



Änderung in der Statistik Kaufwerte für Bauland

Bei den Kaufwerten für Bauland gibt es ab dem Berichtsjahr 2021 zwei grundlegende methodische Veränderungen. Zum einen erfolgte eine Überarbeitung der Bundesstatistik, die alle Bundes- und Länderergebnisse betrifft. Zum anderen erfolgte in Nordrhein-Westfalen eine Umstellung bei der Datenquelle.

Sowohl die Änderung der Statistik als auch der Wechsel des Datenlieferanten in Nordrhein-Westfalen haben zur Folge, dass eine direkte Vergleichbarkeit mit den Werten vor 2021 nur noch bedingt möglich ist und somit eine Einschränkung der zeitlichen Vergleichbarkeit besteht. Eine Revision zurückliegender Ergebnisse findet nicht statt.

1. Überarbeitung der Bundesstatistik

Im Mittelpunkt der Überarbeitung der Kaufwerte für Bauland standen vor allem begriffliche Anpassungen sowie Standardisierungen von Merkmalsausprägungen:

- Die Art des Grundstücks wird nun entsprechend der Baunutzungsverordnung in Wohnbauland (baureifes Land oder Rohbauland), wirtschaftliches Bauland und Sonderbauflächen unterteilt.
- Entsprechend des Verwendungszwecks wird die Art der Baufläche in Wohnbaufläche (offene oder geschlossene Bauweise), gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche und Sonderbaufläche unterschieden.
- Die Rechtsformen von Erwerberin/Erwerber und Veräußerin/Veräußerer wurden zusammengefasst in natürliche Personen, juristische Personen des privaten Rechts und juristische Personen des öffentlichen Rechts.
- Das Merkmal "familiäre Beziehung" enthält das bisherige Verwandtschaftsverhältnis, wird jedoch um die Ausprägung Ehe- und Lebenspartner/in erweitert.
- Im Rahmen der Neukonzeption wurde nicht nur der Merkmalskatalog überarbeitet, sondern auch das Veröffentlichungsprogramm angepasst, sodass die Tabellen ab 2021 anders aufgebaut sind als bisher. Lange Reihen sind aufgrund der inhaltlichen Abweichungen vorerst nicht verfügbar. Ob diese fortgesetzt werden können, ist aktuell noch nicht entschieden.

Weitergehende Informationen zu den methodischen Weiterentwicklungen finden Sie ab dem 15. August 2021 in der Zeitschrift Wirtschaft und Statistik unter www.destatis.de.

2. Umstellung der Datenquelle

Das Preisstatistikgesetz sieht als Auskunftspflichtige entweder die Finanzämter oder die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte vor. Bis zum 4. Quartal 2020 waren die Finanzämter in Nordrhein-Westfalen auskunftspflichtig. Ab dem Berichtsjahr 2021 nutzt IT.NRW die Daten der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen. Die Datenlieferung erfolgt zentral durch den Oberen Gutachterausschuss.

Dadurch kommt es insbesondere bei der Anzahl der gemeldeten Kauffälle zum Teil zu erheblichen Unterschieden. Die Ursachen hierfür sind unterschiedlich und lassen sich hinsichtlich der Auswirkung nicht qualifizieren (zur quantitativen Auswirkung auf Basis ausgewählter Kreise siehe Anlage):

Gründe dafür könnten unter anderem folgende Punkte sein:

- Zeitpunkt der Meldung

Die Wirksamkeit eines Vertrages kann aus verschiedenen Gründen zeitlich versetzt zum Vertragsschluss erfolgen. Dies kann zu unterschiedlichen zeitlichen Erfassung für Statistikzwecke führen.

- Abweichende Erfassung der Kaufverträge

Ein in der Zwischenzeit veränderter Entwicklungszustand eines Grundstückes könnte zu Unterschieden bei der Erfassung geführt haben.

- Qualität der Veräußerungsmitteilungen

Je nach Organisationsstruktur besteht die Möglichkeit, dass die Meldungen zur amtlichen Statistik und die Grunderwerbsteuerrechtliche Würdigung eines Kaufvertrags nicht durch dieselbe/denselben Bearbeiterin/Bearbeiter erfolgt. Fehlerhafte Eintragungen in der Veräußerungsmitteilung, welche dann erst bei Grunderwerbsteuerrechtlichen Würdigung aufgedeckt werden, werden möglicherweise nicht automatisch in die Meldung zur amtlichen Statistik übernommen.

Es ist bekannt, dass zwischen den von den Finanzämtern gemeldeten Kauffällen und den Angaben in den Berichten der Gutachterausschüsse Unterschiede vorhanden sind, die eine Untererfassung bei den Finanzämtern vermuten lassen (siehe hierzu „Qualitätsbericht für die Statistik der Kaufwerte für Bauland Punkt 4.3.1 - Fehler durch die Erfassungsgrundlage“ sowie Vorbemerkung bei den Statistischen Berichten von IT.NRW).

Erhebung der Daten durch die Gutachterausschüsse

Gemäß §195 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Notare in der Bundesrepublik Deutschland dazu verpflichtet, jeden beurkundeten Kauf-/Tauschvertrag in Abschrift an den zuständigen örtlichen Gutachterausschuss zu übersenden, der dann in der dort geführten Kaufpreissammlung erfasst wird.

Bei Eigentumsüberträgen, die nicht von Notaren beurkundet werden müssen, sind die betreffenden Stellen (z. B. Flurbereinigungsbehörde in Flurbereinigungsverfahren, Gemeinden in Umlegungsverfahren oder Amtsgerichte bei Zwangsversteigerungsverfahren etc.) verpflichtet, dementsprechende Informationen an die Gutachterausschüsse zu übermitteln.

Ein festes Zeitfenster, in dem die Notare die Informationen an die Gutachterausschüsse weitergeleitet haben müssen, existiert nicht. Daher ist, ähnlich wie bei den Finanzämtern, eine 100%ige Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen nicht nachweisbar.

Der Obere Gutachterausschuss erstellt quartalsweise ein Reporting zum „Füllstand“ der Zentralen Kaufpreissammlung (ZKPS) und übergibt diesen der zuständigen Bezirksregierung. Werden dort fehlende Eingänge der Gutachterausschüsse festgestellt, erfolgt eine Rückfrage der Bezirksregierung beim betroffenen Gutachterausschuss.