

Übersicht der vom BdSt Baden-Württemberg gesammelten Angaben zur Verbreitung von vereinfachten Gutachten zum Nachweis eines niedrigen Werts für die Grundsteuer

Die meisten Eigentümer in Baden-Württemberg haben in den letzten Wochen von der Kommune ihren Grundsteuerbescheid erhalten. Teilweise war das verbunden mit einer deutlich gestiegenen Grundsteuerlast. Um dagegen vorzugehen, haben die Bürger die Möglichkeit, mit einem Gutachten einen um mehr als 30 Prozent niedrigeren Grundstückswert für den Stichtag 1. Januar 2022 nachzuweisen. Nur so lässt sich die neuberechnete Grundsteuer noch nach unten korrigieren. Das Problem: Die Kosten dieser Gutachten tragen die Steuerzahler. Manche Kommunen bieten hierfür über ihre Gutachterausschüsse ein sogenanntes „vereinfachtes Gutachten“ an, das vergleichsweise günstig ist. Der BdSt Baden-Württemberg hat sich hierzu bei den Gutachterausschüssen umgehört und festgestellt, dass diese Thematik sehr unterschiedlich behandelt wird. Das sind die Ergebnisse:

Stand: 11.04.2025

Legende:

	Gutachterausschüsse, die ein vereinfachtes Gutachten anbieten.
--	--

k. A.

Die Angabe k. A. steht für "keine Angabe"; bei diesen Gutachterausschüssen konnten wir keine Angaben zu einem vereinfachten Gutachten finden oder haben auf unsere Anfrage keine Auskunft erhalten.

Gutachterausschuss	Vereinfachtes Gutachten	Kosten für das vereinfachte Gutachten
Aalen	ja	ca. 350 € bis 500 € inkl. MwSt / Abrechnung nach Zeitaufwand
Achern	ja	ca. 750 € zzgl. MwSt (Mindestgebühr) / Generell bereits bei den Verkehrswertgutachten bei unbebauten Grundstücken nur 50 % der Gebührenhöhe.
Albstadt	k.A.	
Backnang	ja	357 inkl. MwSt
Bad Friedrichshall	k.A.	
Bad Mergentheim	ja	320 € zzgl. MwSt
Bad Säckingen	k.A.	
Baden-Baden	ja	Kosten gemäß Gebührensatzung (Gutachten für unbebautes Grundstück 50% von Gutachten bebaut) und Ermäßigung 10-20% wegen Nicht-Besichtigung
Baiersbronn	nein	-
Balingen	k.A.	
Besigheim	ja	nach Gebührensatzung (wertabhängig, 60 % der vollen Gebühr bei unbebauten Grundstücken)
Biberach	ja	ab 535 € inkl. MwSt (individuell wertabhängig)
Bietigheim-Bissingen	nein	-
Böblingen	ja	800 € / Vorabprüfung, ob es sich um ein atypisches Grundstück handelt und Einspruch beim Finanzamt Aussicht auf Erfolg hat, ist kostenlos.
Bodman-Ludwigshafen	k.A.	
Bopfingen		nach Bedarf
Bottwartal	k.A.	
Bretten	k.A.	
Bruchsal	k.A.	
Bühl	ja	abhängig von Zeitaufwand und Versuch der Kostendeckelung bei max. 800 €
Calw	ja	750 €
Crailsheim	nein	Bei unbebauten Grundstücken beträgt die Gebühr 60 % der regulären Gebühr
Ditzingen (GGA Strohgäu)	ja	Die Gebühr für die Erstellung des Gutachtens befindet sich noch in der Kalkulation.
Donaueschingen (GGA Südwestlicher Schwäbische Alb)	ja	nach Gebührensatzung (60 % der vollen Gebühr vom Wertgutachten)
Ebersbach	k.A.	
Ehingen	ja	60 % des Betrages nach Gebührenordnung und kostenfreie Beratung, ob 30 % Abweichung mit hinreichender Sicherheit erreicht werden kann.
Ellwangen	ja	Kosten noch nicht endgültig festgelegt, werden aber zwischen 180 und 240 Euro inkl. MwSt liegen
Emmendingen	k.A.	
Eppingen	nein	-
Esslingen (Stadt)	geplant	voraussichtlich 400 Euro zzgl. MwSt
Esslingen (Landkreis)	k.A.	
Ettlingen	ja	77 €/h, egal ob einfach oder ausführlich
Fellbach (GA Unteres Remstal)	ja	345 € zzgl. MwSt
Filderstadt	ja	Gebühren nach Zeitaufwand, meist zwischen 357 € und 500 €,
Freiburg	k.A.	
Friedrichshafen	ja	nach tatsächlichem Aufwand in Höhe von 68 Euro/h zzgl. MwSt, in der Regel zwischen 300,- und 450 Euro zzgl. MwSt
Gaggenau	ja	Berechnung nach angefallenem Aufwand, voraussichtlich zwischen 300 € und 400 €
Gaiborf	ja	Vorprüfung 90 € zzgl. MwSt / Gutachten 345 € zzgl. MwSt
Geislingen a. d. St.	ja	Grundgebühr 800 € + 3 Promille des fiktiven Grundstückswerts + 19 % MwSt.; daraus 60 % für unbebaute Grundstücke; "Nachweis eines anderen Wertes" für 320 Euro zzgl. MwSt
Göppingen	k.A.	
Hechingen	k.A.	
Heidelberg	k.A.	

Heidenheim	ja	Abrechnung auf Stundenbasis: 115 Euro/h , mit Aufwand von in der Regel 3 bis 6h
Heilbronn	ja	460,00 EUR zzgl. MwSt; falls absehbar ist, dass die Abweichung nicht erreicht wird: 115,00 EUR zzgl. MwSt.für die Vorprüfung
Herrenberg	k.A.	
Horb a. N.	ja	500 € + MwSt.
Igersheim	kein Bedarf	
Karlsruhe	nein	-
Kehl	k.A.	
Kirchzarten	k.A.	
Konstanz	ja	ca. 400 - 500 €
Kornwestheim	k.A.	
Künzelsau	k.A.	
Lahr	k.A.	
Laupheim	ja	ca. 225 Euro zzgl. MwSt
Leimen (GAA Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis)	ja	Laut Satzungsgebühr (50% der regulären Gebühr). Für die Vorprüfung wird ein Stundensatz von 72 Euro für in der Regel 1 bis 2 Stunden angesetzt!
Leonberg	ja	sofern es sich um ein Grundstück innerhalb eines qualifizierten Bebauungsgebiets handelt: ca. 400 €
Lörrach	k.A.	
Ludwigsburg	nein	Für Gutachten für Grundsteuerzwecke wird nur 70% der allg. Gebühren verlangt; mind. 500 Euro
Mannheim	k.A.	
Markdorf (GAA Linzgau-Gehrenberg)	ja	nach Arbeitsaufwand zwischen 200 € und 400 € zzgl. MwSt
Metzingen	k.A.	
Mosbach (GAA Neckar-Odenwald-Kreis)	ja	320 € zzgl. MwSt
Mühlacker (GGA Enzkreis)	ja	600 € zzgl. MwSt
Mülheim	k.A.	
Münsingen	ja	abh. vom Aufwand, bei ca. 77 €/h zzgl. MwSt, im Durchschnitt für 3 bis 4 Stunden zwischen 280 € und 370 €,
Murrhardt	ja	300 - 400 €
Nagold	k.A.	
Oberkirch	k.A.	
Oberndorf	k.A.	
Offenburg (GGA Offenburg-Kinzigtal)	ja	500 € zzgl. MwSt
Öhringen	k.A.	
Ostfildern	nein	-
Pforzheim	geplant	-
Pfullingen	k.A.	
Philippensburg	ja	450 - 800 € Abrechnung nach Zeitaufwand
Radolfzell	ja	285,60 € inkl. MwSt
Rastatt	ja	300 - 500 € zzgl. MwSt.
Ravensburg	nein	-
Renningen	ja	lt. Satzung (abhängig vom Wert des Bodenwertgutachtens, 60 % der üblichen Gebühr bei der Wertermittlung von unbebauten Grundstücken)
Reutlingen	k.A.	
Rheinfelden	k.A.	
Riedlingen	ja	350 €
Rottenburg	k.A.	
Rottweil	k.A.	
Schorndorf	ja	60 % der üblichen Gebühr
Schwäbisch Gmünd	nein	-
Schwäbisch Hall	k.A.	
Schwetzingen	nein	pauschal 800 Euro für Wohnzwecke und 925 Euro für Gewerbliche Zwecke
Sigmaringen	ja	lt. Gebührensatzung nach Aufwand
Sindelfingen	k.A.	
Singen	ja	600 €
Sinsheim	k.A.	
Stuttgart	ja	345 € zzgl. MwSt / Vorprüfung 90 € zzgl. MwSt wenn Ablehnung
Trossingen	k.A.	
Tübingen	ja	110 € zzgl. MwSt für Vorprüfung / 360 Euro zzgl. Umsatzsteuer für Gutachten
Tuttlingen	ja	60 % der regulären Gebühr
Überlingen	ja	400 € inkl. MwSt
Ulm	ja	800 €
Vaihingen/Enz	k.A.	
Villingen-Schwenningen (Nordöstlicher Schwäbische Alb)	geplant	-
Waiblingen	geplant	-
Waldshut-Tiengen	nein	Lediglich Vorabprüfung bzgl. der Schwelle von 30%: Kosten zwischen 250 und 400 € je nach Zeitaufwand
Wangen	k.A.	
Weil am Rhein	nein	-
Weil der Stadt	k.A.	
Weinheim (GGA Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis)	nein	50% der Gebühr der regulären Gebühr für ein bebautes Grundstück
Wertheim	nein	In Wertheim liegt die Gebühr für eine Begutachtung eines bebaubaren Grundstücks bei 535 €
Winnenden	ja	Nach Zeitaufwand (i.M. ca. 400 €, netto). Gebühr für Prüfung bei Ablehnung, falls 30%-Grenze nicht erreicht wird: 230 € netto