

# Informationen zur Ableitung der Bodenrichtwerte für die Grundsteuer B

## **Bodenrichtwerte - Grundlage für die Grundsteuer B**

Zum Stichtag 01.01.2022 wurden vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Strohgäu Bodenrichtwerte für Ditzingen, Korntal-Münchingen, Hemmingen, Markgröningen und Schwieberdingen beschlossen. Diese Bodenrichtwerte werden als Grundlage für die steuerliche Bewertung des Grundbesitzes (Grundsteuer B) ab dem 01.01.2025 herangezogen.

## **Bodenrichtwerte des Gemeinsamen Gutachterausschusses Strohgäu**

Nach dem Zusammenschluss der Strohgäugemeinden zum Gemeinsamen Gutachterausschuss am 01.07.2020 war dies die zweite Runde der Bodenrichtwertableitung.

## **Erste Runde der Bodenrichtwertableitung im Gemeinsamen Gutachterausschuss Strohgäu**

Zum Stichtag 31.12.2020 wurde im zuvor neu zusammengestellten Gremium zum ersten Mal über Bodenrichtwerte für das gesamte Strohgäugebiet diskutiert und abgestimmt. Bereits hier fand ein erster Abgleich der Bodenrichtwerte der unterschiedlichen Gemeinden auf Grundlage der zusammengeführten Kaufpreissammlung und deren Auswertung durch die Geschäftsstelle statt. Alle Mitglieder des Ausschusses, sowie die Vertreter des Finanzamtes waren in die Bodenrichtwertableitung für alle fünf Gemeinden eingebunden.

## **Mitglieder des Gutachterausschusses**

Jede Gemeinde stellt entsprechend ihrer Einwohnerzahl vier bis sechs Gutachter für die Arbeit im Gutachterausschuss. Aufgrund ihrer beruflich oder ehrenamtlich erworbenen Sachkenntnis auf dem Gebiet der Immobilien- und Grundstückswertermittlung wurden die Gutachter vom Gemeinderat der jeweiligen Gemeinde vorgeschlagen. Gewählt werden die Mitglieder des Gutachterausschusses im Gemeinderat in Ditzingen, da Ditzingen in der interkommunalen Kooperation die erfüllende Gemeinde ist.

## **Zusätzliche Anforderungen an Bodenrichtwerte für die Grundsteuer B**

Die geplante Grundsteuerreform war Anlass für den Zusammenschluss der fünf Gemeinden zum gemeinsamen Gutachterausschuss Strohgäu. Gemeinsam konnten die Bodenrichtwerte auf einer entsprechenden Anzahl von Kauffällen abgeleitet werden, und die sonstigen zusätzlichen Anforderungen konnten ebenfalls gemeinsam besser umgesetzt werden.

## **Besonders gründliche Prüfung bei der Bodenrichtwertableitung für die Grundsteuer B**

Für diese umfassende Prüfung wurde ein externes Büro, das auf Wertermittlung spezialisiert ist, beauftragt.

In einem ersten Schritt wurden die Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen überprüft, teilweise aktualisiert und dann von den Mitgliedern des Gutachterausschusses diskutiert und beschlossen.

In einem weiteren Schritt wurden alle Bodenrichtwertzonen von den Mitgliedern des Gutachterausschusses in einem sogenannten „Lagewertverfahren“ nach lagetypischen Merkmalen in einem Punktesystem bewertet. So können Wertunterschiede zwischen Bodenrichtwertzonen besser nachvollzogen werden.

Die Bodenrichtwerte wurden dann mit Hilfe der durch die Geschäftsstelle ausgewerteten Kauffälle der Jahre 2020 bis 2021 und der ermittelten Lagewerte abgeleitet und mit allen Mitgliedern des Gutachterausschusses beschlossen.

### **Aktualisierung der Bodenrichtwerte für die Grundsteuer B bei geänderter Qualität des Bodens.**

Die für die Grundsteuer relevanten Bodenrichtwerte müssen angelehnt an den Zweijahresrhythmus der Bodenrichtwertermittlung gemäß Baugesetzbuch fortgeschrieben werden. Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert, sind die Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung (01.01.2022) rückwirkend anzupassen. Zum Stichtag 01.01.2023 ist diese Fortschreibung bereits erfolgt. Dabei gab es wenig Korrekturen, der Großteil der Bodenrichtwerte blieb unverändert.

### **Veröffentlichung der Bodenrichtwerte**

Die Bodenrichtwerte für die Grundsteuer B sind auf dem vom Landesamt für Geoinformation bereitgestellten Onlineportal BORIS-BW unter „Bodenrichtwerte Grundsteuer B“ veröffentlicht. Dort können sowohl die Daten zu Bodenrichtwerten als auch zu Grundstücksflächen in automatisierter Form abgerufen werden.

Hier der entsprechende Link: <https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/index.html>

Dort findet man entsprechende Angaben zur Zonennummer, zur Bezeichnung der Zone, zum Entwicklungszustand, zum beitrags- und abgaberechtlichen Zustand, zur Art der Nutzung und zum Einfluss von Sanierungsgebieten. All diese Angaben beschreiben das sogenannte „Bodenrichtwertgrundstück“, ein unbebautes fiktives Grundstück, auf das sich der jeweilige Bodenrichtwert bezieht.

### **Vom Bodenrichtwert abweichende Grundstückswerte**

Bodenrichtwerte sind grundsätzlich keine Bodenwerte für individuelle Grundstücke, sondern vielmehr Richtwerte für Zonen, in denen die Mehrzahl der Grundstücke um bis zu 30% nach oben und unten abweichen können. Es darf in den Bodenrichtwertzonen auch atypische Grundstücke geben, auf die ein Bodenrichtwert nicht zutrifft.

Diese Bewertungs- und Ermittlungsunschärfe darf der Gesetzgeber gemäß Bundesverfassungsgerichtsurteil (10.04.2018) in Kauf nehmen, um die Festsetzung und Erhebung der Steuer im Massenverfahren handhabbar zu halten.

### **Bodenwert eines individuellen Grundstücks**

Der Bodenwert eines individuellen Grundstücks kann ausschließlich im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens aus dem Bodenrichtwert abgeleitet werden. Dabei werden individuelle Merkmale wie Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit, Größe und Gestalt des Grundstücks sowie belastende öffentliche und private Rechte berücksichtigt.

### **Tatsächlicher Wert eines Grundstücks bei der Bemessung der Grundsteuer**

Das Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg enthält in § 38 Abs. 4 die Möglichkeit für den Grundstückseigentümer, den tatsächlichen Wert seines Grundstücks durch ein kostenpflichtiges qualifiziertes Gutachten in die Grundsteuerberechnung einzubringen. Dazu muss der tatsächliche Wert eines Grundstücks mehr als 30 % unterhalb des Bodenrichtwertes liegen.

### **Gesetzesgrundlagen**

Nach § 38 Abs. 1 Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) ist der Bodenrichtwert der zentrale Bewertungsmaßstab für die Grundsteuer. Die Bodenrichtwerte sind gem. § 38 Abs. 2 LGrStG von den Gutachterausschüssen im Sinne der §§ 192 ff. Baugesetzbuch (BauGB) auf den Hauptfeststellungszeitpunkt zu ermitteln, zu veröffentlichen und den zuständigen Finanzbehörden nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung zu übermitteln. Eine aktuelle Anleitung zur Ermittlung der Bodenrichtwerte bietet die zum 1.1.2022 in Kraft getretene, neugefasste Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) v. 14.7.2021.

Die Festlegung der Bodenrichtwerte durch die Gutachterausschüsse stellt keinen Verwaltungsakt dar und es besteht kein Anspruch auf Änderung. Bodenrichtwerte sind nicht zu begründen und auch nicht justiziabel.

## Häufig gestellte Fragen zum Bodenrichtwert für die Grundsteuer B

### **Was ist ein Bodenrichtwert?**

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

### **Wo sind die Bodenrichtwerte veröffentlicht?**

Das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (LGL) stellt die Bodenrichtwerte über ein Bodenrichtwertinformationssystem zur Verfügung (BORIS-BW). Über folgenden Link gelangen Sie zum Online-Portal BORIS-BW

<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/index.html>

### **Wer beschließt die Bodenrichtwerte?**

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss beschlossen. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden vom Gemeinderat für einen Zeitraum von 4 Jahren gewählt. Bei den Mitgliedern handelt es sich um Personen, die mit der Wertermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sind (z.B. Bauingenieure, Architekten, Vermessungsingenieure, Sachverständige, Handwerkermeister, Landwirtschaftsmeister, Immobilienökonomien, Wirtschaftsprüfer, Notare, etc.).

### **Sind Bodenrichtwerte verbindlich?**

Bodenrichtwerte tragen zur Transparenz auf dem Immobilienmarkt bei. Sie dienen in besonderem Maße der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Situation am Immobilienmarkt und darüber hinaus der Verkehrswertermittlung sowie der steuerlichen Bewertung. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Sie sind Orientierungswerte für die am Grundstücksmarkt Beteiligten.

### **Nach welchen Gesichtspunkten werden Bodenrichtwertzonen gebildet?**

Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die Bodenrichtwerte werden zusammen mit den wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen eines Bezugsgrundstücks (Bodenrichtwertgrundstück) angegeben und sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen sowie die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss beschlossen.

### **Wie wurden die Bodenrichtwerte, die für die Grundsteuer maßgeblich sind, beim Gemeinsamen Gutachterausschuss Strohgau abgeleitet?**

Für die Festlegung dieser Bodenrichtwerte wurde die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen mit Hilfe eines externen Büros, das auf Wertermittlung spezialisiert ist, umfassend überprüft. Die Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen wurden teilweise aktualisiert, bzw. an städtebauliche Entwicklungen angepasst, außerdem wurden sehr große Bodenrichtwertzonen verkleinert.

In einem weiteren Schritt wurden alle Bodenrichtwertzonen von den Mitgliedern des Gutachterausschusses in einem sogenannten „Lagewertverfahren“ nach lagetypischen Merkmalen in einem Punktesystem bewertet. So können Wertunterschiede zwischen Bodenrichtwertzonen besser nachvollzogen werden.

Die Bodenrichtwerte wurden dann mit Hilfe der durch die Geschäftsstelle ausgewerteten Kauffälle der Jahre 2020 bis 2021 und den ermittelten Lagewerten abgeleitet. In der Bodenrichtwertsitzung des Gutachterausschusses mit allen Mitgliedern inklusiv den Vertretern des Finanzamts wurden die Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen und die Bodenrichtwerte beschlossen.

### **Welche Bodenrichtwerte sind maßgeblich für die Bemessung der Grundsteuer?**

Für die Bemessung der Grundsteuer ab dem 1.1.2025 werden die Bodenrichtwerte zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 herangezogen.

### **Was geschieht mit dem Bodenrichtwert, wenn z.B. aus Bauerwartungsland Wohnbauland wird?**

Die für die Grundsteuer relevanten Bodenrichtwerte müssen angelehnt an den Zweijahresrhythmus der Bodenrichtwertermittlung gemäß Baugesetzbuch fortgeschrieben werden. Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert, sind die Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung (01.01.2022) rückwirkend anzupassen.

### **Gilt der Bodenrichtwert für alle Grundstücke innerhalb einer Zone?**

Bodenrichtwerte multipliziert mit der Grundstücksfläche sind grundsätzlich keine Bodenwerte für individuelle Grundstücke. Bodenrichtwerte sind vielmehr Richtwerte für Zonen, in denen die Mehrzahl der Grundstücke um bis zu 30% nach oben und

unten abweichen können. Es darf in den Bodenrichtwertzonen auch atypische Grundstücke geben, auf die ein Bodenrichtwert nicht zutrifft.

Diese Bewertungs- und Ermittlungsunschärfe darf der Gesetzgeber gemäß Bundesverfassungsgerichtsurteil (10.04.2018) in Kauf nehmen, um die Festsetzung und Erhebung der Steuer im Massenverfahren handhabbar zu halten

### **Wie wird der Bodenwert eines Grundstücks ermittelt?**

Der Bodenwert eines individuellen Grundstücks kann ausschließlich im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens im Vergleichsverfahren oder aus dem Bodenrichtwert abgeleitet werden. Dabei werden individuelle Merkmale wie Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit, Größe und Gestalt des Grundstücks sowie belastende öffentliche und private Rechte berücksichtigt.

### **Welche Möglichkeiten gibt es, wenn der tatsächliche Wert eines Grundstücks niedriger ist, und das Finanzamt einen zu hohen Wert der Grundsteuer zugrunde gelegt hat?**

Das Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg enthält in § 38 Abs. 4 die Möglichkeit für den Grundstückseigentümer, den tatsächlichen Wert seines Grundstücks durch ein kostenpflichtiges qualifiziertes Gutachten in die Grundsteuerberechnung einzubringen. Dazu muss der tatsächliche Wert eines Grundstücks mehr als 30 % unterhalb des Bodenrichtwertes liegen.