

Geodätische Expertise für eine Reform der Grundsteuer

Abstract

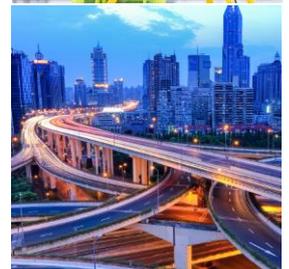
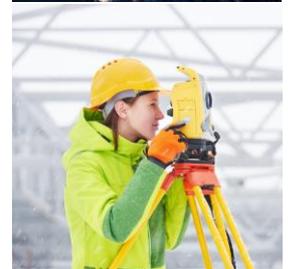
Das Bundesverfassungsgericht hat im April 2018 eine Neuordnung des Grundsteuerverfahrens gefordert, die der Gesetzgeber bis Ende 2019 fassen soll und die bis Ende 2024 technisch und organisatorisch umgesetzt sein muss.

Unter dem Dach der InteressenGemeinschaft Geodäsie (IGG) bieten wir Geodäten als rein fachorientierte Experten ohne Partikularinteressen und Präferenz eines bestimmten Modells den politischen Entscheidern dabei unsere Expertise und Unterstützung an.

Grundsätzlich ist bei der Grundsteuerreform zwischen der Entwicklung eines **Datenmodells** und eines **Gesetzesmodells** zu unterscheiden: Das Datenmodell kann nahezu unabhängig von einem Gesetzesmodell entwickelt und betrachtet werden. Die IGG empfiehlt, für ein Grundsteuermodell auf bestehende flächendeckende Datengrundlagen aufzubauen und keine Kriterien aufzustellen, für die umfangreiche Erhebungen notwendig sind. Dazu stehen mit **Kataster, zonierten Bodenrichtwerten und dem 3D-Gebäudemodell** vollständige, flächenhafte und aktuelle Datenbestände zur Verfügung, mit denen unterschiedliche Berechnungsmodelle gestaltet werden können.

Die IGG bietet der Politik ihre Kompetenz für Grundstücksdatenbanken und Bewertungsfragen sowohl bei der Entwicklung des notwendigen Datenmodells als auch bei der Entwicklung des Bewertungsmodells für das neue Gesetz an. Die IGG fordert die Politik auf, dass **Geodäten unmittelbar normativ beteiligt werden**. Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) in Verbindung mit der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder (AdV) wären dafür geeignete Institutionen.

Für eine **etwaige Bewertungskomponente** bei der Feststellung der Bemessungsgrundlage zur Erhebung der Grundsteuer spricht sich die IGG für das Heranziehen von **zonierten Bodenrichtwertkarten für den Wert eines Grundstücks** und bei **Gebäuden für die Nutzung des ab 2019 flächendeckend verfügbaren 3D-Gebäudemodells** aus. Deren Qualität und Zuverlässigkeit kommen den Anforderungen des BVerfG nach Herausbildung einer gerechten leistungsbezogenen Besteuerung in hohem Maße nach. Die datentechnischen Voraussetzungen bestehen bereits bzw. können mit leichten Anpassungen und überschaubarem zeitlichen und finanziellen Aufwand im Rahmen der gesetzten Fristen z.B. unter zentraler Steuerung des BKG umgesetzt werden.





Ausgangssituation

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat mit Urteil vom 10.04.2018 die Neuordnung des Grundsteuerverfahrens gefordert und dem Gesetzgeber Fristen vorgegeben: Bis zum 31.12.2019 muss die Gesetzgebung dazu neu gefasst werden, bis zum 31.12.2024 gibt es eine Übergangsfrist zur technischen und organisatorischen Umsetzung des Verfahrens. Der vom BVerfG gesetzte Rahmen ist in *Anlage 1* in Punkten zusammengefasst, die bei der Umsetzung zu berücksichtigen sind.



Nachdem in den vergangenen Jahren mehrfach Initiativen für eine Grundsteuerreform aus dem Kreis einzelner Bundesländer am Widerstand anderer Länder gescheitert sind, liegt im Zuge der konkurrierenden Gesetzgebung die Initiative zurzeit beim Bund. Bundesfinanzminister Olaf Scholz hat kürzlich erste Ziele für ein Modell der Grundsteuerreform vorgelegt. Ein Gesetzentwurf soll bis Dezember 2018 vorliegen. Die politischen Vertreter aller Parteien werden in den nächsten Monaten gefragt sein, ein tragfähiges Grundsteuermodell auf den Weg zu bringen.



Verschiedene Interessensgruppen vom BUND bis zur Vereinigung Haus & Grund haben Vorschläge unterbreitet und Szenarien beschrieben, wie sich eine Grundsteuerreform in die eine oder andere Richtung auswirken würde. Wir Geodäten – repräsentiert durch die InteressenGemeinschaft Geodäsie (IGG) - handeln rein fachorientiert und ohne Partikularinteressen. Wir wollen kein bestimmtes Modell vorschlagen oder präferieren, sondern den politischen Vertretern unsere Expertise anbieten. Unsere Verbände und unser Kompetenzanspruch in Sachen Grundsteuer sind in *Anlage 2* zusammengefasst.



Zieldefinition der Bundesregierung¹

Ziel ist es, eine bürger- und verwaltungsfreundliche Lösung zu entwickeln, die kurzfristig einsatzfähig und administrierbar sein muss. Des Weiteren sollte die Lösung langfristig so angelegt sein, dass künftige Feststellungen - wie beispielsweise Fortschreibungen - weitestgehend automatisiert erfolgen können. In Anbetracht dessen verfolgt die Bundesregierung einen Lösungsansatz, der eine sukzessive Umsetzung der erforderlichen organisatorischen Regelungen und IT-Anwendungen beinhaltet.



Unabhängig von einem Reformmodell werden Parameter, die als Mindestvoraussetzung für eine Neuregelung der Bewertung gesehen werden, betrachtet. Hierzu gehören:



- Aktualisierung bestehender Anschriftenbestände
- Schaffung der Grundstrukturen für eine elektronische Feststellungserklärung
- Aufbau und Befüllung der Verbindungsdatei zwischen Kataster- und Vermessungsverwaltung, Justizverwaltung und Finanzverwaltung über die jeweiligen Ordnungskriterien (Flurstücknummer, Grundbuchnummer, Einheitswert-Aktenzeichen) als Basis für eine Grundstücksdatenbank.

Die Adressdaten in den Datenbeständen der Finanzämter sind nicht hinreichend aktuell. Grund hierfür ist, dass die Datenbestände seit dem letzten Haupt-

¹ Ministerschreiben zur Grundsteuerreform vom 15. August 2018 (BT-Drs. 19/3821)



feststellungszeitpunkt (alte Länder 1. Januar 1964, neue Länder 1. Januar 1935) nur anlassbezogen (z. B. im Rahmen einer Zurechnungsfortschreibung aufgrund eines Eigentümerwechsels) bearbeitet wurden.

Ansichten und Ansätze aus geodätischer Sicht

1. Es ist festzustellen, dass die Diskussion um die Reformansätze der Grundsteuer bisher nur wenig oder keinen Bezug zum Urteil des BVerfG aufweist. Zumindest aber **fehlt es an einer juristisch fundierten einheitlichen Auslegung des Urteils.**

Wenn die Politik entscheidet, die Bewertungsverfahren für die Einheitswerte grundlegend zu verändern und durch andere Modelle zu ersetzen, müssen die neuen Maßstäbe den Grundsätzen des BVerfG (*siehe Anlage 1*) entsprechen.

Ein reiner Flächenansatz ohne eine Wertkomponente wird diesen Grundsätzen nach Meinung der meisten Fachleute wohl nicht entsprechen.

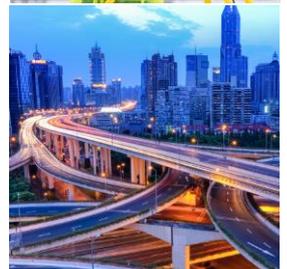
2. Bei der Planung einer Grundsteuerreform ist zwischen der Entwicklung eines **Datenmodells** und eines **Gesetzesmodells** zu differenzieren.

Zum Datenmodell:

3. Geodäten sind die ausgewiesenen Experten für Grundstücksdatenbanken. Die Ansätze der Bundesregierung gehen bisher vornehmlich Richtung **Datenmodell**. Dafür gibt es gute Gründe, denn tatsächlich ist die Entwicklung eines Datenmodells und damit verbunden die Entwicklung einer Grundstücksdatenbank nahezu unabhängig von einem Gesetzesmodell zu betreiben. Gleich wie die Entscheidung des gesetzlich zu definierenden Bewertungsverfahrens aussieht, muss eine Grundstücksdatenbank definiert und befüllt werden, die unter anderem die Katasterinformationen (Flurstücksnummer und -größe), Grundbuchinformationen (Grundbuchblattnummer), bisherige Einheitswertzuordnung, ggf. Angaben zum Steuerobjekt (Finanzverwaltung) und aktuelle Adressen der Steuerpflichtigen (aus Steuerbescheiden der Kommunen) enthält. Je nach Gesetzesmodell können dann die Neubewertungen dem bisherigen Steuerpflichtigen zugeordnet werden. Insofern begrüßen wir den Ansatz der Bundesregierung.

Es gibt bereits flächendeckende Geographische Informationssysteme (GIS), in denen z.B. das Eigentumskataster mit sonstigen Fachinformationen (Adressen/Hausnummern, Ver- und Entsorgungsleitungen oder Umweltinformationen etc.) verknüpft sind. Kaum eine Verwaltungsentscheidung kommt heute ohne Ortsbezug und damit ohne Bezug auf ein GIS-System aus. Naturgemäß kommt es bei neuen Datenbanken, die aus verschiedenen Quellen gefüllt werden müssen, zu Kompetenz- und Zuständigkeitsfragen. Die bisherigen Gespräche beteiligter Behörden u.a. in den sogenannten Triangel- und Languste-Gesprächen aus Justiz-, Finanz- und Vermessungsverwaltungen zeichnen diese Probleme vor.

Die Geodäten sollten hier seitens der Politik unmittelbar normativ beteiligt werden. Für die Datenbankdefinition und deren technische Umsetzung sollte ihnen klar die Federführung zugewiesen werden. Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) in Verbindung mit der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltung der Länder (AdV) wären geeignete Institutionen.





Zum Gesetzesmodell:

4. Für die Entwicklung eines Gesetzesmodells ist festzustellen, dass das Grundstück mit seiner Fläche unabhängig von allen bisher diskutierten Modellen einfließen muss. Diese Fläche wird aus dem flächendeckend vorhandenen **Katasternachweis** (siehe Anlage 4) in der zu entwickelnden Grundstücksdatenbank enthalten sein.
5. Eine erste flächendeckend verfügbare Option für eine Wertkomponente zumindest für den Bodenanteil kann die **zonierten Bodenrichtwertkarte** (siehe Anlage 5) sein. Die Frage, mit welchen Faktoren der Bodenwert (allein oder in Kombination mit einem Gebäudewert) in eine Grundsteuerbemessungsgrundlage einfließt, ist davon völlig unabhängig. Im Bodenrichtwert ist auch schon eine gewisse Gewichtung der Bebauung enthalten, denn der Bodenrichtwert ist für Gewerbe und Wohnen und innerhalb der Bezugsgröße Wohnen durch Faktoren wie Reines Wohnen, Mischgebiet und Geschossigkeit unterschiedlich.

Zum Stand der Entwicklung der zonierten Bodenrichtwertkarten findet sich eine Zusammenfassung in Anlage 3.

Wir sind der Auffassung, dass Bodenrichtwerte durch ihre Qualität und Zuverlässigkeit als Basis für die Feststellung der Bemessungsgrundlage zur Erhebung der Grundsteuer sehr geeignet sind. Diese Qualität kommt den Anforderungen des BVerfG nach Herausbildung einer gerechten leistungsbezogenen Besteuerung in hohem Maße nach. Darüber hinaus sind wir sicher, dass die datentechnischen Voraussetzungen bereits bestehen, um den zuständigen Steuerbehörden die Bodenrichtwerte in geeigneter und vor allem maschinenlesbarer Form zur Verfügung zu stellen. Mit in Anbetracht der Aufgabe geringen finanziellen Mitteln kann ein zonierter Richtwert bis zum endgültigen Zielzeitpunkt Ende 2024 mit geodätischer Expertise sichergestellt werden.

6. Des Weiteren ist zu klären, ob und wie auf den Grundstücken errichtete **Gebäude in die Bewertung für die Grundsteuerbemessungsgrundlage einfließen**. Technisch kann sich die Bewertung der Gebäude zwischen der reinen Berücksichtigung der Tatsache der Bebauung und einer gutachterlichen Einzelbewertung bewegen. Man kann also z.B. einen reinen Faktor für Bebauung einführen (z.B. bebaute Grundstücke werden mit dem x-fachen des Wertes unbebauter Grundstücke herangezogen) oder jedes Gebäude wird von einem Gutachter nach gängigen Bewertungsmethoden für Gebäudewerte bewertet. Es liegt auf der Hand, dass eine Einzelbewertung auf Gutachtenbasis allein aus Kosten- und Zeitgründen entfällt. Vielmehr muss die Politik in Verbindung mit einer rechtlichen Bewertung der Frage, ab wann eine Bewertung nicht mehr zu einer vom BVerfG festgestellten „gravierenden Ungleichbehandlung“ führt, entscheiden, wo der „Schieberegler“ zwischen der Tatsache „bebaut“ und der Einzelfallbewertung hingelegt werden muss und soll. Die Politik muss entscheiden – um im Bild des Schiebereglers zu bleiben – wieweit dieser Regler weg von der Einzelfallbewertung Richtung Einheitsfaktor bewegt werden kann. Je weiter dies geschieht, desto einfacher wird kosten- und zeitmäßig das Modell, was aber zu weniger Gerechtigkeit im Sinne des Bundesverfassungsgerichtes führen würde.
7. Eine Möglichkeit wäre die Verwendung des ab 2019 ebenfalls flächendeckend vorliegenden **3D-Gebäudemodells** (siehe Anlage 6). In Gebäudemodellen



werden verschiedene Level der Detailgenauigkeit unterschieden. Das hier favorisierte Modell ist das sogenannte Level of Detail 2 (LoD2), in dem – wie im angehängten Beispiel – zwar das grundlegende Volumen (Kubatur) der Gebäude erfasst ist, aber auf Einzeldetails von z.B. Dachformen, Gauben Erker, Balkone etc. verzichtet wird. Mit diesem 3D-Modell steht eine Grundlage für eine voll automatisierte Gebäudemassenberechnung zur Verfügung, die Grundlage für einen Gebäudewertfaktor sein könnte.

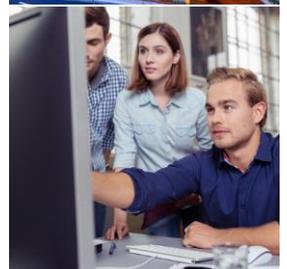
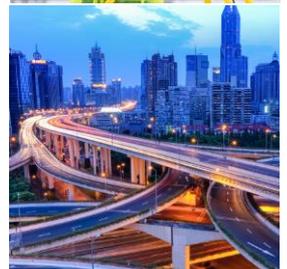
8. Für ein Gesetzesmodell stellen sich grundsätzliche Fragen zur **Besteuerung von landwirtschaftlichen Flächen** (bisher am Ertragswert orientiert) und ob für **Wohnen, Gewerbe und Industrie** eigene, sprich unterschiedliche, Maßstäbe gelten sollen. Wenn zudem noch Lenkungsziele Berücksichtigung finden sollen (Grundsteuer C), ist die Frage zu klären, wie diese mit der Leistungsfähigkeit zu verbinden sind. Den Kommunen steht an dieser Stelle kein Gestaltungsspielraum zu. Für die Verwirklichung städtebauliche Ziele (Bebauung unbebauter aber bebaubarer Flächen) steht das Planungsrecht zur Verfügung.
9. Für eine durch das BVerfG vorgegebene **regelmäßige Anpassung der Besteuerungsgrundlage an die Wertentwicklung** könnten ebenfalls die fortgeschriebenen zonierte Bodenrichtwerte herangezogen werden. Hier wird jedenfalls eine Wertentwicklung abgebildet, die sich jedoch nicht so sprunghaft und ungleich entwickelt wie die Immobilienpreise insgesamt. Dadurch werden sehr starke Entwicklungen der Grundsteuerhöhe vermieden.

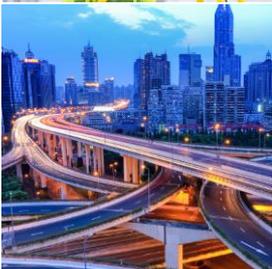
Es liegt in der Natur der Sache, dass die jetzt bemängelte Ungleichbehandlung in Teilen zu einer Begünstigung und in Teilen zu einer Benachteiligung führt und die rechtlich geforderte Aufhebung dieser Ungleichbehandlung somit zu einer Umschichtung führen muss. Aber man sollte nicht versuchen, die Lösung der damit verbundenen Fragen in ein Modell für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage einzubauen.

Fazit

Wir Geodäten empfehlen, für ein Grundsteuermodell auf bestehende flächen-deckende Datengrundlagen aufzubauen und keine Kriterien aufzustellen, für die umfangreiche Erhebungen notwendig sind. Für diverse Berechnungsmodelle stehen mit den unter Punkt 4. bis 6. genannten drei Datenbeständen vollständige, flächenhafte und aktuelle Datenbestände zur Verfügung, mit denen diverse Berechnungsmodelle gestaltet werden können. Etwaig notwendige Anpassungen und Harmonisierungen können mit recht überschaubarem Aufwand und in der zur Verfügung stehenden Zeit erfolgen. Diese Anpassungen könnten auch zentral über das BKG gesteuert werden.

Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen seit 1960 (alte Bundesländer) bzw. 1990 (neue Bundesländer) abgeleitet. Sie haben sowohl in Verwaltungen als auch in der Bevölkerung eine hohe Akzeptanz und erfüllen die Anforderungen in Qualität und Granularität einer guten Abbildung der Marktwerte unbebauter, bzw. fiktiv unbebauter Grundstücke. Die technischen Voraussetzungen für die Bereitstellung der Bodenrichtwerte mit den dazugehörigen Attributen und Umrechnungskoeffizienten sind gegeben und bedürfen dem Grunde nach lediglich einer bundesweiten Vereinheitlichung, um zu einem bundesweit einheitlichen und automatisierten Besteuerungssystem entsprechend der KONSENS-Vereinbarung der Länder („Verwaltungsabkommen der Bundesländer über die „Koordinierte neue





Softwareentwicklung der Steuerverwaltung (KONSENS) zum 01.01.2007“) zu kommen. Wenn konkrete Anforderungen an die Bodenrichtwerte im Rahmen eines Grundsteuermodells formuliert werden, können die Gutachterausschüsse diese Anforderungen mit zur Verfügung zu stellenden vorübergehenden Ressourcen auch umsetzen.

In Hinblick auf das 3D-Gebäudemodell LoD2 wird laut Selbstverpflichtung der Bundesländer eine flächendeckende Verfügbarkeit in 2019 gegeben sein. Für eine Verwendung im Rahmen eines bundeseinheitlichen Basismodells für einen Gebäudewertanteil an einer Grundsteuerbemessungsgrundlage bedarf es lediglich geringfügiger Modifikationen im Sinne einer Harmonisierung der Abbildung des Rauminhaltes der Gebäudemodelle.

Wir Geodäten haben die Kompetenz für Grundstücksdatenbanken und Bewertungsfragen. Wir bieten der Politik an, diese Kompetenz sowohl bei der Entwicklung des notwendigen Datenmodells, als auch bei der Entwicklung des Bewertungsmodells im zu schaffenden Gesetz einzubringen. Wenn uns die Politik mit einem noch zu definierenden Mandat ausstattet, dann werden wir die beteiligten anderen Disziplinen gerne an einen Tisch bringen und die Politik in gemeinsamen Gesprächen einbinden. Auf der anderen Seite stehen wir der Politik gerne zur Verfügung, um entwickelte Modelle daten- und modelltechnisch auch mit Hinblick auf die Umsetzbarkeit zu bewerten.

Berlin, im September 2018

Wilfried Grunau

Wilfried Grunau
Präsident VDV e.V.

Michael Zurhorst

Michael Zurhorst
Präsident BDVI e.V.

H. Kutterer

Prof. Dr. Hansjörg Kutterer
Präsident DVW e.V.



Anlage 1

Zum Papier „Geodätische Expertise für eine Reform der Grundsteuer“

Zusammenfassung der Rahmenbedingungen aus dem Urteil des BVerfG v. 10.04.18

Aus dem Urteil des Bundesverfassungsgerichtes lassen sich Punkte herausfiltern, die für eine verfassungskonforme Neuregelung der Grundsteuererhebung relevant sind. Das Urteil befasst sich im Wesentlichen mit vier Themengruppen:

1. Gesetzgebungskompetenz / Befugnisse der Gemeinden

Es wird klargestellt, dass die Grundsteuergesetze zur konkurrierenden Gesetzgebung gehören. Der Bund hat die Gesetzgebungskompetenz bei der Bemessungsgrundlage. Die Gemeinden haben die Erhebungsautonomie, andere Regelungsspielräume bestehen für sie nicht.

2. Grundsätze der Wertbemessung

Die Wertbemessung muss gleichheitsgerecht sein – Gleiches gleich behandeln – Ungleiches ungleich. Eine Differenzierung nach Sachgründen ist möglich. Bei der Ausgestaltung gibt es einen großen Spielraum, auch mit unterschiedlichen Maßstäben. Ein Typisieren und Pauschalieren ist rechtfertigungsfähig. Eine gleichheitsgerechte Ausgestaltung ist bundesweit anzustreben.

3. Ausgestaltung der Bemessungsgrundlagen

Die Leistungsgleichheit soll Ausgangspunkt sein, wenn nicht sachliche Gründe für eine Ungleichbehandlung sprechen. Die Grundlage muss so gewählt sein, dass die Relation der Wirtschaftsgüter realitätsgerecht erfasst wird. Es wird festgestellt, dass „Einheitswerte“ für die Grundsteuer, die nahe am Verkehrswert liegen, geeignete Bezugswerte darstellen. Die Bewertungsverfahren müssen funktionsfähig gestaltet und regelmäßig angepasst werden.

4. Kritik am Einheitswertverfahren

Das Verfassungsgericht hat zum Einheitswert lediglich festgestellt, dass von der Reparatur bis zur Neugestaltung alles möglich sei. Nur die Aussetzung der Wertfortschreibung hat zu verfassungswidrigen Zuständen geführt. Von der Belassung der bisherigen Strukturen bis zur Neugestaltung ist vieles möglich.

Zusammenfassend hat das BVerfG drei Leitsätze verfasst:

1. Der Gesetzgeber hat bei der Wahl der Bemessungsgrundlage und bei der Ausgestaltung der Bewertungsregeln einer Steuer einen großen Spielraum, solange die Regeln geeignet sind, den Belastungsgrund der Steuer zu erfassen und dabei die **Relation der Wirtschaftsgüter zueinander** realitätsgerecht abzubilden.
2. Weder ein geringes Steueraufkommen noch ein großer Verwaltungsaufwand rechtfertigen Bewertungsregeln, die zu keiner realitätsnahen Bewertung führen.
3. Das Aussetzen der im Recht der Einheitsbewertung ursprünglich vorgesehenen periodischen Hauptfestsetzungen seit dem Jahr 1964 führt bei der Grundsteuer zwangsläufig in zunehmendem Umfang zu Ungleichbehandlungen durch Wertverzerrungen, die jedenfalls seit dem Jahr 2002 weder durch den vermiedenen Aufwand neuer Hauptfeststellungen noch durch geringe Höhe der individuellen Steuerlast noch durch Praktikabilitätsabwägungen gerechtfertigt sind.



Anlage 2

Zum Papier „Geodätische Expertise für eine Reform der Grundsteuer“

Querschnittskompetenz der Geodäten

Unsere Querschnittskompetenz als Geodäten reicht von der Vermessung über Geoinformation und Wertermittlung bis zum Landmanagement. Insofern sind wir unabhängige Experten z.B. für das Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), den beschreibenden Teil des Grundbuches, die Erhebung und Darstellung von Bodenrichtwerten und die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken gleichermaßen.

Unabhängige Experten

Geodäten haben bewertungstechnische Expertise ein passendes Bewertungsmodell für Gebäude vorzuschlagen, das sich technisch und wirtschaftlich umsetzen lässt. Geodäten sind Experten für die Zuordnung geokodierter Daten (Adresse, Grundstück, etc.) bei der Umsetzung einer politischen und rechtlichen Vorgabe.

Im Gegensatz zu den meisten anderen Stakeholdern verfolgen wir bei der Grundsteuerreform keine Partikularinteressen, sondern stellen uns allein fachlich zur Verfügung. Wir sehen uns keinem der bei der Reform der Grundsteuer aktuell diskutierten Modelle verpflichtet. Vielmehr bündeln wir unter dem Dach der Interessengemeinschaft Geodäsie unsere Bandbreite geodätischer Expertise mit dem Ziel, die Politik in gemeinsamer Verantwortung als Ingenieurdisziplin bei der Neuordnung der Grundsteuer fachlich zu beraten und zu unterstützen.

Interessengemeinschaft Geodäsie

Die „Interessengemeinschaft Geodäsie“ ist eine Allianz der Verbände Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (BDVI e.V.), der Deutschen Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (DVW e.V.) und dem Verband Deutscher Vermessungsingenieure (VDV e.V.) mit dem Ziel, gemeinschaftlich gegenüber Gesellschaft und Politik aufzutreten. Damit soll die hohe gesellschaftliche und wirtschaftliche Bedeutung geodätischer Expertise von Vermessung über Geoinformation und Wertermittlung bis Landmanagement in den öffentlichen Fokus gerückt werden. In gemeinsamer Verantwortung soll das Berufsfeld der Geodäsie als Ingenieurdisziplin zur Lösung wichtiger gesellschaftlicher Fragen zukunftsfähig entwickelt werden.



Anlage 3

Zum Papier „Geodätische Expertise für eine Reform der Grundsteuer“

Zum Entwicklungsstand „zonierte Bodenrichtwertkarten“

Zonierte Bodenrichtwertkarten liegen flächendeckend vor, es bedarf jedoch einer länderübergreifenden Harmonisierung. Aktuell arbeitet das zuständige Bundesbauministerium mit einer länderübergreifenden Arbeitsgruppe an der Zusammenführung der Richtlinien – auch der Bodenrichtwertrichtlinie - zu einer gesamten neuen Wertermittlungsgesetzgebung. Im Zusammenhang mit der Zusammenführung der Richtlinien ist auch eine teilweise Überarbeitung der bisher bekannt gegebenen Richtlinien zu erwarten; damit sollen in der praktischen Anwendung aufgefallene Problematiken aufgelöst werden. Zielsetzung ist eine bundesweit harmonisierte und marktgerechte Ableitung von Bodenrichtwerten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

Ableitung und Qualität der Bodenrichtwerte

Innerhalb der Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse erfolgt die Ableitung von Bodenrichtwerten auf lokaler Ebene in unterschiedlichen räumlichen Zuständigkeitsbereichen, jedoch immer auf der Ebene von Bodenrichtwertzonen nach § 196 Abs. 1, Satz 3 BauGB. Die lokal ausgerichteten Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse stellen ein hohes Maß an örtlicher Expertise über das Preisniveau auf dem Bodenmarkt dar und sichern die aufgrund von Kauffalldaten statistisch ermittelten Entwürfe zu Bodenrichtwerten ab, bevor es zu dem formalen Beschluss des jeweiligen Gutachterausschusses über die Bodenrichtwerte kommt. Durch das Tätigwerden des unabhängigen und aus unterschiedlichen fachlichen Ausrichtungen besetzten Gutachterausschusses kommt es hier zu marktgerechten Einschätzungen des Preisniveaus über unbebaute Grundstücke.

Bereitstellung von Bodenrichtwerten

Die in der jetzigen Fassung der BRW-RL enthaltenen Regelungen geben als Empfehlung Mindestanforderungen zur Ermittlung und für die Bereitstellung der von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte vor. Diese Mindeststandards entsprechen den Anforderungen des Datenmodells, welches im September 2006 von der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder (AdV) eingeführt wurde und mit der Version VBORIS 2.0 im September 2012 fortgeführt worden ist.

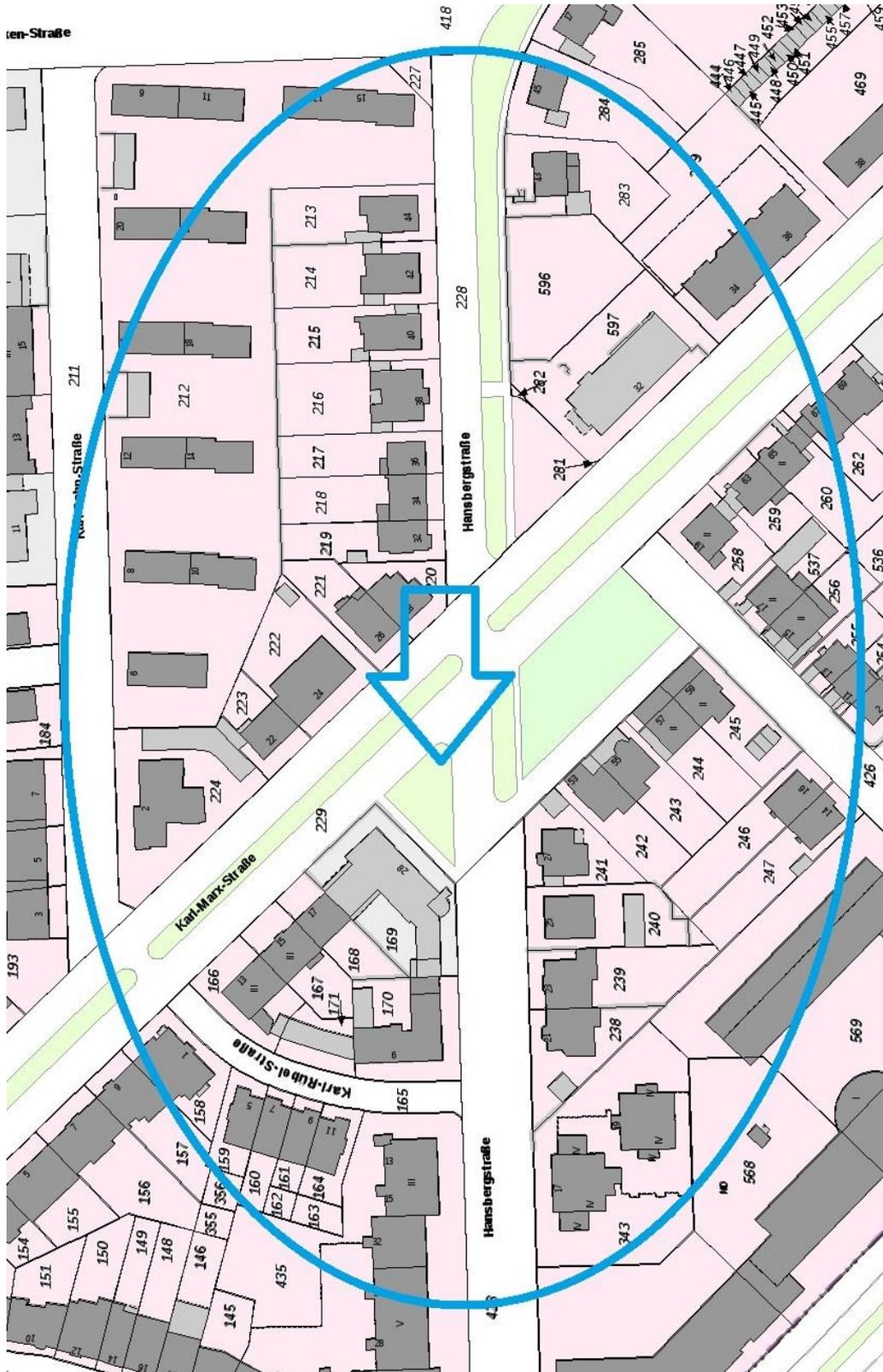
Mit VBORS 2.0 und der BRW-RL von 2011 sind bereits jetzt die Voraussetzungen geschaffen, nach einheitlichen Standards dem Grundstücksmarkt entsprechende Bodenrichtwerte und die erforderlichen Umrechnungskoeffizienten bereitzustellen. Es ist damit zu rechnen, dass die Regelungen zur Ableitung der Bodenrichtwerte durch die Neuregelung der gesetzlichen Inhalte weiter und auch verbindlicher geregelt werden. Dabei wird beispielsweise die Ableitung von Umrechnungskoeffizienten durch Nutzung überregionaler Daten der Kaufpreissammlungen mehrerer Gutachterausschüsse und die Anwendung aktueller statistischer Methoden weiter verbessert. Spätestens durch diese Verbindlichkeit wird zukünftig eine automatisierte und vereinheitlichte Bereitstellung der Bodenrichtwerte mit den zugehörigen Anpassungskoeffizienten gewährleistet. Eventuell erforderliche Anpassungen können zeitnah umgesetzt werden. Die konkrete und möglichst bundesweit einheitliche Umsetzung erfordert entsprechende Anforderungen an die Bereitstellung von Bodenrichtwerten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (z. B: Umrechnungskoeffizienten) nach § 199 Abs. 2 Nr. 4 BauGB zuständigen Länder.



Anlage 4

Zum Papier „Geodätische Expertise für eine Reform der Grundsteuer“

Beispiel Katasterkarte ALKIS



Anlage 6
Zum Papier „Geodätische Expertise für eine Reform der Grundsteuer“

Beispiel 3D-Gebäudemodell LoD2

