

**Protokoll über das Kontaktgespräch mit den Finanzämtern Bochum-Mitte und Bochum-Süd**

**Bearbeiter:**

**Ulrich Hesse**

**Datum:**

**08.02.2010**

Finanzamt	Bochum-Mitte, Bochum-Süd
Ort	Finanzamt Bochum-Süd
Datum / Zeit	04. Februar 2010 von 16:00 Uhr bis 18.30 Uhr
Teilnehmer FA	H. Vorsteher Brinkmann (FA Bochum-Mitte), H. Vorsteher Mallach (FA Bochum-Süd)
Teilnehmer StBK H.	StB Ulrich Hesse
Teilnehmer StBV H.	StB Dieter Blaurock

**1. Tagesordnung**

- TOP 1 Begrüßung**
- TOP 2 Vorstellung der neuen Sachgebietsleiter**
- TOP 3 Informationen zur Einrichtung der GÜST**
- TOP 4 Probleme mit falschen Steuerbescheiden durch sog. Erfassungsstellen**
- TOP 5 Prüffelder und Risikobereiche 2010**
- TOP 6 Telefonische Erreichbarkeit**
- TOP 7 Fristverlängerungen**
- TOP 8 Rotsoll in der Umsatzsteuer-Voranmeldestelle**
- TOP 9 Sonstiges**

**TOP 1 und 2 Begrüßung und Vorstellung der neuen Sachgebietsleiter**

Nach Begrüßung durch den Vorsteher des Finanzamts Bochum-Süd, Herrn Mallach, wurden die neuen Sachgebietsleiter bzw. die Sachgebietsleiter mit neuem Ressort beider Finanzämter vorgestellt.

**TOP 3 Informationen zur Einrichtung der GÜST**

**Problemstellung Sachverhalt**

Das Finanzamt Bochum-Mitte ist nunmehr auch wieder zuständig für die Grunderwerbsteuer in ihrem Einzugsbereich. Darüber hinaus wurden die grundstücksrelevanten Bereiche (Grunderwerbsteuern, Grundbesitzbewertung, Einheitsbewertungen) in der sog. Grundstücksstelle zusammengefasst. Diese werden lt. Erlass des Finanzministeriums bis spätestens Ende 2013 in allen Finanzämtern in NRW eingerichtet. Hiernach sind dann die Zuständigkeiten für Grunderwerbsteuern, Grundbesitzbewertung und Einheitswertfeststellung in einer Hand. Die neuen Grundbesitzbewertungen sollen unter Beachtung des Berichtes des Gutachterausschusses für das Jahr 2009 ermittelt werden. Der Nachweis eines niedrigeren Wertes kann bzw. muss über ein Sachverständigengutachten erfolgen.

**Auswirkungen auf die Praxis**

Grundsätzlich ist die Zusammenlegung der Funktionen zu begrüßen, da hier ein einheitlicher Ansprechpartner für die genannten Belange geboten wird und Kernkompetenzen gebündelt werden. Was die neue Grundstücksbewertung anbetrifft, so ist zu befürchten, dass hier Fehler oder zumindest Ungenauigkeiten durch die stringente Anwendung der Werte des Gutachterausschusses eintreten könnten. Letztlich zählt die Grundstücksbewertung nicht zu den Hauptaufgaben der steuerlich beratenden Berufe.

**Lösungsvorschlag**

Künftig wird es für den Berufsstand wohl unerlässlich sein, Sachverständigengutachten einzuholen, um hier die Wertansätze der Verwaltung kritisch zu hinterfragen und für den Mandanten das steuerlich günstigste Ergebnis erzielen zu können.

#### **Stellungnahme des Finanzamts**

Auch die Finanzverwaltung hat hier ebenfalls ein entsprechendes Wissensdefizit. Auch von Seiten der Finanzverwaltung rechnet man mit verstärktem Hereinreichen von Gutachten von amtlich bestellten Sachverständigen.

### **TOP 4 Probleme mit falschen Steuerbescheiden durch sog. Erfassungsstellen**

#### **Problemstellung Sachverhalt**

Von einem Kollegen wurde moniert, dass ca. die Hälfte seiner Einkommensteuerbescheide von den Erklärungen abweiche, weil hier wohl fehlerhafte Erfassungen durch die Erfassungsstellen vorgenommen werden.

#### **Auswirkungen auf die Praxis:**

Die fehlerhafte Erfassung führt zu einem erheblichen Mehraufwand durch die Kontrolle der Steuerbescheide und dem Bemühen, diese richtig zu stellen.

#### **Lösungsvorschlag**

Das Finanzamt solle doch hier bitte künftig genauer arbeiten und die Erfassungskräfte im Hinblick auf die einzugebenden Daten besser schulen.

#### **Stellungnahme des Finanzamts**

Man könne sich nur vorstellen, dass die Fehler im sog. Scan-Verfahren auftauchen würden. Bei DATEV-Erklärungen läge der Fehlerquotient beim Einlesen der Daten allerdings bei 0. Die Kräfte seien teilweise keine steuerlichen Fachkräfte, allerdings auf die Erfassung im „Vier-Augen-Prinzip“ geschult. Da das geschilderte Problem nicht von allen anwesenden Kollegen geteilt wurde, wurde darum gebeten, bei entsprechenden Problemstellungen kurz zu informieren, damit hier eine Nachprüfung seitens des Finanzamts erfolgen kann.

### **TOP 5 Prüffelder und Risikobereiche 2010**

#### **Problemstellung Sachverhalt**

Wie in jedem Jahr greifen die Finanzämter individuell bestimmte Prüffelder auf, die unabhängig vom jeweiligen Steuerpflichtigen einer besonderen Prüfung unterzogen werden. Es handelt sich hierbei um:

#### **1. Risikobereiche des Finanzamts Bochum-Mitte**

- Schuldzinsenabzug § 4 Abs. 4 EStG
- Anteilsveräußerung § 17
- umsatzsteuerliche Organschaften
- bei privater Pkw-Nutzung 1%-Regel: hier Fachärzte

## 2. Risikobereiche des Finanzamts Bochum-Süd

- Investitionsabzugsbetrag § 7g
- Altersvorsorgeaufwendungen, Alterseinkünftegesetz
- Überprüfung vorläufig anerkannter Verluste
- Organschaft: Liquidation von Körperschaften

Vorgelagert werden die Risikobereiche der Oberfinanzdirektion, die unabhängig von den einzelnen Bereichen von den Finanzämtern zu berücksichtigen sind:

- Betriebsaufgaben eines Einzelunternehmens
- Wechsel der Gewinnermittlungsart § 23 EStG bei Immobilien
- § 15a EStG bei mehreren Kapital- und Darlehenskonten
- § 16 EStG Gesellschafterwechsel bei vorhandenem Sonderbetriebsvermögen
- § 10a Gewerbesteuergesetz: Gewerbeverlust

### Die Finanzämter haben hier wieder gemeinsame Prüffelder

- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Erstjahr
- Dienstreisen, Auswärtstätigkeiten,
- Mehraufwendungen für Verpflegung doppelte Haushaltsführung
- Altersvorsorgeaufwendungen, Alterseinkünftegesetz
- Überprüfung vorläufig anerkannter Verluste

Eine Auflistung aller Prüffelder ist auf der Internetseite der OFD Münster abzurufen.

### **Auswirkungen auf die Praxis:**

In Fällen mit derartigen Sachverhalten sollte von vornherein zur Vermeidung unnötiger Rückfragen eine umfassende Sachverhaltsdarlegung bzw. Darstellung von z.B. Kapitalkontenentwicklungen mit entsprechenden Nachweisen erfolgen.

### **Lösungsvorschlag**

Da es hier um eine Umsetzung finanzamtsinterner Prüfungsschwerpunkte geht, sollte versucht werden, zielgerichtet entsprechende Unterlagen bereits mit der Steuererklärung einzureichen.

### **Stellungnahme des Finanzamts**

Keine.

## **TOP 6 Telefonische Erreichbarkeit**

### **Problemstellung Sachverhalt**

Wie immer wurde die telefonische Erreichbarkeit der Sachbearbeiter bemängelt.

### **Auswirkungen auf die Praxis:**

Mehrmaliges Antelefonieren kostet Zeit und Nerven. Zudem ist die Erreichbarkeit von Teilzeitkräften selbst dann nicht gewährleistet, wenn zu den eigentlichen Präsenzzeiten angerufen wird.

**Lösungsvorschlag**

Es wurde darum gebeten, ob nicht auch eine E-Mail-Kommunikation möglich sei. Wir haben darauf hingewiesen, dass beispielsweise auch das Verteilen einer Namensliste mit Vornamen hier für eine erleichterte Kommunikation hilfreich sei.

**Stellungnahme des Finanzamts**

Das E-Mail-Thema werde seitens der Finanzverwaltung kritisch gesehen. Man habe sich darüber Gewissheit geschafft, dass eine Verteilung von Namenslisten mit Vornamen datenrechtlich unzulässig sei, jeder Mitarbeiter müsste hier der Veröffentlichung zustimmen. Darüber hinaus bestünde sogar die Weisung, vom Finanzamt ausgehende E-Mails mit der Absenderkennung Service@ zu versehen, um hier den einzelnen Mitarbeiter nicht zu outen. Darüber hinaus wurde noch einmal die sog. „Zucker-Nr.“ vorgestellt. Die moderne Telefonie in den Finanzämtern Bochum-Mitte und Bochum-Süd macht es möglich, nach Wählen der eigentlichen Telefonnummer 3337 – Finanzamt Bochum Süd bzw. 504 – Finanzamt Bochum-Mitte, durch den Zusatz 14 und der Steuerbezirksnummer automatisch den jeweils verantwortlichen Mitarbeiter zu erreichen. Sollte dieser z.B. vor seinem Urlaubsantritt vergessen haben, die entsprechende Rufumleitung einzurichten, solle die Geschäftsstelle hiervon kurz unterrichtet werden. Dementsprechend würde umgehend für Abhilfe gesorgt.

**TOP 7 Fristverlängerungen****Problemstellung Sachverhalt**

Herr Vorsteher Brinkmann wies darauf hin, dass für die Steuererklärungen 2009 die Vorgaben des Landes in Bezug auf Fristverlängerungen stringent umgesetzt werden müssten. Dies bedeutet, dass im Einzelfall eine Fristverlängerung über den 31.12.2010 hinaus nur bei begründeten Einzelfällen zu gewähren sei.

**Auswirkungen auf die Praxis:**

Die Kolleginnen und Kollegen müssen sich darauf einrichten, den Bearbeitungsprozessen in den Kanzleien dahingehend auszurichten, dass Steuererklärungen künftig innerhalb eines Jahres beim Finanzamt eingereicht werden müssen. Das Finanzamt wird später eingereichte Erklärungen durch Verspätungszuschläge sanktionieren.

**Lösungsvorschlag**

Da hier auch das Finanzamt kenntlich machte, keinen eigenen Handlungsspielraum zu haben, ist hier eine Lösung auf oberster Ebene anzustreben. Auch den Hinweisen auf real nicht existierende zwölf Veranlagungsmonate wurde zugestimmt; allerdings deutlich gemacht, dass dies nichts an der Sichtweise der Verwaltung ändern könne.

**Stellungnahme des Finanzamts**

Man wolle auch durch höhere Vorweganforderungen versuchen, den Druck vom Ende des Jahres zu nehmen. Gleichzeitig solle gewährleistet werden, dass vorzeitig angeforderte Erklärungen auch tatsächlich vorzeitig bearbeitet werden. Das Maß der vorzeitig angeforderten Erklärungen soll allerdings nur leicht steigen, so dass hierdurch nicht eine zusätzliche Belastung entstehe.

**TOP 8 Rotsoll in der Umsatzsteuer-Voranmeldestelle****Problemstellung Sachverhalt**

Die Sachgebietsleiterin des Finanzamts Bochum-Süd, Frau Hessbrüggen, machte deutlich, dass bei einem Dateneingang beispielsweise am 07.12.2009 aufgrund der Prüfungsroutinen und der veralteten

Software das Rotsoll (Erstattungsbetrag) erstmals frühestens am 14.12.2009 im Erhebungskonto sichtbar ist, bevor die Erstattung in der Regel einen Werktag später erfolgen kann. Dazwischen liegen mindestens drei Bearbeitungsschritte, die selbst wenn sie unmittelbar erfolgen, hier keine kürzere Bearbeitungszeit ermöglichen.

**Auswirkungen auf die Praxis:**

Bei Vorsteuerüberhängen in den Umsatzsteuer-Voranmeldungen sollten die entsprechenden Voranmeldungen für die Mandanten möglichst frühzeitig übertragen werden. Darüber hinaus fordert das Finanzamt bekanntermaßen häufig entsprechende Rechnungen an, die den Vorsteuerüberhang begründen. Die Bearbeitungszeit lässt sich deutlich verkürzen, wenn entsprechende Belegkopien unmittelbar mit eingereicht werden. Auf der ersten Seite der Umsatzsteuer-Voranmeldung kann durch das Setzen der 1 in der Kennziffer 22 dem Finanzamt schon mitgeteilt werden, dass entsprechende Belege auf dem Wege sind. Hier erspart man sich entsprechende Beleganforderungen.

**Lösungsvorschlag**

Umsatzsteuer-Voranmeldungen mit Rotsoll sollten möglichst aus der normalen Routine herausgenommen werden und frühzeitig gesammelt mit den entsprechenden Belegen an das Finanzamt übermittelt werden.

**Stellungnahme des Finanzamts**

Keine.

**TOP 9 Sonstiges**

**Problemstellung Sachverhalt**

Da zum Thema „Sonstiges“ keine Tagesordnungspunkte vorlagen, beschloss Herr Mallach die gelungene Veranstaltung.

Bochum, den 8. Februar 2010

U. Hesse, Steuerberater

**Auswertung des Grundstücksmarktberichts 2009 für die Stadt Bochum für Zwecke der Grundbesitzbewertung ab dem 01.01.2009**

**Inhaltsübersicht**

**1. Bodenrichtwerte**

- Ableitung des BRW hinsichtlich der Geschossflächenzahl
- Ableitung des BRW hinsichtlich der Grundstückstiefe
- Ableitung des BRW hinsichtlich der Grundstücksgröße
- Gartenland, Garagen- oder Stellplatzflächen

**2. Vergleichswertverfahren**

- Vergleichswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser

2.1.1 Vergleichspreise

2.1.2 Vergleichsfaktoren

2.2 Vergleichswerte für Wohnungseigentum

2.3 Vergleichswerte für Teileigentum

**3. Ertragswertverfahren**

- Bewirtschaftungskosten

- Liegenschaftszinssatz

Mietwohngrundstücke

Geschäftsgrundstücke

Gemischt genutzte Grundstücke

**4. Sachwertverfahren**

- Sachwertfaktoren

Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Wohnungseigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, sonstige bebaute Grundstücke und Teileigentum

**5. Erbbaurechtsfälle**

- Vergleichswerte für Erbbaugrundstücke und Erbbaurechte

- Liegenschaftszinssätze

**6. Gebäude auf fremdem Grund und Boden**

- Liegenschaftszinssätze

**1. Bodenrichtwerte**

Der Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwertkarten für das Jahr 2009 übersandt. Aus den Karten ergeben sich die entsprechenden lagetypischen Bodenrichtwerte (BRW). Diese können der Besteuerung zugrunde gelegt werden, da keine zonalen BRW gebildet wurden (vgl. Abschnitt 6 Abs. 1 S. 8 des Erlasses vom 05.05.2009).

Die BRW wurden in Abhängigkeit von der Grundstückstiefe ermittelt. Dementsprechend hat bei Abweichungen zwischen dem Bodenrichtwertgrundstück und dem zu bewertenden Grundstück eine Ableitung des BRW zu erfolgen (vgl. unten 1.4 – Gartenland).

**Ableitung des BRW hinsichtlich der Geschossflächenzahl**

Der Gutachterausschuss hat keine örtlichen Geschossflächenzahlen ermittelt. Eine Anpassung des BRW aufgrund der Geschossflächenzahl kommt daher nicht in Betracht.

**1.2 Ableitung des BRW hinsichtlich der Grundstückstiefe**

Die Bodenrichtwerte sind in Abhängigkeit von der Grundstückstiefe ermittelt worden. Daher ist die Grundstücksfläche nach ihrer Tiefe in Zonen zu gliedern. Soweit die Grundstückstiefe die in der

Bodenrichtwertkarte zugrunde gelegte Grundstückstiefe von in der Regel 35 m übersteigt, ist der BRW für die darüber hinaus gehende Fläche mit 25 % des vollen Wertes anzusetzen.

### **1.3 Ableitung des BRW hinsichtlich der Grundstücksgröße**

Der Bericht des Gutachterausschusses gibt keine Erläuterungen zu einer Anpassung der BRW aufgrund der Grundstücksgröße. Mangels Umrechnungskoeffizienten kommt daher eine Anpassung des BRW allein aufgrund der Grundstücksgröße nicht in Betracht.

### **1.4 Gartenland, Garagen- oder Stellplatzflächen**

Flächen in hinteren Grundstücksbereichen (Grundstückszuschnitte tiefer als 35 m), die weder eine eigenständige Bauerwartung aufweisen noch der Erhöhung einer baulichen Nutzung dienen (Hausgartennutzung) sind mit 25 % des BRW anzusetzen.

Flächen, die als Garagen- oder Stellplatzfläche genutzt werden können, aber keine weitere Funktion erfüllen, sind mit 50 % des BRW anzusetzen.

## **2. Vergleichswertverfahren**

### **Vergleichswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser**

Der Grundstücksmarktbericht weist für

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser,
- für Reiheneckhäuser und Doppelhaushälften,
- für Reihemittelhäuser und
- für Siedlungshäuser

durchschnittliche m<sup>2</sup>-Preise in Abhängigkeit vom Baujahr aus. Eine Ableitung des Grundbesitzwerts aus Vergleichspreisen kommt daher für Grundstücke, die den Kriterien in den nachfolgenden Tabellen entsprechen, in Betracht. Bei den ermittelten durchschnittlichen Grundstücks- und Wohnflächen ist eine Abweichung von bis zu +/- 20 % unschädlich.

**Siedlungshäuser** weisen folgende Charakteristiken auf:

- Überdurchschnittlich große Grundstücksfläche im Verhältnis zur Wohnfläche (durchschnittlich 400 – 500 m<sup>2</sup>)
- Geringe Wohnfläche (bis max. 90 m<sup>2</sup>)
- Standort in typischen Siedlungslagen
- Entstehungszeitraum von 1930 bis max. 1960
- Ursprünge häufig im Wohnungsbau für Berg- bzw. Stahlarbeiter
- Keine städtebaulichen Maßnahmen (u.a. Sanierung, Erhaltungssatzung, Denkmalschutz)

### Vergleichspreise

Die Vergleichspreise für die unter 2.1 genannten Grundstücksarten sind den folgenden Tabellen zu entnehmen:

## Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Preise für Reihenmittelhäuser in Abhängigkeit vom Baujahr - ausgenommen Objekte mit einer Wohnfläche von höchstens 90 m<sup>2</sup> -

Baujahr	Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge		Durchschnittliche Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Durchschnittliche Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Durchschnittlicher Kaufpreis (Euro/m <sup>2</sup> Wfl.)	
	2007	2008			2007	2008
<b>Vor 1950</b>	3	4	344	137	1.330 (1.050-1.600)	<b>1.400</b> (1.000-1.800)
<b>1950 - 1974</b>	28	23	307	125	1.600 (1.300-1.900)	<b>1.580</b> (1.300-1.850)
<b>1975 - 2007</b>	27	35	210	125	1.780 (1.500-2.100)	<b>1.740</b> (1.400-2.050)
<b>Neubau</b>	42	31	171	117	1.940 (1.800-2.100)	<b>1.890</b> (1.750-2.050)

**Preise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche einschließlich Bodenwertanteil**



\* Aufgrund der geringen Fallzahl wird hier keine Preisentwicklung angegeben.

**Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Preise für Reiheneckhäuser und  
Doppelhaushälften  
in Abhängigkeit vom Baujahr  
- ausgenommen Objekte mit einer Wohnfläche von höchstens  
90 m<sup>2</sup> -**

Baujahr	Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge		Durchschnittliche Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Durchschnittliche Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Durchschnittlicher Kaufpreis (Euro/m <sup>2</sup> Wfl.)	
	2007	2008			2007	2008
<b>Vor 1950</b>	47	<b>32</b>	524	126	1.590 (1.250-1.950)	<b>1.540</b> (1.200-1.900)
<b>1950 - 1974</b>	43	<b>38</b>	504	125	1.690 (1.350-2.000)	<b>1.730</b> (1.450-2.050)
<b>1975 - 2007</b>	60	<b>62</b>	348	142	1.940 (1.600-2.250)	<b>1.840</b> (1.500-2.150)
<b>Neubau</b>	74	<b>60</b>	316	133	2.000 (1.800-2.200)	<b>1.950</b> (1.700-2.200)

**Preise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche einschließlich Bodenwertanteil**

**Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Preise für freistehende Ein-und Zweifamilienhäuser  
in Abhängigkeit vom Baujahr**

Baujahr	Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge		Durchschnittliche Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Durchschnittliche Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Durchschnittlicher Kaufpreis (Euro/m <sup>2</sup> Wfl.)	
	2007	2008			2007	2008
<b>Vor 1950</b>	12	<b>8</b>	982	157	1.910 (1.450-2.350)	<b>1.820</b> (1.300-2.350)
<b>1950 - 1974</b>	28	<b>38</b>	847	173	2.020 (1.650-2.400)	<b>1.920</b> (1.550-2.300)
<b>1975 - 2007</b>	8	<b>10</b>	1069	167	2.110 (1.800-2.400)	<b>2.100</b> (1.700-2.550)
<b>Neubau</b>	4	<b>0</b>	-	-	1.930 (1.800-2.050)	-

**Preise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche einschließlich Bodenwertanteil**

### Siedlungshäuser im längerfristigen Vergleich

Jahrgang	Anzahl	Durchschnittliche Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Durchschnittliche Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Durchschnittlicher Kaufpreis (Euro/m <sup>2</sup> Wfl.)	Abweichung
1999	21	414	79	1.850	± 18 %
2000	27	440	82	2.000	± 14 %
2001	34	345	81	1.900	± 18 %
2002	45	330	80	1.950	± 19 %
2003	39	370	81	1.900	± 19 %
2004	37	397	79	1.950	± 21 %
2005	61	354	81	1.850	± 21 %
2006	57	382	80	1.800	± 22 %
2007	37	349	82	1.700	± 19 %
2008	48	400	80	1.750	± 19 %

#### Preise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche einschließlich Bodenwertanteil

Die unterschiedlichen Modernisierungsgrade der Objekte wurden nicht erfasst. Soweit in den Tabellen Werte für Neubauten (ab 2008) nicht ausgewiesen werden, können bei einem vorherigen Kauf des Grundstücks die tatsächlich gezahlten m<sup>2</sup>-Preise angesetzt werden.

#### Vergleichsfaktoren

Der Grundstücksmarktbericht enthält **keine** Vergleichsfaktoren für die o.a. Grundstücksarten. Soweit das zu bewertende Objekt daher die in den Tabellen ermittelten durchschnittlichen Grundstücks- und/oder Wohnflächen über die Toleranzgrenze von +/- 20 % hinaus überschreitet, ist die Bewertung im Sachwertverfahren durchzuführen.

Auch für die unterschiedlichen Bodenrichtwerte liegen keine Vergleichsfaktoren vor. Aus der nachstehenden Tabelle ergeben sich für die einzelnen Gemarkungen folgende durchschnittliche Bodenrichtwerte:

## (gem. § 13 GAVO NW vom 23. März 2004)

Stadtteile	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen		
	gut	Lage mittel	mäßig
<b>Günnigfeld, Leithe, Wattenscheid (ohne Kernbereich), Westenfeld</b>	245	215	175
<b>Hamme, Hordel, Hofstede, Riemke, Weitmar-Nord</b>	240	215	175
<b>Bergen, Gerthe, Harpen, Hiltrop</b>	235	215	180
<b>Bochum (ohne Kernbereich), Altenbochum, Grumme, Wiemelhausen-Nord</b>	310	245	205
<b>Langendreer, Werne, Laer</b>	245	225	175
<b>Eppendorf, Höntrop, Munscheid, Sevinghausen</b>	270	235	210
<b>Dahlhausen, Linden</b>	245	235	180
<b>Querenburg, Stiepel, Wiemelhausen-Süd, Weitmar-Süd</b>	340	245	215

Ermittelt nach dem Auswertungsstand 01. Januar 2009

Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke und stellen das gebietstypische Mittel aus den

Bodenrichtwerten in den Stadtteilen dar.

(S) = Sonderbaufläche (hochwertiges Gewerbe, Verbrauchermärkte, Technologiezentrum)

Ausgehend von einer mittleren Wohnanlage können die Vergleichswerte angesetzt werden, wenn die Bodenrichtwerte für das zu bewertende Grundstück um nicht mehr als +/- 20 % von den o.a. Bodenrichtwerten für die entsprechende Gemarkung abweichen. Überschreiten die Bodenrichtwerte den Wert für eine mittlere Lage um mehr als +/- 20 % ist die Bewertung im Sachwertverfahren durchzuführen.

### Vergleichswerte für Wohnungseigentum

Der Grundstücksmarktbericht weist für Wohnungseigentum durchschnittliche m<sup>2</sup>-Preise in Abhängigkeit vom Baujahr und Wohnungsgröße aus. Der Wert für Wohnungseigentum hängt jedoch wesentlich noch von weiteren Faktoren ab, wie zum Beispiel Gesamtzahl der Wohnungen im Gebäude, Lage der zu bewertenden Wohnung im Gebäude und Lage des Gebäudes mit Abhängigkeit zum Bodenrichtwert. Für diese wertbeeinflussenden Umstände enthält der Grundstücksmarktbericht keine Vergleichsfaktoren.

Für Wohnungseigentum ist daher zwingend das Sachwertverfahren anzuwenden (§ 182 Abs. 4 Nr. 1 BewG).

### Vergleichswerte für Teileigentum

Der Grundstücksmarktbericht enthält keine Angaben zu Vergleichspreisen oder –faktoren. In diesen Fällen ist daher zwingend das Sachwertverfahren anzuwenden (§ 182 Abs. 4 Nr. 1 BewG).

## 3. Ertragswertverfahren

### Bewirtschaftungskosten

#### a) Mietwohngrundstücke

Bei der Ermittlung der Bewirtschaftungskosten für Mietwohnraum bezieht sich der Grundstücksmarktbericht auf § 26 Abs. 4 der II. Berechnungsverordnung. Für **Mietwohngrundstücke** sind daher folgende Bewirtschaftungskosten zu berücksichtigen:

**Verwaltungskosten:** 255,- € je Wohnung

**Instandhaltungskosten:** 7,90 €/m<sup>2</sup> für Gebäude, die nicht älter als 22 Jahre sind  
10,00 €/m<sup>2</sup> für Gebäude, die mindestens 22 Jahre alt sind  
12,70 €/m<sup>2</sup> für Gebäude, die mindestens 32 Jahre alt sind

**Mietausfallwagnis:** pauschal 2 % des Rohertrages

#### b) Gewerberäume

Der Grundstücksmarktbericht weist für Gewerberäume große Spannen bei den einzelnen Bewirtschaftungskosten aus. Lt. Auskunft des Gutachterausschusses beträgt die Spanne beim Mietausfallwagnis ab 2,5 % bis zum Teil 8 %. Für eine Ermittlung der Bewirtschaftungskosten im pauschalierten Verfahren kommen diese Werte daher nicht in Betracht. Somit ist auf die pauschalierten Bewirtschaftungskosten in der Anlage 23 zu § 187 Abs. 2 Satz 2 BewG zurückzugreifen.

### Liegenschaftszinssatz

#### Mietwohngrundstücke

Der Grundstücksmarkt benennt für Mehrfamilienhäuser folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze:

Mit 3 – 4 Wohneinheiten	4,0 %
Mit 5 – 7 Wohneinheiten	5,5 %
Mit über 7 Wohneinheiten	6,5 %

Diese Liegenschaftszinssätze, die sowohl bei der Bodenwertverzinsung als auch bei der Wahl des Vervielfältigers nach Anlage 21 BewG berücksichtigt werden, sind bei der Bewertung von entsprechenden Mietwohngrundstücken anzuwenden.

#### 3.2.2 Geschäftsgrundstücke

Für Geschäftsgrundstücke (§ 181 Abs. 6 BewG) führt der Grundstücksmarktbericht Liegenschaftszinssätze zwischen 6,0 und 8,0 % auf. Der für das zu bewertende Grundstück anzuwendende Liegenschaftszinssatz ist daher beim Gutachterausschuss zu erfragen (Abschnitt 22 Abs. 3 des BMF-Erlasses vom 05.05.2009).

#### 3.2.3 gemischt genutzte Grundstücke

Für gemischt genutzte Grundstücke enthält der Grundstücksmarktbericht keine Liegenschaftszinssätze. Es ist daher nach § 188 Abs. 2 Satz 2 BewG folgender typisierter Liegenschaftszinssatz anzuwenden:

- 5,5 % für gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 50 %
- 6,0 % für gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil von mehr als 50 %

Der Anteil der gewerblichen Nutzung ist nach dem Verhältnis von Wohn- und Nutzfläche zu berechnen.

#### **4. Sachwertverfahren**

##### **Sachwertfaktoren**

##### **Ein- und Zweifamilienhäuser**

Für Ein- und Zweifamilienhäuser benennt der Grundstücksmarktbericht Marktanpassungsfaktoren. Bei der Herleitung dieser Faktoren wurden die Normalherstellungskosten mit Hilfe eines Regionalisierungsfaktors von 1,0 umgerechnet. Tatsächlich wurden die Herstellungskosten daher nicht dem regionalen Markt angepasst. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Marktanpassungsfaktoren können daher angewandt werden und nach folgender Formel berechnet werden:

Zu- bzw. Abschlag (%) =  $-23,168 \ln(\text{Sachwert}) + 279,20$

Aus der folgenden Tabelle gehen beispielhaft die Zu- und Abschläge für bestimmte Sachwerte hervor:

Sachwert (Euro)	Zu- bzw. Abschlag (%)	Sachwert (Euro)	Zu- bzw. Abschlag (%)
100.000	12,5	225.000	-6,3
110.000	10,2	270.000	-10,6
120.000	8,2	275.000	-11,0
130.000	6,4	300.000	-13,0
140.000	4,7	325.000	-14,9
150.000	3,1	350.000	-16,6
160.000	1,6	375.000	-18,2
170.000	0,2	400.000	-19,7
180.000	-1,2	425.000	-21,1
190.000	-2,4	450.000	-22,4
200.000	-3,6	475.000	-23,6
210.000	-4,7	500.000	-24,8

### **Wohnungseigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, sonstige bebaute Grundstücke und Teileigentum**

Für Wohnungseigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, sonstige bebaute Grundstücke und Teileigentum benennt der Grundstücksmarktbericht keine Marktanpassungsfaktoren. Es sind daher die Wertzahlen der Anlage 25 zu § 191 Abs. 2 BewG anzusetzen.

## **5. Erbbaurechtsfälle**

### **Vergleichswerte für Erbbaugrundstücke und Erbbaurechte**

Der Grundstücksmarktbericht weist für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Erbbaugrundstücken Vergleichswerte nach der folgenden Tabelle auf:



Jahrgang	Anzahl	Durchschnittliche Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Durchschnittliche Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Durchschnittlicher Kaufpreis (Euro/m <sup>2</sup> Wfl.)	Abweichung
<b>1999</b>	16	513	137	1.700	± 16 %
<b>2000</b>	12	437	130	1.800	± 11 %
<b>2001</b>	17	436	144	1.600	± 19 %
<b>2002</b>	16	434	139	1.650	± 18 %
<b>2003</b>	17	424	136	1.700	± 20 %
<b>2004</b>	16	430	120	1.650	± 15 %
<b>2005</b>	21	359	138	1.600	± 18 %
<b>2006</b>	14	287	118	1.550	± 14 %
<b>2007</b>	22	278	123	1.600	± 13 %
<b>2008</b>	<b>18</b>	299	117	<b>1.600</b>	± 16 %

Anpassungsfaktoren werden im Grundstücksmarktbericht nicht aufgeführt. Eine Übereinstimmung des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsgrundstück kann daher noch unterstellt werden, wenn die wertbeeinflussenden Merkmale des zu bewertenden Grundstücks, wie z.B. die Wohnfläche des Grundstücks oder die Grundstücksgröße, um höchstens jeweils 20 % vom Vergleichsgrundstück abweichen (Abschnitt 12 Abs. 4 Satz 2 des Erlasses vom 05.05.2009).

Für die anderen Grundstücksarten liegen keine Vergleichswerte vor. Zur Bewertung dieser wirtschaftlichen Einheiten ist daher auf die finanzmathematische Methode zurückzugreifen.

#### **Liegenschaftszinssätze**

Bei der Anwendung der finanzmathematischen Methode gelten die Ausführungen zum Ertragswertverfahren hinsichtlich der Liegenschaftszinssätze entsprechend.

### **6. Gebäude auf fremdem Grund und Boden**

#### **Liegenschaftszinssätze**

Bei der Wertermittlung für die wirtschaftlichen Einheiten der Gebäude auf fremdem Grund und Boden nach § 195 BewG gelten die Ausführungen zu den Liegenschaftszinssätzen beim Ertragswertverfahren entsprechend.