

Gemeinsamer Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Stadt Göppingen

Geschäftsstelle:

Nördliche Ringstraße 35, 73033 Göppingen,
Telefon 07161 / 650 7111, E-Mail: gutachterausschuss@goeppingen.de

Informationen zum Antrag auf Erstellung eines Bodenwert- gutachtens nach §38 LGrStG

Für die Fertigung eines Verkehrswertgutachtens benötigen wir zunächst unser von Ihnen ausgefülltes Antragsformular. Bitte teilen Sie uns Ihre (Mobil)-Telefonnummer mit, unter der Sie tagsüber gut erreichbar sind; wenn vorhanden auch eine E-Mail-Adresse. Wir weisen Sie darauf hin, dass wir Ihre Kommunikationsdaten, die wir im Zusammenhang mit diesem Antrag von Ihnen erhalten, nach Fertigstellung des Gutachtens archivieren. Die Daten stehen ausschließlich der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Göppingen zur Verfügung und werden nicht an Dritte weitergegeben.

Voraussetzung für den Antrag ist, dass sich das Grundstück in Ihrem Eigentum befindet oder Sie ein Erbbaurecht an diesem haben. Sollten Sie nicht selbst Eigentümer oder Erbbauberechtigter sein, wird ein Nachweis der Antragsberechtigung, z.B. eine Vollmacht des Eigentümers oder ein Erbschein, benötigt.

Bitte füllen Sie den Antrag vollständig aus und reichen ihn, mit 2-facher Unterschrift versehen, wieder bei uns ein, gerne auch per Mail. Wir bitten Sie auch um die Angabe einer Telefonnummer und E-Mail-Adresse, unter der Sie gut zu erreichen sind.

So können wir Sie unkompliziert und schnell kontaktieren (z.B. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins).

Bei Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs wie z. B. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte benötigen wir den entsprechenden Vertrag bzw. die entsprechenden Bewilligungsakten einschließlich Lageplan.

Wir möchten Sie bitten, Ihrem Antrag den Feststellungsbescheid des Finanzamtes und einen aktuellen Grundbuchauszug (keine Originale) beizufügen.

Zur Gebührenhöhe können Sie sich gerne in Ruhe auf unserer Homepage informieren:

<https://www.goeppingen.de/start/informieren/gebuehren.html>

Nach Eingang des Antrags erhalten Sie von uns eine schriftliche Eingangsbestätigung mit Angabe der voraussichtlichen Wartezeit.

Sollte sich bei der Bearbeitung herausstellen, dass die erforderlichen 30% Abweichung vom festgesetzten Grundsteuerwert sicher nicht erreicht werden können, erhalten Sie diese Information von uns per Mail, verbunden mit der Aufforderung, das Gutachten zurückzuziehen. Nach Antragsrückziehung Ihrerseits erhalten Sie einen Gebührenbescheid über den bis dahin geleisteten Aufwand.

Sobald Sie das Bodenwertgutachten nach Fertigstellung erhalten haben, reichen Sie dies bitte bei Ihrer Finanzbehörde ein.

Das von Ihnen beantragte Gutachten kann als Nachweis eines abweichenden Wertes nach §38 Ab. 4 LGrStG zur Vorlage beim Finanzamt dienen. Es ist jedoch für die Feststellung des Grundsteuerwerts durch die Finanzbehörde für diese nicht bindend, sondern unterliegt der Beweiswürdigung durch das Finanzamt. Eine Gewährleistung für dessen Anerkennung kann daher nicht übernommen werden.

Das Gutachten wird ausschließlich für den vorgegebenen Zweck des Nachweises eines anderen Werts nach §38 Abs. 4 LGrStG angefertigt und darf weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme ohne schriftliche Zustimmung der Geschäftsstelle vervielfältigt oder veröffentlicht werden. Dritten ist eine Verwendung untersagt. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Noch ein wichtiger Hinweis zu Ihrer Information:

Auf der Homepage des Finanzministeriums <https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/steuern/grundsteuer/faq-zur-grundsteuer> ist zu lesen, dass es sich beim Bodenrichtwert um einen durchschnittlichen Lagewert innerhalb einer Bodenrichtwertzone handelt, in der Grundstücke nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Folglich ist der Bodenrichtwert kein individueller Grundstückswert eines einzelnen Grundstücks. Gegen diesen Wert kann grundsätzlich weder Einspruch beim Finanzamt noch formal Widerspruch bei der Gemeinde oder dem Gutachterausschuss eingelegt werden.

Hat der Gutachterausschuss bei der Festsetzung der Bodenrichtwerte keinen offensichtlichen Fehler begangen und Sie sind weiterhin nicht mit dieser Entscheidung einverstanden, bleibt Ihnen, auch das ist auf der Seite des Finanzministeriums zu lesen, nur der Weg über ein qualifiziertes Wertgutachten, das Sie auf eigene Kosten beauftragen müssten. Das von Ihnen beantragte Gutachten kann als Nachweis eines abweichenden Wertes nach §38 Abs. 4 LGrStG zur Vorlage beim Finanzamt dienen. Es ist jedoch für die Feststellung des Grundsteuerwerts durch die Finanzbehörde für diese nicht bindend, sondern unterliegt der Beweiswürdigung durch das Finanzamt. Eine Gewährleistung für dessen Anerkennung kann daher nicht übernommen werden.

Eine Anpassung des von der Finanzbehörde festgestellten Grundsteuerwerts erfolgt gegebenenfalls aber nur dann, wenn der durch ein Verkehrswertgutachten festgestellte Wert deutlich vom festgesetzten Grundsteuerwert abweicht (mehr als 30 Prozent).

Bei Fragen dürfen Sie sich gerne an uns wenden.