

## Katasterwert: aktuelle Lage und bevorstehende Änderungen

Newsletter

2. September 2016

Rechtsstreitigkeiten über die Anfechtung des Katasterwerts von Immobilien sind zu den häufigsten Streitigkeiten vor russischen Gerichten geworden. Dies ist nicht verwunderlich, denn der Katasterwert dient als Steuerberechnungsgrundlage. Vermutlich als Reaktion darauf wurde diesen Sommer ein neues Gesetz über die Katasterbewertung verabschiedet, das ein neues Verfahren der Katasterbewertung vorsieht.

Näheres erfahren Sie in dem Newsletter von Mosgo & Partner.

### 1. BEGRIFF DES KATASTERWERTES UND SEIN ANWENDUNGSBEREICH

Das aktuelle Bewertungsgesetz<sup>1</sup> legt fest, dass der Katasterwert der **Wert einer Immobilie ist, der während der Katasterbewertung oder einer Gerichtsstreitigkeit über die Anfechtung des Katasterwertes festgelegt wird**. Der Katasterwert wird zusammen mit weiteren Grundstücksangaben in das Staatliche Immobilienkataster (**Staatliches Kataster**<sup>2</sup>) eingetragen. Dies ist eine staatliche Datenbank, in welcher die individuellen Merkmale einer Immobilie, wie Fläche, Beschreibung der Grenzen, genehmigte Nutzung, u.a. erfasst sind. Allerdings kommt dem Katasterwert eine weitaus größere Bedeutung als der reine Registrierungszweck zu.

#### Anwendungsbereich des Katasterwertes (nicht abschließende Liste)

Nr.	Anwendungsbereich	Verweis
1)	<b>Basis der Steuerbemessungsgrundlage für die Berechnung der Vermögensteuer von juristischen Personen</b> , falls die Art der Immobilie in Art. 378.2 des Steuergesetzbuchs aufgelistet ist (hierunter fallen überwiegend Bürogebäude, Einkaufszentren und die Räume darin oder andere für Büros, Läden oder den Lebensmitteldienstleistungssektor genutzte Räume)	Art. 378.2 des Steuergesetzbuches
2)	<b>Bodensteuerberechnungsgrundlage</b>	Art. 390 des Steuergesetzbuches
3)	<b>Basis der Steuerbemessungsgrundlage für die Berechnung der Vermögensteuer natürlicher Personen</b> in einigen Gebieten Russlands	Art. 402 des Steuergesetzbuches

<sup>1</sup> Art. 3, 24.13 des Föderalgesetzes Nr. 135-FZ vom 29.07.1998 "Über die Bewertungstätigkeit" (**Bewertungsgesetz**).

<sup>2</sup> Ab 01. Januar 2017 wird das Staatliche Kataster mit dem Einheitlichen Staatlichen Register der Rechte an Immobilien und damit verbundenen Geschäften zu dem Einheitliche Staatliche Register der Immobilien verbunden werden.

4)	<b>Kaufpreisbasis für Grundstücke der öffentlichen Hand</b>	Art. 39.4 Pkt. 3 des Bodengesetzbuches
5)	<b>Mietpreisbasis für Grundstücke der öffentlichen Hand</b>	Art. 65 Pkt. 5 des Bodengesetzbuches
6)	<b>Wert der Grundstücke im Rahmen der Privatisierung von staatlichen Einheitsunternehmen</b>	Art. 11 Pkt. 3 des Privatisierungsgesetzes <sup>3</sup>

## 2. AKTUELLES VERFAHREN & GRUNDSÄTZE DER KATASTERBEWERTUNG

Die ins Staatliche Kataster eingetragenen Immobilien – Grundstücke, Gebäude, Räume, u.a. – unterliegen der Katasterbewertung, die **nicht mehr als einmal in drei Jahren (einmal in zwei Jahren für Moskau, Sankt Petersburg und Sevastopol) durchgeführt werden darf.**



Die Katasterbewertung stimmt nicht mit der Bewertung des Marktpreises überein und der Katasterwert unterscheidet sich häufig vom Marktpreis, nicht selten überschreitet er letzteren.

Die Katasterbewertung basiert auf der **Massenbewertung mehrerer Immobilien** mit ähnlichen Preisfaktoren<sup>4</sup>. Beispielsweise werden Grundstücke nach der genehmigten Nutzungsart geordnet. Nur öffentliche Raumgliederungs-, Umweltschutz-, Denkmalschutz- und Staatsicherheitsbelastungen werden bei der Katasterbewertung berücksichtigt. Obwohl **andere Belastungen**, Mietrechte oder Dienstleistungen den Preis des Grundstücks beeinflussen, sind sie **bei der Bestimmung des Katasterwerts nicht miterfasst.**

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass einige individuelle Merkmale der Immobilie häufig außer Acht gelassen werden. Dies führt nicht selten zu fehlerhaften Ergebnissen, die von den betroffenen Parteien sodann angefochten werden.

## 3. RECHTSPRECHUNG ÜBER DIE ANFECHTUNG DES KATASTERWERTES & STATISTIK

Um den Katasterwert anzufechten, muss eine juristische Person **erst einen Antrag bei einem regionalen Ausschuss für Katasterstreitigkeiten (Ausschuss)** stellen. Im Falle einer ablehnenden Entscheidung des Ausschusses, kann **vor Gericht Klage erhoben werden.** Natürliche Personen können sich unmittelbar an die Gerichte wenden.

Es gibt **zwei Gründe für die Anfechtung des Katasterwertes vor einem Ausschuss**<sup>5</sup>:

- 1) Fehlerhaftigkeit der bei der Katasterbewertung benutzten Daten;
- 2) Antrag auf Bestimmung des Katasterwerts auf der Grundlage des Marktpreises der Immobilie.

<sup>3</sup> Föderalgesetz Nr. 178-FZ vom 21.12.2001 "Über die Privatisierung von staatlichem und kommunalem Vermögen".

<sup>4</sup> Pkt. 6, 16 der Anordnung des Ministeriums für wirtschaftliche Entwicklung der Russischen Föderation Nr. 508 vom 22.10.2010.

<sup>5</sup> Art. 24.18 des Bewertungsgesetzes.

Vor Gericht kann man nebst den oben angeführten Gründen auch einen Beschluss, eine Handlung oder Unterlassung des Ausschusses anfechten<sup>6</sup>.

Den statistischen Daten des Föderalen Dienstes für staatliche Registrierung, Kataster und Kartographie (**Rosreestr**) zufolge, wurden im Jahre 2015 Anträge bezüglich 64 413 Immobilien bei den [Ausschüssen](#) eingereicht. 2015 wurden in den ersten neun Monaten Klagen in Bezug auf 7 773 Immobilien bei den [Gerichten](#) eingereicht. In 96 % der Fälle beehrten die Antragsteller die Bestimmung des Katasterwerts auf Grundlage des Marktpreises.

Aus der Anzahl der Streitigkeiten lässt sich schlussfolgern, dass im Allgemeinen eine Unzufriedenheit mit den Ergebnissen der Katasterbewertung besteht und es somit ein Bedürfnis für die Änderung der Bewertungsregeln gibt.

#### 4. BEVORSTEHENDE ÄNDERUNGEN

**Am 1. Januar 2017 tritt das neue Föderalgesetz Nr. 237 vom 03.07.2016 „Über die staatliche Katasterbewertung“ (Katasterbewertungsgesetz) in Kraft.** Zudem wurden **neue Richtlinien über die Katasterbewertung** erlassen, die ab dem 1. November 2016 in Kraft treten (Anordnung des Ministeriums für wirtschaftliche Entwicklung der Russischen Föderation Nr. 358 vom 07.06.2016).

##### Zusammenfassung der Hauptänderungen

Typ	Neue Bestimmung	Aktuelle Bestimmung
Begriff des Katasterwerts	Der Katasterwert ist der höchstwahrscheinliche Kaufpreis der Immobilie, ausgehend von der Möglichkeit der Fortführung der tatsächlichen Nutzung der Immobilie, ungeachtet der Nutzungsbeschränkungen.  <i>(Art. 1.2 der Richtlinien)</i>	Ein substantieller Begriff ist nicht vorhanden.
Häufigkeit der Bewertung	Nicht häufiger als einmal in drei Jahren (einmal in zwei Jahren für Moskau, Sankt Petersburg und Sevastopol) und mindestens einmal in fünf Jahren.  <i>(Art. 11 des Katasterbewertungsgesetzes)</i>	Nicht häufiger als einmal in drei Jahren (einmal in zwei Jahren für Moskau, Sankt Petersburg und Sevastopol).
Gutachter	Angestellte der zu Zwecken der Katasterbewertung gegründeten staatlichen Unternehmen werden die Katasterbewertung durchführen. Diese staatlichen Unternehmen	Gutachter werden im Rahmen des staatlichen Beschaffungssystems gewählt.

<sup>6</sup> Pkt. 2 der Plenaranordnung des Obersten Gerichts der Russischen Föderation Nr. 28 vom 30.06.2015.

	<p>werden die Verantwortung für die während der Bewertung entstehenden Verstöße tragen.</p> <p><i>(Art. 6-8 des Katasterbewertungsgesetzes)</i></p>	
Aufsichtsbehörde	<p>Rosreestr überprüft den Entwurf des Bewertungsberichts und darf Änderungen verlangen.</p> <p><i>(Art. 14 des Katasterbewertungsgesetzes)</i></p>	Eine Aufsichtsbehörde ist nicht vorgesehen.
Rechte der Eigentümer bei der Bewertung	<p>Eigentümer können eine Erklärung, die die individuelle Merkmale der Immobilie enthält, während der Phase der Sammlung der Daten für die Bewertung einreichen (eine Pflicht des Gutachters, solche Erklärungen zu berücksichtigen, ist jedoch nicht vorgesehen).</p> <p><i>(Art. 12 Pkt. 3 des Katasterbewertungsgesetzes)</i></p>	Ein ähnliches Recht ist nicht erwähnt.
Außerordentliche Neubewertung	<p>Falls sich die Marktindizes um mehr als 30% im Vergleich zum vorherigen Vierteljahr geändert haben oder der Katasterwert angefochten und auf das Marktniveau bezüglich mehr als 30% der Immobilien in einem Gebiet Russlands angeglichen wurde, muss eine außerordentliche Neubewertung im entsprechenden Gebiet Russlands durchgeführt werden.</p> <p><i>(Art. 19 des Katasterbewertungsgesetzes)</i></p>	Eine außerordentliche Neubewertung ist nicht vorgesehen.
Anfechtung des Katasterwerts	<p>Anträge können entweder beim Ausschuss oder beim Gericht eingereicht werden. Ein <b>vorheriger Antrag an den Ausschuss ist nicht vorgeschrieben</b>.</p> <p><i>(Art. 22 Pkt. 2 des Katasterbewertungsgesetzes)</i></p>	Die vorgerichtliche Verhandlung der Sache im Ausschuss ist für juristische Personen obligatorisch.

## 5. KURZE ZUSAMMENFASSUNG

Insgesamt setzen das neue Katasterbewertungsgesetz und die Richtlinien ein neues Verfahren der Katasterbewertung fest, das darauf abzielt **den Katasterwert an den Marktpreis anzugleichen**. Die große Anzahl von Verstößen durch die Überbewertung des Katasterwerts sowie die damit einhergehenden Streitigkeiten sollten sich somit erheblich verringern.

MOSGO & PARTNERS LAW FIRM

Tel.: +7 (495) 228 48 78  
[info@mosgolaw.com](mailto:info@mosgolaw.com)  
[www.mosgolaw.com](http://www.mosgolaw.com)

Alle Newsletter von Mosgo & Partner und Updates sind auf unserer [Webseite](#) und [LinkedIn](#) verfügbar.

Dieser Newsletter ist keine anwaltliche Rechtsberatung; er ist ausschließlich für informationelle und Bildungszwecke vorgesehen. Mosgo & Partner übernimmt keine Haftung für Folgen der Verwendung der in diesem Newsletter enthaltenen Informationen ohne spezielle professionelle Beratung.

© Mosgo & Partner. Moskau, 2016.