



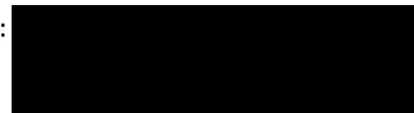
AGVGA.NRW e.V. c/o Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Berliner Platz 22, 58089 Hagen

**Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der  
Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in  
Nordrhein-Westfalen e.V.**

c/o Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen  
Berliner Platz 22  
58089 Hagen

An die  
Gutachterausschüsse für Grundstückswerte  
in NRW und ihre Geschäftsstellen

Auskunft erteilt:  
Tel.:  
Email:



Ihre Nachricht vom  
Ihr Zeichen  
Mein Zeichen  
Datum 19.12.19

**Information zur Grundsteuer  
Hier: mögliche Auswirkungen auf die Bodenrichtwerte**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bundesrat hat am 8.11.2019 dem Gesetzespaket für eine wertorientierte Reform der Grundsteuer zugestimmt. Damit ist diese wichtige kommunale Steuerquelle langfristig abgesichert.

Die Grundsteuerreform legt für die zukünftige Bemessung der Grundsteuer ein wertabhängiges Modell zugrunde. Den Ländern wird aber auch die Möglichkeit eröffnet, ein anderes Modell zugrunde zu legen (Länderöffnungsklausel). Zurzeit ist noch nicht bekannt, welche Länder die Länderöffnungsklausel nutzen werden.

Bei der Anwendung des wertabhängigen Modells werden für den Bodenwert die Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse herangezogen. In Gesprächen mit der Finanzverwaltung wurde bestätigt, dass die Bodenrichtwerte in NRW im Grundsatz in einer Form, Flächendeckung und Aktualität vorliegen, wie sie für die Anwendung im Rahmen der Grundsteuer erforderlich ist. Es gibt in fachlicher Hinsicht dennoch einzelne Bedarfe der Finanzverwaltung, die umgesetzt werden müssen, um die Bodenrichtwerte für dieses Massenverfahren einsetzen zu können.

Von der Finanzverwaltung werden folgende Änderungsbedarfe gesehen:

## 1. Flächendeckende Verfügbarkeit

- **Baunutzung im Außenbereich:** In Zonen mit forst- und/oder landwirtschaftlicher Nutzung sollten, sofern in diesen Zonen auch Baunutzung vorhanden ist, auch BRW für bauliche Nutzung im Außenbereich ermittelt und bereitgestellt werden.
- **Zonen ohne Wert:** Zonen ohne Wert bedeuten für die Finanzverwaltung, dass diese Flächen tatsächlich mit 0,- € anzusetzen sind. Das ist natürlich nicht richtig. Daher sollen flächendeckend für alle Zonen auch Bodenrichtwerte ermittelt werden. Soweit eine Datenermittlung möglich (Datenmaterial ist aus fachlicher Sicht ausreichend) und zulässig (Datenmaterial ist aus datenschutzrechtlicher Sicht ausreichend) ist, sollten BRW in Übereinstimmung mit dem gesetzlichen Auftrag (flächendeckende Beschreibung des Grundstücksmarktes) möglichst auch in Sondergebieten wie z.B. Sanierungsgebieten und Gemeinbedarfsflächen ermittelt und bereitgestellt werden. Zonen ohne Wert werden mit der neuen ImmoWertV nicht mehr zulässig sein. Die BRW sollten im Vorgriff darauf bereits jetzt auch in diesem Sinne flächendeckend ermittelt werden.

## 2. Deckungsgleiche Zonen- und Flurstücksgrenzen:

Ein Wunsch der Finanzverwaltung ist es, dass die Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen nach Möglichkeit auf Flurstücksgrenzen verlaufen sollen. Zonengrenzen, die nahe den Flurstücksgrenzen verlaufen, sollten daher, soweit fachlich vertretbar, auf die Flurstücksgrenzen gezogen werden, so dass keine Splitterflächen entstehen.

Besonderheiten bei übertiefen Grundstücken, festgelegte Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen aufgrund planerischer Festsetzungen und Abgrenzungen unterschiedliche Nutzbarkeit von Flurstücksteilen sollen bei der Zonenbildung weiterhin berücksichtigt werden, auch wenn die Flurstücke damit durchschnitten werden.

Wo möglich und aus fachlicher Sicht machbar, sollten die GA hier nachbessern und die Bodenrichtwertzonengrenzen auf die Flurstücksgrenzen ziehen.

## 3. Zonenbildung:

Der Entwurf der neuen ImmoWertV sieht hierzu vor, dass 'lagebedingte Wertunterscheide zwischen der Mehrheit der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen dürfen'.

Die Zonen sollten im Vorgriff darauf bereits jetzt nach dieser Regel gebildet werden.

Die Anforderungen an die Bodenrichtwerte für die Anwendbarkeit zur Grundsteuerermittlung werden zukünftig in der ImmoWertV und gegebenenfalls im Bewertungsgesetz umgesetzt. Es ist also damit zu rechnen, dass die Vorgaben rechtlich verbindlich werden und von den Gutachterausschüssen umgesetzt werden müssen.

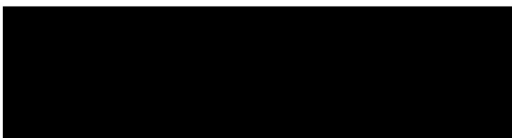
Auch wenn diese Änderungen bei den Bodenrichtwerten noch nicht verbindlich sind, so möchte ich Sie aber schon jetzt darüber informieren.

Des Weiteren bitte ich Sie, in Ihren Gutachterausschüssen Überlegungen anzustellen, wie Sie die Anforderungen an die Bodenrichtwerte für die Grundsteuer umsetzen können. Sicherlich können einzelne Anpassungen schon frühzeitig im Rahmen der Bodenrichtwertfortschreibungen berücksichtigt werden. Dies dient auch der Vereinheitlichung und Qualitätsverbesserung des gesamten Bodenrichtwert-Datenbestandes.

Die Finanzverwaltung nutzt intensiv - auch unabhängig von der Grundsteuer - die Bodenrichtwerte und die Immobilienrichtwerte der Gutachterausschüsse. Den flächendeckenden Aufbau der Immobilienrichtwerte stuft die Finanzverwaltung als besonders wichtig ein. Es liegt im Interesse der Gutachterausschüsse, dass die Daten der Gutachterausschüsse bei der Finanzverwaltung Verwendung finden. Daher sollte von den Gutachterausschüssen das Erforderliche getan werden, um eine breite Nutzung unserer Daten bei der Finanzverwaltung zu ermöglichen. Auch aus diesem Grund wird dringend empfohlen, die Anforderungen der Finanzverwaltung frühzeitig zu berücksichtigen und umzusetzen und damit einen einheitlichen und qualitativ hochwertigen Datenbestand zu realisieren.

Das Innenministerium NRW und der Obere Gutachterausschuss in NRW unterstützen diese Vorgehensweise. Wir sind weiterhin im Gespräch mit der Finanzverwaltung und werden Sie auch zukünftig über den aktuellen Stand informieren.

Mit freundlichen Grüßen



# **Empfehlungen für die Umsetzung der Grundsteuerreform bei den Gutachterausschüssen in NRW**

**Stand: 24.11.2020**

**Der Vorstand der AGVGA.NRW hat sich in den zurückliegenden Sitzungen regelmäßig mit dem Thema der Grundsteuerreform befasst. Die nachfolgenden 'Empfehlungen für die Umsetzung der Grundsteuerreform bei den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in NRW' wurden mit dem Ministerium des Innern und dem Ministerium der Finanzen abgestimmt und werden den Gutachterausschüssen zur weiteren Verwendung bereitgestellt**

1. Stand der Grundsteuerreform
2. Auswirkungen für die Gutachterausschüsse
3. Empfehlungen

## **1. Stand der Grundsteuerreform**

Entsprechend der Abstimmungsgespräche zwischen dem Ministerium des Innern, dem Ministerium der Finanzen, dem Oberen Gutachterausschuss, der AGVGA.NRW und IT.NRW im Herbst des letzten Jahres wurde zuletzt im Dezember 2019 von der AGVGA.NRW zur Grundsteuerreform und den voraussichtlichen Auswirkungen auf die Ermittlung der Bodenrichtwerte bei den Gutachterausschüssen informiert.

Die Abstimmungsgespräche wurden zwar in 2020 fortgesetzt, bis heute ist jedoch noch keine Entscheidung darüber gefallen, ob sich NRW dem Bundesmodell anschließt oder die Länderöffnungsklausel nutzt und ein anderes Modell verwenden wird. Die Fachseite des Ministeriums der Finanzen geht davon aus, dass die Bodenrichtwerte mit großer Wahrscheinlichkeit auch für Zwecke der Grundsteuer benötigt werden.

Die in diesen Empfehlungen beschriebenen Anforderungen an die Bodenrichtwerte entsprechen, losgelöst von der Grundsteuerreform, den sonstigen Anforderungen der Finanzverwaltung und deren Beachtung ist zudem unabhängig davon zugunsten länderübergreifender Einheitlichkeit und Nutzbarkeit der Bodenrichtwerte auch im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung und ihrer Richtlinien anzustreben.

Der Zeitplan zur Grundsteuerreform sieht vor, dass die Bodenrichtwerte erstmals zum 1.1.2022 (erster Hauptfeststellungszeitpunkt) als Grundlage für die Besteuerung herangezogen werden sollen. Daher müssen die Bodenrichtwerte zu diesem Zeitpunkt flächendeckend entsprechend der in dem Papier der AGVGA.NRW vom 19.12.2019 und dieser Empfehlungen formulierten Anforderungen vorliegen. Eine Beschlussfassung sollte nach Möglichkeit in den Bodenrichtwertsitzungen Anfang 2021, muss jedoch spätestens in den Bodenrichtwertsitzungen Anfang 2022 erfolgen. Es wird empfohlen, sich frühzeitig mit der Thematik auseinanderzusetzen.

## 2. Auswirkungen auf die Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse in NRW sind nun aufgefordert, diese Anforderungen umzusetzen. Aufwand und Schwierigkeiten dabei sind bei den Gutachterausschüssen je nach Umsetzungsstand sehr unterschiedlich.

Die AGVGA.NRW gibt mit dieser Empfehlung eine Hilfestellung zur Vorgehensweise bei der Datenableitung, so dass eine einheitliche und möglichst effiziente Umsetzung erreicht wird.

Änderungen bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte wird es auch aufgrund der neuen für 2021 geplanten Immobilienwertermittlungsverordnung geben, die ebenfalls zu beachten sind. Diese Empfehlungen behandeln daher sowohl die Änderungen aufgrund der Grundsteuerreform als auch der neuen Immobilienwertermittlungsverordnung.

## 3. Empfehlungen

### 3.1 Wohnbaunutzung im Außenbereich

- Bodenrichtwerte sollen durchgängig auch für bauliche Nutzung im Außenbereich abgeleitet werden.
- Bei der Ableitung dieser Bodenrichtwerte können Literatur und Untersuchungen anderer Gutachterausschüsse wie etwa der Beitrag "Zur Ermittlung von Bodenrichtwerten für Wohnbaugrundstücke im Außenbereich" von Drees, Hüsing und Linder, veröffentlicht in der NOEV 1/2011 [https://www.etrn.nrw.de/noev/NOEV\\_2011-1.pdf](https://www.etrn.nrw.de/noev/NOEV_2011-1.pdf) helfen.
- Eine Abstimmung mit den benachbarten Gutachterausschüssen bezüglich der Höhe der Bodenrichtwerte, gegebenenfalls auch über das zugrunde gelegte Modell, ist sinnvoll.
- Die Bodenrichtwerte für bauliche Nutzung im Außenbereich sollen wohnbauliche Nutzungen im Außenbereich, nicht jedoch landwirtschaftliche Hofstellen umfassen.
- Ausnahme: Gebiete im Außenbereich, für die eine Außenbereichssatzung existiert; hierfür sind separate Zonen zu bilden, da tatsächliches Baurecht besteht!
- Die Bodenrichtwertzonen für bebaute Flächen im Außenbereich sollten deckungsgleich überlagernd zu den land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwertzonen ausgewiesen werden, so dass alle Einzelgrundstücke im Außenbereich erfasst werden können.

### 3.2 forstwirtschaftliche Nutzung (Wald)

- Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Nutzung müssen nach § 14 Absatz 4 Entwurf-ImmoWertV 2021 ohne Aufwuchs ausgewiesen werden.
- Der Wertanteil des Aufwuchses variiert je nach Zustand (von Kahlflächen bis zu wertvollem erntereifen Holzbestand) erheblich, so dass eine Wertermittlung für den Einzelfall, idealerweise unter Mitwirkung von Forstsachverständigen, immer am besten wäre. Laut Literatur liegt der reine Bodenwert ohne Aufwuchs in Abhängigkeit von der Lage (ländlich bis urban geprägte Gebiete) bei 30 bis 50 % des Bodenwertes mit Aufwuchs. Es wird empfohlen, eine dementsprechende pauschale Umrechnung für die Bodenrichtwerte der forstwirtschaftlichen Nutzung zu beschließen, wenn eine Einzelfallbewertung nicht möglich ist.
- Auf Literaturstellen und Veröffentlichungen hierzu wird hingewiesen (siehe Anlage).

### 3.3 Zonen ohne Wert

- Bisher wurden für besondere Gebiete teilweise keine Bodenrichtwerte abgeleitet. In Übereinstimmung mit dem gesetzlichen Auftrag sind jedoch flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden auszuweisen (vgl. § 196 BauGB). Demgemäß dürfen auch für solche Flächen keine Zonen mehr ohne die Ausweisung eines Bodenrichtwerts verbleiben, sofern nicht Gründe des Datenschutzes entgegenstehen (bei zu wenig Kauffällen für den jeweiligen Teilmarkt innerhalb einer Zone).
- Besondere Gebiete im genannten Sinne sind insbesondere Gemeinbedarfsflächen, Sondernutzungsflächen, Sanierungsgebiete, Verkehrsfläche, Wasserflächen und Industriegebiete sowie Forstgrundstücke mit nur wenigen Eigentümern.
- Kleinere Gemeinbedarfsflächen sollten nicht als eigene Zone gebildet, sondern in die umliegenden Zonen integriert werden (z.B. Spielplatz, Schule oder KiTa in Wohngebiet). § 15 Absatz 3 ImmoWertV 2021 besagt dazu: „Einzelne Flächen mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Nutzungsart oder Qualität, wie zum Beispiel ... Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Flächen.“
- Für größere Gemeinbedarfsflächen kann ein Bodenrichtwert in Anlehnung an die NKF-Bewertung abgeleitet werden (lt. NKF-Gesetz 25 bis 40% des umliegenden Bodenrichtwertes).
- Bei SN-Flächen wird häufig die Fläche eines Eigentümers mit einem Bodenrichtwerte belegt. Datenschutzrechtlich unzulässig wäre das, wenn es sich dabei um eine Privatperson handelt. Bei Betrieben, Firmen und Gewerbetreibenden gilt dies nicht! Es ist also zulässig, für größere Firmengelände (z.B. Raffinerien, Chemische Industrie, Flughäfen) einen Bodenrichtwert auszuweisen. Bei der Ableitung können vergleichbare Nutzungen für die Ableitung herangezogen werden.
- Straßenflächen sind gemäß §15 Absatz 3 Entwurf-ImmoWertV 2021 in die benachbarten Zonen zu integrieren. Die Zonengrenze kann in diesen Fällen in der Mitte der Straße verlaufen und muss nicht auf die Flurstücksgrenzen gezogen werden.

### 3.4 Grenzziehung bei der Zonenbildung

- Zonengrenzen, die nahe den Flurstücksgrenzen verlaufen, sollen nach Möglichkeit auf die Flurstücksgrenzen gezogen werden, so dass keine Splitterflächen mehr bestehen.
- Unterschiedliche planerische Festsetzungen sowie unterschiedliche Nutzbarkeit und Nutzung von Flurstücksteilen müssen bei der Zonenbildung weiterhin berücksichtigt werden, auch wenn Flurstücke damit durchschnitten werden.
- Bei der Verschneidung unterschiedlicher Zonen mit den zugehörigen Flurstücksteilen handelt es sich um eine technische Anforderung und nicht um eine bewertungstechnische Fragestellung. Da die Programme, die bei den Gutachterausschüssen für die technische Umsetzung genutzt werden, nicht einheitlich sind, kann hier keine generelle Empfehlung zur Vorgehensweise bei der Beseitigung von Splitterflächen gegeben werden. Die Verschneidung von Zonen- und Flurstücksteilen aufgrund unterschiedlicher planerischer Festsetzungen sowie unterschiedlicher Nutzbarkeit und Nutzung ist von Seiten des Bedarfsträgers zu leisten.

### 3.5 Zonenbildung unter Berücksichtigung der 30%-Grenze

- Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit der Grundstücke innerhalb eines abgegrenzten Gebietes, die Bodenrichtwertzone, die nach ihren Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Marktverhältnisse vorliegen (vgl. § 13 Entwurf-ImmoWertV 2021). Die

Bodenrichtwertzonen sind so zu bilden, dass sie jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen (vgl. § 196 BauGB), und sie sind grundsätzlich so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrheit der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht mehr als 30 Prozent betragen (vgl. § 10 ImmoWertV 2019 Abs. 3 bzw. § 15 Abs. 1 Entwurf-ImmoWertV2021).

- Für die 30%-Abweichung sind also ausschließlich die lagebedingten, nicht die nutzungsbedingten Wertunterschiede ausschlaggebend. Von eventuellen Extremfällen in sehr hochpreisigen Lagen abgesehen, dürfte damit in der Regel kein größerer Handlungsbedarf bezüglich der Abgrenzung der Zonen entstehen, zumal diese Anforderung für die Mehrheit der Grundstücke, also für mehr als 50 % der Grundstücke, zu erfüllen ist.
- Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen (vgl. § 196 BauGB). Zugunsten einer zutreffenden Beschreibung des Grundstücksmarktes und übergreifender Vergleichbarkeit der Bodenrichtwerte sollte die Zonenbildung und Darstellung der wertbeeinflussenden Merkmale nach einheitlichen fachlichen Kriterien erfolgen.

### 3.6 Zonen für Rohbauland / Bauerwartungsland

- Zonen für Rohbauland und Bauerwartungsland sind dann auszuweisen, wenn eine Preisbildung am Grundstücksmarkt erfolgt ist. Sehen Bauleitpläne eine beabsichtigte, aber noch nicht realisierbare Bebauung vor, sind auch bereits vor der Preisbildung am Grundstücksmarkt entsprechende Zonen zu bilden (z.B. ungeordnetes Rohbauland nach Einleitung einer Umlegung).
- Wenn Zonen für Rohbauland und Bauerwartungsland ausgewiesen werden, müssen sie auch mit einem Bodenrichtwert belegt werden!
- Grundlage hierfür ist § 15 Absatz 4 Entwurf-ImmoWertV 2021.

### 3.7 Deckungsgleich überlagernde Zonen

- Bodenrichtwertzonen können sich in begründeten Fällen deckungsgleich überlagern (siehe Abbildung 1), wenn eine eindeutige Zuordnung der Mehrheit der Grundstücke zum jeweiligen Bodenrichtwertgrundstück gewährleistet bleibt. Dies ist z.B. bei Bauen im Außenbereich gegeben. Die Bodenrichtwertzonen sollen aber nicht aus überlappenden Polygonen (siehe Abbildung 2) und nicht aus Multipolygonen bestehen (siehe Abbildung 3).

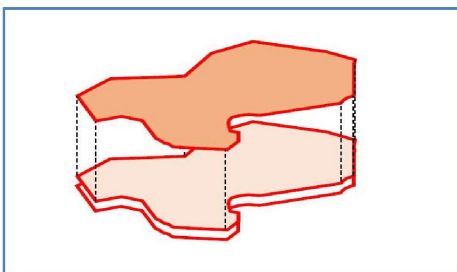


Abbildung 1: deckungsgleich überlagernde Zonen (Quelle: Florian Lang)

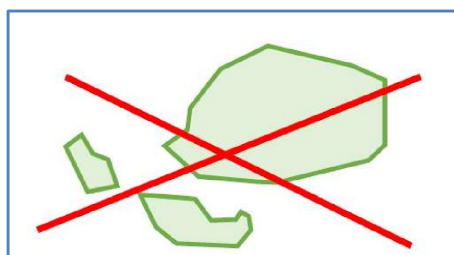
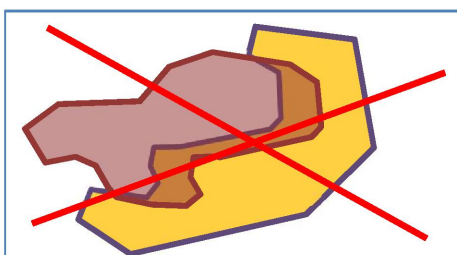


Abbildung 2 / links: keine überlappenden Polygone (Quelle: Florian Lang)  
 Abbildung 3 / rechts: keine Multipolygone (Quelle: Florian Lang)

- Ein Bodenrichtwert mit mehreren Nutzungen ist ebenso wenig zulässig (vgl. Anlage 1 bis 3 der BRW-RL).
- Es ist zweckmäßig, wenn sich die Zonen für Land-/Forstwirtschaft und bauliche Nutzung im Außenbereich deckungsgleich überlagern (siehe Abbildung 4 und auch Nummer 3.1).

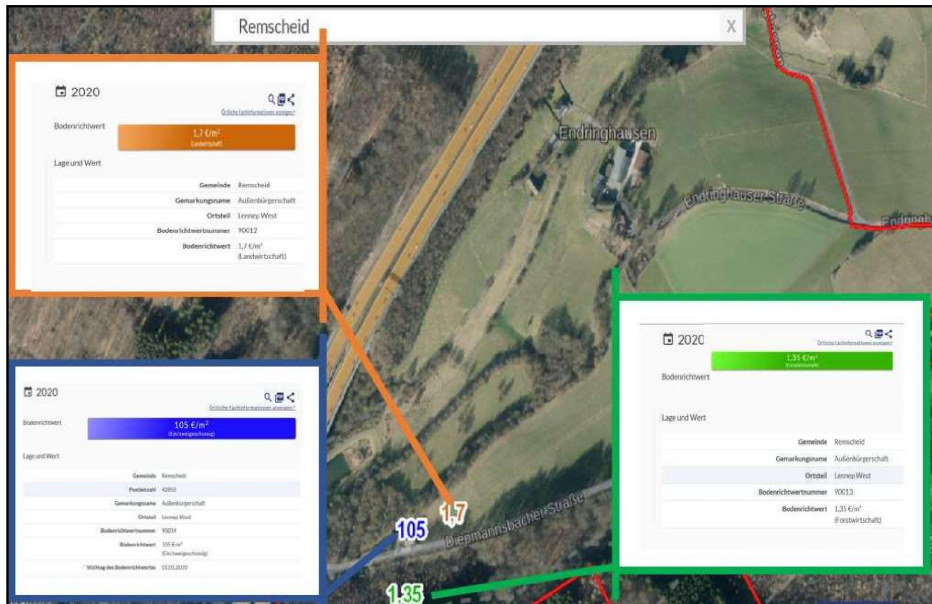


Abbildung 4: deckungsgleiche überlagernde Zonen im Außenbereich

- Zonen für Ein- und Zweifamilienhausbebauung und Mehrfamilienhausbebauung dürfen sich nach § 15 Absatz 2 Entwurf-ImmoWertV 2021 „in begründeten Fällen“ ebenfalls deckungsgleich überlagern.
- Deckungsgleiche Überlagerungen von Zonen gleicher Nutzung (z.B. Bodenrichtwerte für EFH) sollen nicht gebildet werden. In diesen Fällen sollten stattdessen Umrechnungskoeffizienten für die Umrechnung des Bodenrichtwertes angegeben werden.

### 3.8 Dokumentation

Das Verfahren zur Ableitung der Bodenrichtwerte ist zu dokumentieren! Für die Dokumentation können der Beschluss aus der Bodenrichtwertsitzung sowie weitere Unterlagen (Protokoll, ppt-Präsentation) herangezogen werden.

gez. Thekla Dietrich (Vorsitzende der AGVGA.NRW)

### Anlage:

Deutscher Städtetag, Arbeitskreis Wertermittlung: Aufteilung Kaufpreise / BRW für Forstwirtschaft in Boden und Aufwuchs