

Produktbeschreibung



Produkt:	09 06 01	Grundstückswertermittlung
Produktgruppe:	09 06	Grundstückswertermittlung
Produktbereich:	09	Räumliche Planung und Entwicklung, Geoinformationen
Leistungen:	01	Wertermittlung für kommunale Zwecke
	02	Erstellung von Wertgutachten
	03	Markt- und Preisanalysen
Zuständigkeit:	Geschäftsbereich 4 Fachdienst 4.2	
Verantwortlich:	Martina Guttenberg	

1 Produktdefinition

Lagebericht: Im Bereich Grundstückswertermittlung werden Verkehrswertgutachten für Grundstücke und Rechte an Grundstücken für kommunale Zwecke und im Zuge der Tätigkeiten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte erstellt. Ebenso erfolgt hier die Führung der Kaufpreissammlung, die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Markt-anpassungsfaktoren etc.), die Erstellung der Bodenrichtwertkarte sowie des Grundstücksmarktberichtes durch den Gutachterausschuss.

Die Bodenrichtwerte und die erforderlichen Daten für die Wertermittlung, die im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht werden, sind Ausgangsgrößen für die steuerliche Bemessungsgrundlage, z. B. im Rahmen der Erbschafts- und Schenkungssteuer, der Grundsteuer, der Grunderwerbsteuer sowie von Gewinn- und Überschussermittlungen.

Die Tätigkeit der Gutachterausschüsse hat in den letzten Jahren erheblich an Bedeutung und Umfang zugenommen, da die Auswertung der Kaufpreise durch die vom Land vorgegebene Ermittlung von sogenannten zonalen Bodenrichtwerten zum 01.01.2011 sehr stark verfeinert werden musste. Hier werden personelle Grenzen erreicht. Zusätzlich wurden die zu Grunde liegenden gesetzlichen Vorschriften in den letzten Jahren sukzessive angepasst und auf neue Anforderungen, z. B. aktuell die NHK 2015 umgestellt. Hierdurch bedingt hat und wird sich ein erheblicher Mehraufwand ergeben.

Inzwischen ist die Einführung von Immobilienrichtwerten für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Eigentumswohnungen verbindlich vorgeschrieben. Neben der Ermittlung dieser Werte stellt sich die Frage, wie diese Informationsfülle noch übersichtlich in der Bodenrichtwertkarte dargestellt werden kann. Eine weitere Aufgabe besteht in der Umsetzung der EU-Richtlinie Nr. 2494/95 zur Ermittlung von harmonisierten Preisindizes für Wohnimmobilien, die quartalsweise an das Statistische Bundesamt zu melden sind. Weiterhin hat das Land die Einführung einer Zentralen Kaufpreissammlung zum Frühjahr 2019 verbindlich vorgeschrieben. Der Regelbetrieb soll voraussichtlich zum 01.07.2020 aufgenommen werden.

Auftragsgrundlage:

- Immobilienwertermittlungsverordnung
- Baugesetzbuch
- Gutachterausschussverordnung NRW
- Anträge und Aufträge von BürgerInnen, GrundstückseigentümerInnen, Behörden und internen Organisationseinheiten

Zielgruppen:

- Gerichte
- Behörden, z.B. Finanzamt und Fachdienst Soziale Leistungen
- GrundstückseigentümerInnen
- InhaberInnen von Rechten
- Kreditinstitute
- Interne Organisationseinheiten

2 Personaldaten

Mitarbeiterverteilung	Gesamt	davon Beamte	davon tariflich Beschäftigte
Stellenanteile des Produkts	3,98	1,08	2,90