im Grundsteuerverfahren nicht, wenn die Gutachten ausschließlich auf Grundlage „örtlicher Fachinformationen“ der Gutachterausschüsse erstellt werden. Die örtlichen Fachinformationen sind Hinweise der Gutachterausschüsse zur Anwendung der Bodenrichtwerte, die in der Regel eine Aussage zu einzelnen wertrelevanten Grundstücksmerkmalen wie der Größe des Grundstücks treffen. Durch diese Reduzierung des Prüfumfangs sind keine Merkmale zu prüfen, die nicht in der Fachinformation geregelt sind. Damit sind grundbuchrechtliche Belastungen, Bodenverunreinigungen, Immissionen, und andere grundsätzlich wertrelevante Themen nicht zu prüfen. Es findet keine Ortsbesichtigung statt.

Es besteht neben den vereinfachten Wertnachweis weiterhin die Möglichkeit, ausführliche Verkehrswertgutachten über den Bodenwert zum Nachweis nach § 38 Abs. 4 LGrStG zu beantragen.

Weiter ist es nach Rückmeldung der Oberfinanzdirektion im Rahmen der vereinfachten Wertnachweise nicht zulässig, Einzelfallentscheidungen zu treffen, wie dies üblicherweise bei der Bewertung des Wertansatzes für Hinterlandflächen erfolgt. Die Bewertung ist nach pauschalen einfachen Ansätzen vorzunehmen. Damit wird in einer entsprechenden Wertermittlung durch den Gutachterausschuss grundsätzlich das obere Ende der Spanne im Rahmen der Modelle der örtlichen Fachinformation angesetzt.

Insgesamt weicht der in einem entsprechenden vereinfachten Wertnachweis festzustellende Wert grundsätzlich vom Verkehrswert ab. Der Verkehrswert kann deutlich unter oder über dem im vereinfachten Wertnachweis festzustellenden Wert liegen.

Grundlage der Antragstellung ist die zum Tag der Antragstellung veröffentlichte örtliche Fachinformation des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal. Die Fachinformation zur Anwendung der Bodenrichtwerte im Grundsteuerverfahren ist unter BORIS-BW - Bodenrichtwerte Grundsteuer – und im Internetauftritt des Gemeinsamen Gutachterausschusses veröffentlicht. **Grundlage dieses Antrags ist damit die örtliche Fachinformation Grundsteuer zum Stand April 2026.**

Die Gutachten im Grundsteuerverfahren sind abzustellen auf den Tag der steuerlichen Hauptfeststellung und betreffen damit aktuell den 01.01.2022. Mit dem nächsten Hauptfeststellungszeitpunkt (01.01.2029) kann die Vorlage eines neuen Gutachtens oder Wertnachweises erforderlich werden.

Für Rückfragen steht Ihnen die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses unter den oben genannten Kontaktdaten gerne zur Verfügung.