Anlage 4 zur GRDrs. 825/2023

**Stellenschaffung**

**zum Stellenplan 2024**

| Org.-Einheit,  Kostenstelle | Amt | BesGr.  oder  EG | Funktions- bezeichnung | Anzahl der Stellen | Stellen- vermerk | durchschnittlicher jährlicher kostenwirksamer Aufwand in Euro |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 62-3.2  6230 6325 | Stadtmessungsamt | EG 9a  EG 12 | Sachbearbeiter/ -in  Sachbearbeiter/ -in | 2,0  1,0 | -  - | 130.800  88.800 |

# 1 Antrag, Stellenausstattung

Beantragt wird die Schaffung von 2,0 unbefristeten Stellen in der Entgeltgruppe EG 9a und 1,0 unbefristeten Stelle in der Entgeltgruppe EG 12 in der Abteilung Wertermittlung und Beiträge für das Sachgebiet Wertinformationssystem (WIS).

# 2 Schaffungskriterien

Grund für die notwendige Stellenschaffung ist eine erhebliche Arbeitsvermehrung, die durch andere Maßnahmen nicht mehr aufgefangen werden kann.

Die Arbeitsvermehrung wird durch drei Effekte verursacht:

1. Zunahme der Aufgaben durch die Grundsteuerreform (gesetzliche Grundlage: LGrStG)
2. Erheblicher Beratungs- und Erläuterungsbedarf gegenüber den Steuerpflichtigen
3. Erstellung von Gutachten zum Nachweis eines geringeren Wertes
4. Erfüllung bisher ausgesetzter gesetzlicher Aufgaben (gesetzliche Grundlage: BauGB, ImmoWertV)
5. Bereitstellung der gesetzlich geforderten Mindestdaten für die Wertermittlung unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen an Analyse und Datenerhebung
6. Bereitstellung von Bodenrichtwerten für bisher nicht berücksichtigte Nutzungsarten und Fortschreibung einer deutlich erweiterten Bodenrichtwertkarte
7. Aktualisierung und Pflege der Datengrundlage und Lagekarte sowie Überwachung und Management des Rücklaufes notwendiger Fragbögen

# 3 Bedarf

## 3.1 Anlass

*Grundsteuerreform*

Wesentliche Datengrundlage für die Berechnung der neuen Grundsteuer sind die durch den Gutachterausschuss beschlossenen Bodenrichtwerte. Für die Überarbeitung und Aktualisierung der Bodenrichtwerte hat der Gemeinderat der Schaffung von zwei Stellen zugestimmt (GRDrs. 483/2020). Nach dem Beschluss durch den Gemeinderat im Juli 2020 wurde mit dem Gesetz zur Änderung des Landesgrundsteuergesetzes vom 22.12.2021 den Steuerpflichtigen die Möglichkeit eingeräumt, einen vom Bodenrichtwert abweichenden Wert durch die Vorlage eines Gutachtens zu ermöglichen. Bei der Vorlage GRDrs. 483/2020 wurden die hierfür notwendigen Stellenanteile für die Gutachtenerstellung und Beratung der Steuerpflichtigen nicht berücksichtigt.

Solche Gutachten werden insbesondere dann von den Steuerpflichtigen nachgefragt, wenn die tatsächliche Nutzung ihres Grundstücks von der typischen Nutzung innerhalb der Bodenrichtwertzone abweicht (z. B. Garten in einer Baulandzone), was in durchgrünten Einfamilienhauszonen regelmäßig der Fall ist. Da es in Stuttgart 790 Baulandzonen (davon 240 Einfamilienhauszonen) gibt, rechnen wir mit einem deutlich dreistelligen Antragsaufkommen. Obwohl noch kein Antrag gestellt werden kann, liegen bereits mehr als 130 registrierte Anfragen vor.

Da die Erstellung der Gutachten gebührenpflichtig ist, stehen dem Aufwand entsprechende Einnahmen gegenüber. Diese entsprechen nach KLR dem tatsächlichen Aufwand.

Neben den zu erstellenden Gutachten war das Sachgebiet sehr stark durch Auskünfte, Stellungnahmen und der Beratung von Steuerpflichtigen gebunden, so dass andere Aufgaben zurückgestellt werden mussten. Im Zeitraum Juli 2022 bis Januar 2023 war mindestens 1 Stelle dauerhaft hierfür eingesetzt worden.

*ausgesetzte gesetzliche Aufgaben*

Die hoheitlichen Aufgaben des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle ergeben sich aus § 193 BauGB und den §§ 12 ff ImmoWertV. Aus dem dort aufgeführten Aufgabenkatalog wurden bisher einige Aufgaben gar nicht (z. B. Erbbaurechtsfaktoren) oder nur teilweise (z. B. Liegenschaftszinssätze) erfüllt. Darüber hinaus besteht bei einigen älteren Daten ein dringender Aktualisierungsbedarf (z. B. Umrechnungskoeffizienten).

Durch die zunehmende Verwendung der Daten für steuerliche Zwecke und der großen Bedeutung der Immobilienwerte für die Verwaltung und Wirtschaft werden diese Daten zunehmend nachgefragt, zumal sie von anderen Gutachterausschüssen bereits seit längerem abgeleitet werden (z. B. Frankfurt a. M., Hamburg). Aus Sicht der Geschäftsstelle sind zumindest Daten für die Bewertung von Erbbaurechten bzw. Erbbaugrundstücken und die Ermittlung von Liegenschaftszinsätzen für Eigentumswohnungen und Teileigentum unabdingbar. Als Grundlage für die datenanalytische Aufbereitung sind jährlich rund 3.700 Kaufverträge auf die notwendigen Informationen hin zu prüfen und für einen Anteil von 70 % bis 80 % weitere Erhebungen notwendig (u. a. durch Fragebögen bei den Erwerber/-innen).

Weiterhin wurden zum 01.01.2022 aufgrund des Nutzungsartenkatalogs der ImmoWertV drei neue Nutzungsarten (Weingarten, Kleingarten, Erwerbsgarten) mit insgesamt rund 100 Zonen in der Bodenrichtwertkarte zusätzlich dargestellt. Für diese Zonen existieren zurzeit keine Bodenrichtwerte. Für deren Ermittlung sind umfangreiche Daten zu erheben (u. a. Bestockung, Lageeigenschaften, Grundstücksgröße) und datenanalytisch aufzubereiten.

Den 2020 bewilligten zwei Stellen lag unter anderem die Schätzung zugrunde, dass es zukünftig etwa 200 landwirtschaftliche Zonen geben wird. Tatsächlich sind es zum 01.01.2022 jedoch 515 Zonen. Das Amt rechnet damit, dass sich die Anzahl aufgrund der Anforderungen aus der Grundsteuer nochmals deutlich erhöhen wird. Die Zunahme führt bei der Geschäftsstelle aufgrund der für die Fortschreibung notwendigen Datenerhebung zu einer deutlichen Arbeitsvermehrung.

*Aktualisierung und Pflege der Datengrundlage; Management Fragebögen*

Wesentliche Datengrundlage für die Arbeit der Geschäftsstelle sind die eingehenden Kaufverträge (Zehnjahresmittel: ca. 5.400) und die von den Käufern auszufüllenden Fragebögen. Nur mit den Angaben der Käufer können die Kaufverträge zuverlässig ausgewertet und die notwendigen Daten abgeleitet werden. In den vergangenen Jahren hat die Beteiligungsbereitschaft der Käufer abgenommen, so dass die Geschäftsstelle die Kaufverträge nicht mehr im notwendigen Umfang auswerten konnte. Dies hat u. a. bereits zu kritischen Nachfragen von Sachverständigen und einer negativen Presseberichterstattung geführt.

Da die Geschäftsstelle auf die Fragebögen angewiesen ist, müssen zukünftig säumige Eigentümer/-innen gemahnt werden. Schätzungsweise 1.500 Schreiben müssen ein zweites Mal versandt werden und bei erneuter Untätigkeit mit Bußgeld geahndet werden. Hierfür ist zur Verfolgung und zum Management der Mahnungen zusätzliche Personalkapazität erforderlich.

Für die Auswertung der Kaufverträge wird unter anderem eine Lagekarte genutzt, die 2005 bis 2006 im Rahmen eines Werkvertrags durch einen Dritten gemeinsam mit dem Gutachterausschuss aufgestellt wurde. Diese Karte ist für alle Auswertungen und Wertermittlungen eine wesentliche Grundlage, wurde aber seid ihrer Aufstellung nicht mehr systematisch geprüft.

Aufgrund der 2021 novellierten ImmoWertV haben Gutachterausschüsse seit 2022 das Modell und die zugehörigen Rahmendaten, welche ihren Ermittlungen zugrunde liegt, zu veröffentlichen (§ 12, Abs. 6 ImmoWertV). Hierzu zählt beispielsweise auch die Lagekarte, welche jedoch zur Gewährleistung einer ausreichenden Aktualität und Qualität zuvor systematisch zu prüfen und anschließend fortlaufend zu pflegen ist.

Ein weiterer wesentlicher Baustein für die Auswertung der Kaufverträge von Eigentumswohnungen ist eine Datenbank, die wesentliche Informationen zu ca. 12.000 Wohnanlagen enthält. Diese werden für die Auswertung eines Kauffalls ausgelesen. Nur mit dieser Wohnanlagendatei kann gewährleistet werden, dass mit dem vorhanden Personal die sehr hohe Anzahl an Kaufverträgen erfasst werden kann. Ohne diese Datei wäre für jede Wohnung eine zeitlich aufwendige Erhebung der relevanten Daten notwendig.

Die Wohnanlagendatei wurde in den vergangenen Jahren aufgrund des fehlenden Personals nicht gepflegt bzw. fortgeführt. Aufgrund der bereits heute erkennbaren hohen Fehlerquote ist die Wohnanlagendatei systematisch zu prüfen, ggf. zu korrigieren und im Anschluss dauernd aktuell zu halten.

## 3.2 Bisherige Aufgabenwahrnehmung

Die beschriebenen Aufgaben wurden bisher nicht oder nur unzureichend wahrgenommen.

## 3.3 Auswirkungen bei Ablehnung der Stellenschaffungen

Eine gesetzeskonforme Bereitstellung qualifizierter Daten kann nicht gewährleistet werden. In der Folge können Sachverständige nicht auf die für die Wertermittlungen erforderlichen Daten zugreifen und es kann zu fehlerhaften Wertableitungen kommen. Weiterhin kann der Gutachterausschuss Stuttgart der Verwaltung und Wirtschaft nicht die erforderlichen und gesetzlich vorgeschriebenen Informationen zum Immobilienmarkt in der benötigten Qualität und im erforderlichen Umfang bereitstellen.

# 4 Stellenvermerke

-