



Ministerium der Finanzen des Landes Brandenburg | Postfach 900255 | 14438 Potsdam |

Heinrich-Mann-Allee 107, Haus 10

Finanzämter des Landes Brandenburg      BWST

14473 Potsdam

Nachrichtlich                                      BSV, LRH

Bearb.: Frau Meißner

Hausruf: 0331/866 6365

Fax: 0331/866 6888

E-Mail:

Anette.Meissner@mdf.brandenburg.de

GeschZ.: 36 - S 3223 - 1/10

Potsdam, den 8. April 2011

**Grundbesitzbewertung auf Bewertungsstichtage ab 01.01.2009 ff.;**  
**Mitwirkung der Gutachterausschüsse bei der Anwendung des Vergleichs-**  
**wertverfahrens auf der Grundlage von Kaufpreisen (§ 183 Abs. 1 BewG)**

1. Erlass vom 09.09.2010 36 – S 3223 – 1/10
2. Erlass vom 10.09.2010 36 – S 3223 – 1/10
3. Erlass vom 01.03.2011 36 – S 3301 – 7/09
4. Erlass vom 17.03.2011 13 – H 1200 – 002/11

Anlagen:    - Vordruck „Auskunft aus der Kaufpreissammlung - Mitteilung von  
Vergleichspreisen“ für die Bewertung von Wohnungseigentum, Teil-  
eigentum, Ein- und Zweifamilienhäusern  
              - Vordruck „Zusammenstellung der Vergleichspreise“  
              - Muster „Anlage zum Grundbesitzwertbescheid“

Der Bezugserrlass zu 1. wird wie folgt ergänzt:

**1. Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung**

Der Antrag auf „Auskunft aus der Kaufpreissammlung – Mitteilung von Vergleichspreisen“ (vgl. Anlage 1) wurde aktualisiert und ersetzt den mit dem Bezugserrlass zu 1. bekannt gegebenen Vordruck. Bis zur Einstellung des aktualisierten Vordrucks unter UNIFA ist für Anfragen an den Gutachterausschuss ab sofort beiliegende Neufassung eigenständig zu vervielfältigen.

Die Einholung der Auskünfte erfordert eine genaue Beschreibung des zu bewertenden Grundstücks. Dem soll das überarbeitete Anforderungsprofil für die Gutachterausschüsse Rechnung tragen. Zusätzlich wurden als Klassifizierungsmerkmale der Sanierungs- und Modernisierungszustand sowie die Nutzung aufgenommen.

Für die Anforderungen der Vergleichspreise sind die Angaben zu den Zustandsmerkmalen vorrangig den eingereichten Feststellungserklärungen (Vordruck Nr. 716/61 - BBW 2/09) sowie den dazugehörigen Ausstattungsbögen (Vordruck Nr. 716/63 – BBW 2b/09) zu entnehmen. Zustandsmerkmale, die weder in den genannten Erklärungen abgefragt werden noch sich aus anderen ggf. im FA vorhandenen Unterlagen (Verträge, Einheitswert- oder Einkommensteuerakten) entnehmen lassen, sind nicht durch zusätzliche Anfragen beim Steuerpflichtigen zu ermitteln. Die Anforderung der Vergleichspreise erfordert nicht zu jedem aufgeführten Zustandsmerkmal zwingend Eintragungen. Im Sinne eines Mindeststandards ist es ausreichend, wenn zu den wesentlichen Zustandsmerkmalen wie z.B. Lage, Erschließungszustand, Grundstücksfläche, Baujahr, Wohn-/Nutzfläche, Angaben vorliegen. Fehlende Angaben in den Feststellungserklärungen und Ausstattungsbögen sind jedoch stets beim Steuerpflichtigen nachzufordern.

## 2. Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung

Beim Vergleichswertverfahren sind Preise von Grundstücken, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen, zur Wertermittlung heranzuziehen. Aus den Vergleichspreisen ist unter Ausschluss von wertbeeinflussenden Belastungen privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art ein repräsentativer Vergleichswert (Durchschnittswert) für das zu bewertende Grundstück zu ermitteln, der im Allgemeinen mit dem gemeinen Wert gleichgesetzt wird.

Bei bebauten Grundstücken stimmen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke – wie z.B. Lage, Baujahr, Wohn-/Nutzfläche, Erschließungszustand, Ausstattungsstandard - jedoch nur selten vollständig mit denen des zu bewertenden Grundstücks überein. Daher müssen die Merkmale der Vergleichsgrundstücke mit Hilfe von Anpassungsfaktoren, z. B. Umrechnungskoeffizienten, an die Merkmale des zu bewertenden Grundstücks angepasst werden. Stehen diese Anpassungsfaktoren beim Gutachterausschuss zur Verfügung, nehmen die Geschäftsstellen die Anpassung der Vergleichspreise über Zu- oder Abschläge vor. Haben die Gutachterausschüsse im Zusammenhang mit den Vergleichspreisen keine Anpassungsfaktoren ermittelt, werden nur Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken mitgeteilt, bei denen die Abweichungen bei den einzelnen wertbeeinflussenden Merkmalen jeweils nicht mehr als 20% betragen.

Den Mitteilungen der Gutachterausschüsse werden künftig Tabellen mit Vergleichspreisen beigelegt (vgl. Anlage 2). Diese beinhalten u. a. die herangezogenen Vergleichsgrundstücke, deren Kaufpreise sowie die ggf. angepassten Vergleichspreise. Wurden durch die Gutachterausschüsse Vergleichspreise angepasst, teilen

diese zusätzlich die Anpassungsfaktoren mit oder verweisen auf deren Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht.

Die Zusammenstellung der Vergleichspreise ist zur Grundbesitzwertakte zu nehmen.

### 3. Ermittlung des Grundbesitzwerts

Aus den von den Gutachterausschüssen mitgeteilten Vergleichspreisen bzw. den über Zu- bzw. Abschläge umgerechneten Vergleichspreisen ist der Durchschnittswert zu bilden. Vergleichspreise, die vom Durchschnittswert mehr als 30 % nach oben oder unten abweichen, scheiden für die Ermittlung des Vergleichswerts aus. Der auf diese Weise ermittelte Vergleichswert ist als steuerlicher Grundbesitzwert festzustellen.

#### *Beispiel 1: Vergleichspreise*

Der Gutachterausschuss hat für das zu bewertende Einfamilienhaus folgende Vergleichspreise von Vergleichsgrundstücken mitgeteilt, bei denen eine hinreichende Übereinstimmung der wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück vorliegt:

Vergleichspreise	Abweichung zum Durchschnittswert
185.000 €	- 9,58 %
250.000 €	+ 22,19 %
198.000 €	- 3,23 %
220.000 €	+ 7,53 %
170.000 €	- 16,91 %
Summe: 1.023.000 €	

Der aus den Vergleichspreisen (1.023.000 Euro : 5 Preise) ermittelte Durchschnittswert beträgt 204.600 Euro. Da die Wertabweichungen der Vergleichspreise zum Durchschnittswert im Toleranzbereich von 30% liegen, beträgt der Vergleichswert 204.600 Euro.

Der Vergleichswert von 204.600 Euro ist als Grundbesitzwert festzustellen.

#### *Beispiel 2: Angepasste Vergleichspreise*

Ein Zweifamilienhaus ist zu bewerten. Der Gutachterausschuss hat wegen der Abweichung der den Wert beeinflussenden Merkmale „Wohnfläche“ und „Grundstücksgröße“ der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks mit Hilfe von Anpassungsfaktoren die Vergleichspreise umgerechnet. Folgende Vergleichspreise wurden mitgeteilt:

<i>Angepasste Vergleichspreise</i>	<i>Abweichung zum Durchschnittswert</i>
250.000 €	- 17,76 %
300.000 €	- 1,32 %
450.000 €	+ 48,03 %
320.000 €	+ 5,26 %
200.000 €	- 34,21 %
<i>Summe: 1.520.000 €</i>	

Der aus den angepassten Vergleichspreisen ermittelte Durchschnittswert (1.520.000 Euro : 5 Preise) beträgt 304.000 Euro. Zwei der angepassten Vergleichspreise weichen vom Durchschnittswert um mehr als 30% ab. Diese Preise sind für die Wertermittlung auszuscheiden.

Der Vergleichswert berechnet sich wie folgt:	250.000 €
	+ 300.000 €
	+ 320.000 €
	<hr/>
	870.000 €
	÷ 3
	<hr/>
<b>Grundbesitzwert:</b>	<b><u>290.000 €</u></b>

Fließen in die Ermittlung des Vergleichswerts weniger als 5 Vergleichspreise ein, sind keine zusätzlichen Vergleichspreise beim Gutachterausschuss anzufordern. Mit den mitgeteilten 5 Preisen liegen im Sinne einer Mindestanzahl ausreichend Vergleichspreise vor.

#### 4. Feststellung des Grundbesitzwerts

Für die Feststellung des Grundbesitzwerts ist bis zum Einsatz des neuen Programmteils BBW der unter UNIFA/Bedarfsbewertung/Grundstückswerte eingestellte Grundbesitzwertbescheid zu verwenden (vgl. Bezugserlass zu 3.). Eine spätere Nachspeicherung der manuell festgestellten Grundbesitzwerte im maschinellen BBW - Verfahren ist nicht vorgesehen.

Dem Steuerbescheid ist als Anlage die Ermittlung des Grundbesitzwerts beizufügen. Dafür kann das als Anlage 3 beigefügte Muster verwendet werden. Die Mitteilung des Gutachterausschusses ist nicht mehr beizufügen, weil darin keine Vergleichspreise mehr aufgeführt sind. Die Ausführungen im Bezugserlass zu 2. sind insoweit überholt.

Die Tabelle bzw. Zusammenstellung der Vergleichspreise ist nicht gegenüber dem Steuerpflichtigen bekannt zu geben, da sie Daten Dritter enthält (§ 30 AO). Anpassungsfaktoren können hingegen mitgeteilt werden.

### **5. Erhebung von Gebühren für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung**

Die Modalitäten zur Begleichung der von den Gutachterausschüssen für die Auskunftserteilung erhobenen Gebühren regelt der Bezugserlass zu 4. Ergänzend dazu werden in Abstimmung mit dem Ministerium des Innern des Landes Brandenburg ab dem 15. April 2011 für Negativauskünfte aus der Kaufpreissammlung keine Gebühren mehr erhoben. Das gilt auch für noch nicht bearbeitete Anträge, die vor diesem Zeitpunkt bei den Gutachterausschüssen gestellt wurden.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Brandenburg werden durch das Ministerium des Innern des Landes Brandenburg entsprechend unterrichtet.

Im Auftrag

gez.

Semer