



Sitzungsvorlage

Abteilung
Gremiendienste /
Gutachterausschuss

Beratungsfolge:

Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Sport

08.07.2021

(öffentlich)

Betreff:

Ermittlung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 - Auftragsvergabe

Anlagen:

- 1 - Angebot Büro Dr. Koch vom 21.06.2021
- 2 - Kalkulation Büro Dr. Koch vom 21.06.2021

Beschlussvorschlag:

1. Der Vergabe an das Büro Dr. Koch, Immobilienbewertung GmbH, Esslingen zum Angebotspreis von 121.933,35 € zur Ermittlung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 wird zugestimmt.
2. Die Deckung der überplanmäßigen Ausgabe i. H. v. 10.000 € erfolgt innerhalb des Budgets.
3. Für 2022 werden Mittel in Höhe von 122.000 € angemeldet.

Begründung:

Rechtlicher Hintergrund

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) erklärte am 10. April 2018 die bisherige Ermittlung der Grundsteuer für verfassungswidrig, da die Einheitswerte von 1964 als Bemessungsgrundlage überholt seien und damit die Wirtschaftsgüter nicht (mehr) relationsgerecht abbilden würden. In seiner Entscheidung räumte das Gericht dem Gesetzgeber eine Frist bis Ende 2019 ein, um neue Regelungen zu treffen. Für die Umsetzung gilt eine weitere Frist bis Ende 2024. Ab 1. Januar 2025 muss die reformierte Grundsteuer angewendet werden.

Ende 2019 wurde auf Bundesebene neben dem Grundsteuerreformgesetz auch eine Änderung des Grundgesetzes verabschiedet, wonach die Länder im Rahmen einer „Öffnungsklausel“ die Möglichkeit haben, vom Bundesgesetz abzuweichen und eigene Grundsteuermodelle umzusetzen. Das Land Baden-Württemberg hat von der Öffnungsklausel Gebrauch gemacht und am 4. November 2020 das Landesgrundsteuergesetz (LGrStG BW) verabschiedet. Dieses sieht vor, als Bemessungsgrundlage für Baugrundstücke die Bodenrichtwerte und die Grundstücksfläche heranzuziehen.

Für sämtliche zu steuernden Grundstücke, soweit es sich hierbei nicht um land- und forstwirtschaftliches Vermögen handelt, müssen daher geeignete und differenzierte Bodenrichtwerte ermittelt werden. Die Bodenrichtwerte, die mit Stichtag 1. Januar 2022 ermittelt werden, müssen bis zum 30. Juni 2022 vorliegen und an die Finanzverwaltung übermittelt werden. Dieser Zeitplan ist zwingend, da ab dem zweiten Halbjahr 2022 die Grundstückseigentümer die Bodenrichtwerte zur Abgabe ihrer Steuererklärung benötigen. Für einen automatisierten Ablauf des Verfahrens ist es entscheidend, dass die Bodenrichtwerte in digitaler Form an BORIS-BW sowie an die Finanzverwaltung übermittelt werden.

Eine rechtssichere und qualitativ hochwertige Feststellung sowie die Einhaltung der vorgegebenen Fristen sind dabei unerlässlich.

Aufgrund der personellen Situation in der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses und aufgrund der gesetzten Fristen ist es erforderlich, Unterstützung bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 zu erhalten.

Die Verwaltung hat daher mit dem in diesem Bereich spezialisierten Büro Dr. Koch Immobilienbewertung Kontakt aufgenommen und sich das in der Anlage beigefügte Angebot unterbreiten lassen.

Das Angebot teilt sich in 3 Leistungsstufen auf:

- 1.) Ermittlung der Bodenrichtwerte:
 - Feststellung der baulichen Struktur
 - Vollständige Erfassung des geltenden Planungsrechts
 - Marktrecherche
 - Auswertung Kaufpreissammlung
 - Ableitung der einzelnen Bodenrichtwertzonen unter Berücksichtigung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, Wertabweichung einzelner Bodenwerte innerhalb der Bodenrichtwertzone +/- 30%, Darstellung der wertbeeinflussenden Merkmale für das „fiktive Bodenrichtwertgrundstück“, Darstellung „deckungsgleicher“ Bodenrichtwertzonen, wenn Werteeinfluss aufgrund abweichender Grundstücksmerkmale vorhanden
 - Anwendung Zielbaumverfahren
 - Teilnahme an 2 Beschlusssitzungen
 - Erstellen analoger Bodenrichtwertkarte
- 2.) Automatisierung der Bodenrichtwertkarte:
 - Vollständige Erfassung der Bodenrichtwertdatenbank im GIS (digitale Version, gem. Anl. 3 BRW-RL), Verschneidung der unterschiedlichen Feature Layer
- 3.) Übergabe an das Portal BORIS BW:
 - Export eines Geo- und Sachdatensatz nach BORIS-Datenstandard (Übertragung an ZGG, BORIS BW, BORIS DE)

Die 3 Leistungsstufen sind so kalkuliert, dass nur eine einheitliche Vergabe

aller drei Stufen möglich ist.

Die Gesamtkosten belaufen sich auf 121.933,35 €. Über die öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Zusammenarbeit im Bereich des Gutachterausschusses kann die Stadt Waiblingen einen Anteil von 19.509,34 € auf die Gemeinde Korb umlegen. Die Gemeinde Korb ist mit der Auftragsvergabe einverstanden.

Aufgrund der umfangreichen Vorarbeiten muss das Büro Dr. Koch bereits dieses Jahr mit dem Auftrag beginnen, damit die Leistung termingerecht erbracht werden kann. Dafür ist eine erste Abschlagszahlung in Höhe von 10.000 € erforderlich. Die Deckung dieser Ausgabe erfolgt innerhalb des Budgets. Für 2022 werden Mittel in Höhe von 122.000 € angemeldet.

Ansprechpartnerin:

Schwarz-Klöpfer, Andrea 07151/5001-1203

Dezernent
Andreas Hesky

Fachbereichsleiterin
Gabriele Simmendinger

Erstellerin
Andrea Schwarz-Klöpfer