



DER GUTACHTERAUSSCHUSS

Der Zweckverband „Gemeinsamer Gutachterausschuss im Landkreis Esslingen“ ist seit 1. Juli 2021 Ihr unabhängiges Sachverständigengremium und Ihr Ansprechpartner in Sachen Immobilienbewertung für die Großen Kreisstädte Kirchheim unter Teck und Nürtingen, die Städte Aichtal, Neuffen, Owen, Plochingen, Weilheim an der Teck, Wendlingen am Neckar und Wernau (Neckar), die Gemeinden Aichwald, Altbach, Baltmannsweiler, Beuren, Bissingen an der Teck, Deizisau, Denkendorf, Dettingen unter Teck, Erkenbrechtsweiler, Frickenhausen, Großbettlingen, Hochdorf, Holzmaden, Köngen, Kohlberg, Lenningen, Lichtenwald, Neidlingen, Neuhausen auf den Fildern, Notzingen, Oberboihingen, Ohmden, Reichenbach an der Fils, Unterensingen und Wolfschlugen sowie für den Gemeindeverwaltungsverband Neckartenzlingen.

Die Organisation erfolgt über die Geschäftsstelle „Gemeinsamer Gutachterausschuss im Landkreis Esslingen“ mit Sitz in Nürtingen.

Vor der Gründung des Zweckverbands war bei allen Gemeinden des Landkreises ein Gutachterausschuss eingerichtet, teilweise existierten Gemeinsame Gutachterausschüsse. Infolge gestiegener Anforderungen an die Aufgabenerledigung der Gutachterausschüsse und neuer gesetzlicher Vorgaben war eine Fortführung bei den einzelnen Kommunen nicht mehr möglich.

Um vor diesem Hintergrund die qualitätsvolle Arbeit dieses gesetzlich verankerten Gremiums dauerhaft zu sichern, werden die Aufgaben des Gutachterausschusses seit dem 01.07.2021 in Form der interkommunalen Zusammenarbeit in dem neu gegründeten Zweckverband "Gemeinsamer Gutachterausschuss im Landkreis Esslingen" gebündelt.

AUFGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES

Zu den Aufgaben des Gemeinsamen Gutachterausschusses gehören insbesondere:

- Die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung, sowie die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und über Bodenrichtwerte.
- Die Ermittlung und Ableitung von Bodenrichtwerten und sonstiger, zur Wertermittlung erforderlicher Daten wie Liegenschaftszinssätze, Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren.
- Die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken, über die Höhe der Entschädigung für einen Rechtsverlust (zum Beispiel Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile.
- Die Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Baulandumlegungsgebieten.
- Die Erstellung von Berichten und Statistiken über die Situation des Grundstücksmarkts in den Verbandsgemeinden (Grundstücksmarktbericht).

ZUSAMMENSETZUNG DES GUTACHTERAUSSCHUSSES

Der Gutachterausschuss setzt sich aus einem Vorsitzenden, zwei Stellvertretern sowie örtlichen Mitgliedern zusammen, die aus den Bereichen Bauwirtschaft, Immobilienhandel, Finanzwirtschaft, Vermessungswesen und anderen Fachbereichen kommen. Aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung besitzen sie besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Wertermittlung für bebaute und unbebaute Grundstücke. Die Gutachter sind ehrenamtlich tätig.

ANTRAG AUF VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Den Marktwert einer Immobilie zuverlässig und objektiv nachzuweisen, ist in vielen Situationen für Personen mit Eigentum, Erben, Behörden und Gerichte unerlässlich. Dabei kann der Anlass ein Gutachten erstellen zu lassen sehr vielfältig sein, sei es beispielsweise für die Regelung des Vermögensnachlasses, für den Nachweis zur Erhebung der Erbschaftssteuer oder für einen Verkauf. Der Gutachterausschuss mit seiner Geschäftsstelle ist in diesen Fällen ein kompetenter und neutraler Ansprechpartner für die objektive Ermittlung des Verkehrswertes Ihrer Immobilie.

Den Ablauf der Gutachtenerstellung, sowie die Kosten eines Verkehrswertgutachtens können Sie der Homepage www.gutacherausschuss-lkes.de entnehmen. Wenn Sie sich hierzu beraten lassen möchten, können Sie sich gerne an die Geschäftsstelle wenden.

AKTUELLES ZUR GRUNDSTEUERREFORM

Am 04.11.2020 verabschiedete der Landtag ein Grundsteuergesetz für Baden-Württemberg. In Baden-Württemberg wird die Grundsteuer B nach dem modifizierten Bodenwertmodell ermittelt. Es löst die bisherige Einheitsbewertung ab. Die Neuregelung greift für die Grundsteuererhebung ab dem Jahr 2025.

Der Grundsteuer unterliegen die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) und die Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B).

Grundsteuer A

Die Bewertung der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft mit Ausnahme der Hofstellen erfolgt in einem Ertragswertverfahren in Anlehnung an die Bundesregelung.

Grundsteuer B (bebaute und unbebaute Grundstücke, einschließlich Hofstellen)

Grundlage für die Bewertung sind die von den Gutachterausschüssen zum 01.01.2022 zu ermittelnden und zu veröffentlichenden Bodenrichtwerte. **Die Veröffentlichung erfolgte am 30.06.2022.**

Beim modifizierten Bodenwertmodell basiert die Bewertung im Wesentlichen auf zwei Kriterien - der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert. Für die Berechnung werden beide Werte miteinander multipliziert. Auf die Bebauung kommt es für die Bewertung nicht an. Das Bewertungsergebnis ist der Grundsteuerwert, der den verfassungswidrigen Einheitswert künftig ersetzt.

Eine Modifizierung der reinen Bodenwertsteuer (Grundsteuerwert) erfolgt anschließend bei Anwendung der Grundsteuermesszahl. Für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke erfolgt ein Abschlag in Höhe von 30 Prozent. Dies ergibt den Grundsteuermessbetrag.

Der Grundsteuermessbetrag wird mit dem jeweiligen Hebesatz der Gemeinde/Stadt, welcher für 2025 neu bestimmt wird, multipliziert. Die daraus resultierende tatsächlich zu zahlende Grundsteuer wird von der Gemeinde/Stadt mit Steuerbescheid oder durch öffentliche Bekanntmachung festgesetzt. In Zeitabständen von 7 Jahren sollen die Grundsteuerwerte und die Grundsteuermessbeträge aktualisiert werden.

Um eine zügige Umsetzung sicherzustellen, werden die Steuerpflichtigen 2022 von der Finanzverwaltung aufgefordert, Angaben zu ihrem Grundbesitz einzureichen. Aus den Angaben werden Grundsteuerwert und Steuermessbetrag ermittelt und den Steuerpflichtigen per Bescheid mitgeteilt. Die Kommunen erhalten diese Daten ebenso, berechnen auf dieser Basis den kommunalen Hebesatz und versenden die Grundsteuerbescheide für das Jahr 2025 an die Steuerpflichtigen.

Verlässliche Auskünfte über die Höhe der zu zahlenden Grundsteuer können erst im Laufe des Jahres 2024 bei der zuständigen Gemeinde/Stadt erfragt werden.