

Insgesamt zur neuen ImmoWertV/2021/ImmoWertV-A

Allein für das Lesen des Entwurfes mit Begründung und Ausführungshinweisen waren ca. 7 Stunden erforderlich. Der Entwurf ist in sich schlüssig und im Grunde ist es nicht verkehrt, alles zusammenzuführen.

Andererseits gab es dafür keine Dringlichkeit oder Notwendigkeit, soweit es um das Integrieren der Richtlinien geht. Alle haben sich gut eingelebt mit den Richtlinien. Es macht enorm Aufwand, alles neu zu bedenken, bei der Fortschreibung der BRW, bei den Gutachtensentwürfen, alle Textbausteine sind anzupassen. Es wird Fortbildungen geben, für Gutachterausschüsse und Sachverständige. Zeit- und Kostenaufwand, der für die tägliche Arbeit fehlt. Wie man in der **Einleitung von Kostenneutralität ausgehen kann, ist nicht verständlich.**

Hätte man das nicht nach und nach machen können, es gibt auch noch ein Morgen.

Sachverständige und Gutachterausschüsse müssen doch auch das Tagesgeschäft vom Tisch bringen.

Zu 3(4)3 ImmoWertA, Stand 17.6.2020

Ein Gebäude im Außenbereich, das genehmigt ist und Bestandsschutz genießt, ist nicht nur „vorübergehend zulässig“. Das trifft sowohl auf privilegierte Vorhaben zu, als auch auf sonstige Wohngebäude im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB. Auf die Ersatzbau-Genehmigungsvoraussetzung nach § 35 Abs. 4 BauGB wird hingewiesen.

Die Ausführungen unter dem Punkt 3(4)3 sind missverständlich, weil er nur die privilegierten Vorhaben als „baureifes Land“ bezeichnet werden. Erst bei den Ausführungen unter dem Punkt 40. (5).2 wird der Sachverhalt korrekt dargestellt.

Zu § 11 ImmoWertV, Stand 17.6.2020

Es gibt ein Marktsegment das früher als „begünstigtes Agrarland“ bezeichnet wurde. Im Kommentar Kleiber wird es aktuell als „spekulatives Bauerwartungsland“ bezeichnet.

Spekulativ Fläche

Die Rechtsprechung anerkennt, dass es zwischen Bauerwartungsland und reinen Ackerlandflächen eine Zwischenstufe gibt, siehe Kleiber, Verkehrswertermittlung v. Grundstücken, Seite 673, 6. Auflage.

Die Gerichte bezeichnen diese Qualitätsstufe teils als **Spekulationsland** und billigen diesem nach dem gesunden Grundstücksverkehr eine höhere Wertigkeit als reinem Ackerland zu, z.B. das FG München, das in einem Urteil aus 2000 (13 K 2630/95) wie folgt entschieden hat: Ist bei einer Fläche, die im Flächennutzungsplan als WA dargestellt ist unklar, ob und wie viel Fläche bei einer künftigen Ausweisung von der Gemeinde an Flächenabtretungen gefordert werden, kann von einem niedrigen Schätzwert für Bauerwartungsland in Höhe von 15%/vollwertiges Bauland ausgegangen werden.

Von spekulativer Bauerwartung geht der Gutachterausschuss xy idR aus, wenn Flächen mit der Hoffnung auf eine Weiterentwicklung gekauft werden. Ein Anhalt für spekulative BE ist etwa eine entsprechende Aussage des Käufers, die Person des Käufers (Bauträger) oder z.B. eine notariell vereinbarte Nachzahlpflicht für den Fall der Ausweisung als Bauland für einen längeren Zeitraum von z.B. 15 Jahren.

Die Grenzen von

- ortsnahe landwirtschaftliche Fläche zu
- spekulativer Bauerwartung ohne sachlich und zeitlich greifbare Tatsachen für die Weiterentwicklung zu
- Bauerwartungsland mit sachlich und zeitlich greifbarer Weiterentwicklung

sind fließend.

Im Entwurf zu § 11 ImmoWertV heißt es nun „**spekulative Annahmen sind nicht zulässig**“.

Der Markt gibt aber nach der Kaufpreissammlung des Gutachterausschuss Traunstein deutlich mehr für Flächen, bei denen man auf eine Weiterentwicklung *spekulieren* kann. Der Satz „spekulative Annahmen sind unzulässig“ könnte insoweit missverstanden werden, als die Annahme von „spekulativer BE“ nun unzulässig sei.

Zumindest in den Anmerkungen zu §11 ImmoWertV sollte klargestellt werden, dass dem nicht so ist.

Zu § 13 ImmoWertV, Stand 17.6.2020

Das Bodenrichtwertgrundstück war in der BRW-Karte des Gutachterausschuss xy bisher stets durch einen Punkt in der Karte lagemäßig fixiert. Sachverständige und auch Private haben so auf den ersten Blick gesehen, wo der Normalnullpunkt ist. Abschläge oder Zuschläge für ein zu bewertendes Grundstück waren so leicht zu machen.

Bei einem fiktiven BRW-Grundstück muss man sich künftig einen lagemäßigen Durchschnitt *denken*, wo der ist, bleibt jedem Betrachter überlassen. Es ist sehr bedauerlich, dass die lagemäßige Festlegung abgeschafft werden soll. Das fördert weder Verständlichkeit, noch Praxisnähe der BRW. Außerdem wird es schwierig werden, ein fiktive Grundstücksbeschreibung/Bodenrichtwertgrundstück für jede Zone, die nicht selten auch kleinflächig ist, z.B. in innerstädtischen Lagen, mit beschreibendem Text in einer BRW-Karte für jede Zone so unterzubringen, dass man das von Schriftgröße und Überlagerung mit anderen Informationen/Zonenummer/Nutzart/Maß der Nutzung/DFK-Einträge noch zuordnen und auch lesen kann.

Wir bitten daher darum, das beizubehalten, dass man ein verortetes Grundstück oder ein fiktives BRW-Grundstück benennen darf.

Zu § 14 ImmoWertV, Stand 17.6.2020

Der Gutachterausschuss xy hatte gerade in kleineren Orten mit drei bis fünf Wohnbauquartieren, die sich wertmäßig nicht oder kaum unterscheiden, oft eine BRW-Zone mit einer Zonenummer festgelegt. Die Zone x bestand dann aus den zugehörigen drei oder vier wertidenten Bauquartieren. Das ist in der Fortschreibung sehr praktisch, weil man vielleicht nur in einem der vier Quartiere Verkäufe hat, die man aber gleich für alle vier Teilbereich verwenden kann.

Das angedachte Verbot von Multipolygonen wir zu einer Mehrung der Zonen um ca. 1/3 führen ($680/3 = 227$ neue Zonen/geschätzt/Landkreis xy).

Mehrarbeit kommt nicht nur bei der ersten kartenmäßigen Erfassung der über 200 neuen Zonen auf den Gutachterausschuss zu. Die Zonen müssen ja alle zwei Jahre fortgeschrieben werden.

Liegen in den dann sehr kleinräumigen Zonen keine Verkäufe vor, muss jedes Mal neu überlegt werden, welche Quartiere passen dazu, hat man in anderen Quartieren vielleicht Preise, die auch für die Zone x2, x3, x4 passen. Daran erinnert man sich bei fast 700 Zonen nach 2 Jahren nicht ohne weiteres.

Man hat dadurch bei jeder künftigen Fortschreibung Mehrarbeit für die Fortschreibung von 200 BRW- Zonen.

Dazu kommt, dass die Textdarstellung/Art/ Maß der Nutzung/Erschließung/Text für BRW-Grundstück in den kleinen Zonen Platz finden muss. Bei einem Weg-Zoomen der BRW-Karte überschneiden sich die Texte zu den Zonen teils jetzt schon. Dieser Zustand würde sich mit noch mehr Zonen verschlechtern.

In der Einleitung zur neuen ImmoWertV schreiben die Autoren, dass keine Zusatzkosten entstehen. Das ist nicht korrekt. **Es werden Mehrkosten entstehen**, wenn wir statt 680 künftig um die 900 Zonen haben und diese fortschreiben müssen.

Wir bitten im Interesse der Praxis davon **Abstand zu nehmen, Multipolygone zu verbieten**. Weder die Genauigkeit, noch die Verständlichkeit der BRW wird durch ein Verbot der Multipolygone befördert.

Zu § 15 ImmoWertV, Stand 17.6.2020

Wenn lagebedingte Wertunterschiede nicht mehr als 30 % vom Bodenrichtwertgrundstück abweichen dürfen, dann kann für ein Objekt eine Abweichung plus 30 % und für ein anderes minus 30 % in einer Zone vorliegen. Das wäre dann eine Range von 60% (!) innerhalb einer Zone.

Zur Gerechtigkeit der Besteuerung (auf Grundlage der BRW) hat das Verfassungsgericht ausgeführt: Weder eine gemessen am Verkehrswert generelle Unterbewertung des Grundvermögens, noch die vermeintlich absolut geringe Belastungswirkung der Grundsteuer vermögen die Wertverzerrungen zu rechtfertigen. Art. 3 Abs. 1 GG verlangt stets auch eine **gleichheitsgerechte Ausgestaltung** der Bemessungsgrundlage einer Steuer. Ungleichbehandlungen bei der Bewertung von Grundvermögen, für die es keine ausreichende Rechtfertigung gibt, verstoßen gegen Art. 3 GG. Die Bemessungsgrundlage muss, um die gleichmäßige Belastung der Steuerpflichtigen zu gewährleisten, so gewählt und ihre Erfassung so ausgestaltet sein, dass sie den mit der Steuer verfolgten Belastungsgrund in der Relation der Wirtschaftsgüter zueinander **realitätsgerecht abbildet**.

Bereits in vorangegangener Rechtsprechung wurde ausgeführt, dass nur solche Kaufpreise für das Vergleichswertverfahren taugen, die hinreichend übereinstimmen. Korrekturen von über 30 % lassen erkennen, dass die angeblichen Vergleichspreise in Wahrheit nicht vergleichbar sind. Zitiert nach Rössler, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, Seite 53.

Gleichzeitig sieht der Entwurf in Art. 13 ImmoWertV/2021 vor, dass die „Mehrheit der Grundstücke“ innerhalb einer Zone weitgehend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Im Ergebnis können also 49 % der Grundstücke, die Minderheit, wertrelevante andere Merkmale aufweisen.

Im Grunde ergibt sich aus der Kombination des Verbotes von Multipolygonen mit dieser Regelung „Zuschlag Range 30 % und 30% Abschlag möglich“, dass die Gutachterausschüsse richtig große Zonen machen können, innerhalb derer nur 51 % zum Richtwert passen müssen.

Für den Rest reicht ein sich in etwa annähernder Wert.

Dem Ziel, die Besteuerung gerechter und realitätsnahe zu machen, dient diese Vorschrift nicht.

Es wäre besser, wenn nur *wenige Grundstücke* innerhalb einer Zone deutlich von den Grundstücksvermerkmalen der Mehrheit der Grundstücke abweichen dürften.