

Wertfortschreibung für Grundstücke im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet

Seit einigen Jahren sind die Länder verpflichtet, sogenannte Überschwemmungsgebiete festzusetzen. Diese Flächen werden in Hochwasser-Gefahrenkarten als HQ₁₀₀-Flächen ausgewiesen. Die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen in diesen festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nach den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) seit dem 22.12.2013 grundsätzlich untersagt. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um ein ausgewiesenes, ein geplantes oder ein unbeplantes Baugebiet im Innenbereich oder im Außenbereich handelt (§ 78 WHG).

Mit diesem Ausweis sind erhebliche Wertverluste verbunden, die aufgrund der ungünstigen Lage dieses Grundstückes einen Abschlag sowohl auf den Bodenwert (§ 84 BewG), als auch auf den Gebäude-Normalherstellungswert (§ 85 BewG) rechtfertigen. Davon geht auch der BFH aus, der in einer Entscheidung vom 03.03.2008 (II B 33/07, BFH/NV 2008, 928) betont, dass „das Bestehen einer Überschwemmungsgefahr zu einer Wertminderung des Grundstücks führen“ muss. In diesem Fall richtet sich die Wertminderung nach der Höhe der Gefährdung, den dadurch verursachten Nutzungseinschränkungen und etwaigen höheren Herstellungskosten für die Errichtung von Schutzmaßnahmen gegen die abstrakte Überschwemmungsgefahr.

Wissenschaftliche Untersuchungen belegen, dass die Wertminderung erfahrungsgemäß 20-50 % des Ausgangswertes ausmacht und daher entsprechende Abschläge beim Bodenwert und/oder Gebäude-Normalherstellungswert zu machen sind.

Diese Werte sind Ausgangsgrößen für den Einheitswert des Grundbesitzes (§ 19 BewG) und fließen über den Grundsteuermessbetrag in die Berechnung der Grundsteuer ein. Es empfiehlt sich daher bei jedem Grundstück, das in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet liegt, eine Herabsetzung des Einheitswerts durch Wertfortschreibung (§ 22 BewG) zu beantragen, um eine Neuveranlagung (§ 17 GrStG) und damit eine Reduzierung der Grundsteuer zu erreichen.

Stuttgart, den 12.03.2019

Dr. Karlheinz Autenrieth
Wirtschaftsprüfer/Steuerberater
Rechtsanwalt/Fachanwalt für Steuerrecht

Dr. Daiber & Partner Stuttgart mbB
Eichwiesenring 11
70567 Stuttgart