

Örtliche Fachinformationen zu den Bodenrichtwerten Stichtag 01.01.2022 (Hauptfeststellung Grundsteuer)

Die Ausführungen in diesem Dokument entsprechen dem Stand der Informationen, die dem Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal am 01.06.2022 vorlagen. Aufgrund von Vorgaben des Landes oder von anderer Seite können sich kurzfristige Änderungen ergeben. Im Fall von Änderungen werden die örtlichen Fachinformationen im Internet kurzfristig aktualisiert.

Nach **§ 38 Abs. 1 LGrStG** wird der Grundsteuerwert eines Objekts durch **Multiplikation der Fläche des Grundstücks mit dem jeweiligen Bodenrichtwert** ermittelt. Durch diese Form des „vereinfachten Masseverfahrens“ bei der Grundsteuererhebung ist keine Einzelfallbewertung der Grundstücke in der Form vorgesehen, wie sie im Zuge einer Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren, das zur Bodenwertermittlung angewendet wird, in der Regel erfolgen würde.

Entscheidend für die Einzelfallbewertung im Vergleichswertverfahren ist die Beurteilung, inwieweit das zu bewertende Objekt von den anderen Grundstücken in der Bodenrichtwertzone (bzw. dem definierten „Bodenrichtwertgrundstück“, § 16 Immobilienwertermittlungsverordnung) abweicht, zum Beispiel hinsichtlich seiner Fläche. Je nach vorliegenden Merkmalen des zu bewertenden Objekts wäre der Bodenrichtwert nach oben oder unten anzupassen.

Unten stellt der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal pauschale Ansätze dar, wie mögliche Anpassungen im Vergleichswertverfahren dargestellt werden könnten.

Neben dem oben beschriebenen Standardfall der Grundsteuererhebung ist in **§ 38 Abs. 3 LGrStG** der Fall geregelt, dass für ein spezielles Objekt kein Bodenrichtwert durch den Gutachterausschuss ermittelt wurde. Die genannten pauschalen Ansätze machen die für diesen Fall vorgesehene **Ableitung eines Werts für die Grundsteuer nach Werten vergleichbarer Flächen** möglich.

Neben dem Standardfall § 38 Abs. 1 LGrStG und der Ableitung von Werten aus vergleichbaren Flächen nach § 38 Abs. 3 LGrStG gibt es in **§ 38 Abs. 4 LGrStG** die Möglichkeit, durch ein **qualifiziertes Gutachten** nachzuweisen, dass der tatsächliche (Boden-)Wert des Grundstücks mehr als 30 % vom Wert nach § 38 Abs.1 („Bodenrichtwert mal Grundstücksfläche“) abweicht und dadurch einen niedrigeren Grundstückswert für die Grundsteuer zu erreichen. Zu berücksichtigen bei einem solchen Gutachten sind auch ganz individuelle Merkmale der Grundstücke wie zum Beispiel Bodenverunreinigungen, Bauverbote, Nutzungseinschränkungen und der Zuschnitt des Grundstücks. Ein solches Gutachten kann vom Gutachterausschuss oder einer Person, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grund und Boden bestellt oder zertifiziert worden sind, erstellt werden.

Die Erstellung eines solchen Gutachtens ist regelmäßig mit einem größeren finanziellen und zeitlichen Aufwand verbunden und findet wie im Gesetz beschrieben nur dann Anwendung, wenn ein Wertunterschied von mehr als 30 % nachgewiesen werden kann. Durch die nachfolgenden pauschalen Ansätze kann durch die Steuerpflichtigen gegebenenfalls besser eingeschätzt werden, ob der geforderte Wertunterschied von 30 % erreicht werden bzw. ob sich dieser Aufwand lohnen kann.

Hinweise zur pauschalen Ermittlung von Bodenwerten bei besonderen Grundstücksmerkmalen oder abweichender Nutzung von Grundstücken

Anpassung eines übergroßen Grundstücks an die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks:

Bei der Wertermittlung im Zuge des Vergleichswertverfahrens muss beurteilt werden, ob der Bodenrichtwert eines Grundstücks über dessen gesamte Fläche anzurechnen ist. In der Regel wird eine unbebaubare Fläche für Garten- und Hinterland eines übergroßen Grundstücks nicht mit dem vollen Bodenrichtwert angesetzt. Eine Anpassung erfolgt für das Gebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal regelmäßig nach folgendem Modell:

Soweit ein Grundstück nicht in zweiter Reihe bebaubar ist oder bereits eine gesonderte Bodenrichtwertzone für den rückwärtigen Grundstücksbereich gebildet wurde, sind 500 m² des Grundstücks mit dem aktuellen vollen Bodenrichtwert zu berechnen und die darüberhinausgehende Fläche des Garten- und Hinterlandes mit 30 % des Bodenrichtwerts.

Das gilt für alle Bodenrichtwertzonen mit Wohn- oder Mischnutzung und vorwiegender Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, nicht für Grundstücke in Bodenrichtwertzonen für Gewerbe und Industrie und insgesamt auch nur für Grundstücke, die mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebaut sind.

Bei der Wertermittlung eines übergroßen Grundstücks müsste dieses demnach in zwei Teilflächen aufgeteilt werden.

Beispielrechnung:

Grundstück mit 650 m², nur in erster Reihe bebaubar, liegt vollständig in einer Bodenrichtwertzone mit einem BRW von 400 €/m²

Teilfläche 1 (voller Bodenrichtwert): 500 m², 400 €/m²

Teilfläche 2 (reduzierter Bodenrichtwert): 150 m², 120 €/m² (400 €/m² x 0,3)

Wohngrundstücke im Außenbereich:

Wohngrundstücke im Außenbereich, beispielsweise landwirtschaftliche Hofstellen, fallen unter die Grundsteuer B. Grundlage der Erhebung der Grundsteuer ist damit der Bodenrichtwert. Im Außenbereich sind keine Bodenrichtwerte für Wohnen vorhanden, sodass der maßgebliche Wert für die Grundsteuer gegebenenfalls aus Werten vergleichbarer Flächen abzuleiten ist.

Vergleichbare Fläche für die Wohnnutzungen im Außenbereich sind die Wohnnutzungen im Innenbereich, also die entsprechenden Bodenrichtwertzonen innerhalb des Bebauungszusammenhangs in der Gemarkung.

Zur Berücksichtigung der schlechteren Erschließung und Infrastruktur im Außenbereich ist ein geringerer Wert anzusetzen. Es können 30 % des mittleren Bodenrichtwerts für Wohn- und Mischgebiete im Innenbereich der jeweiligen Gemarkung angesetzt werden.

Die maßgebliche Grundstücksfläche für Grundstücke im Außenbereich ist nach der Verkehrsanschauung zu bestimmen und wird durch die Finanzverwaltung ermittelt. Der Gutachterausschuss kann dazu keine Auskünfte geben.

Die maßgeblichen mittleren Bodenrichtwerte der Gemarkungen sind in Anlage 1 dargestellt.

Gewerbliche Nutzungen im Außenbereich:

Gewerbliche Grundstücke im Außenbereich fallen unter die Grundsteuer B. Grundlage der Erhebung der Grundsteuer ist damit der Bodenrichtwert. Im Außenbereich sind keine Bodenrichtwerte für Gewerbe vorhanden, sodass der maßgebliche Wert für die Grundsteuer aus Werten vergleichbarer Flächen abgeleitet werden könnte.

Vergleichbare Fläche für die Gewerbenutzungen im Außenbereich sind die Gewerbenutzungen im Innenbereich, also die entsprechenden Bodenrichtwertzonen innerhalb des Bebauungszusammenhangs in der Gemarkung.

Zur Berücksichtigung der schlechteren Erschließung und Infrastruktur im Außenbereich kann ein Wert von 50 % des mittleren Bodenrichtwerts für Gewerbegebiete im Innenbereich angesetzt werden.

Die maßgeblichen mittleren Bodenrichtwerte der Gemarkungen sind in Anlage 2 dargestellt.

Gewerbliche Nutzungen in Wohn-/ Mischgebieten:

In den Bodenrichtwertzonen mit überwiegender Wohnnutzung (Merkmal Bodenrichtwertgrundstück: W, WA, WR, WB) sind verschiedene gewerbliche oder gewerbeähnliche Nutzungen vorhanden, für die kein Bodenrichtwert ermittelt wurde. Vorhanden ist in der Regel jeweils nur ein Bodenrichtwert für das Wohnen.

Um einen pauschalen Wertansatz für gewerbliche oder gewerbeähnliche Nutzungen in Wohngebieten anzuwenden, kann der Wert mit 50 % des Bodenrichtwerts für Wohnen angesetzt werden. Dieser Wertansatz kann nur für Grundstücke gelten, für die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen aktuell keine Wohnnutzung möglich ist.

Entsprechend kann in Bodenrichtwertzonen mit überwiegender Mischnutzung (Merkmal Bodenrichtwertgrundstück: M, MI, MD, MK, MU) vorgegangen werden. Voraussetzung ist auch hier, dass eine Wohnnutzung durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen ausgeschlossen ist.

Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen in Bodenrichtwertzonen für Gemeinbedarf:

Gemeinbedarfsflächen sind für Bodenrichtwertzonen festgelegt, bei denen insgesamt davon auszugehen ist, dass aufgrund einer öffentlichen Zweckbestimmung eine privatwirtschaftliche Gewinnerzielungsabsicht ausgeschlossen ist. Da die Grundstücke damit zunächst als nicht marktgängig einzustufen sind, beträgt der Bodenrichtwert dieser Flächen regelmäßig 0 €/m². Im Einzelfall kann es vorkommen, dass ein Grundstück mit einer anderweitigen Nutzung in einer Gemeinbedarfsfläche liegt und eine Wertigkeit für die Nutzung benötigt wird.

Oberflächlich können derartige Nutzungen mit 60 % der nächstgelegenen Bodenrichtwertzone mit Nutzungsart Wohnen berechnet werden, sofern es sich um Wohnnutzungen in Gemeinbedarfsflächen handelt. Für gewerbliche Nutzungen in Gemeinbedarfsflächen können 30 % der nächstgelegenen Bodenrichtwertzone mit Nutzungsart Wohnen angesetzt werden.

Indexreihe für Entwicklung auf Zeit für abweichenden Entwicklungszustand:

Entscheidend für den Wert eines Grundstücks ist der Entwicklungszustand des Baugebiets (Bauerwartungsland, Rohbauland, baureifes Land, § 3 ImmoWertV). Maßgeblich für die Grundsteuer wird jeweils der Wert zum Hauptfeststellungszeitpunkt sein. Durch die Änderung des Entwicklungszustands einer Bodenrichtwertzone im Nachgang zum Hauptfeststellungszeitpunkt (aktuell 01.01.2022) kann es erforderlich werden, den Wert einer Zone auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der zurückliegenden Hauptfeststellung zurückzurechnen. Dies wird durch Indexreihen möglich gemacht. Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal stellt in seinem jeweils aktuellen Grundstücksmarktbericht Indexreihen mit Bezug auf die Wertverhältnisse zum Stichtag 01.01.2022 zur Verfügung. Die Wertverhältnisse zum 01.01.2022 werden entsprechend mit einer Indexzahl von 100 angegeben.

Anlage 1: Ableiten eines Werts für Wohngrundstücke im Außenbereich

| Gemeinde | Mittelwert | 30 % Ansatz |
|--------------------------------------|-------------------|------------------------|
| Bad Schönborn | | |
| Langenbrücken | 438 | 131 |
| Mingolsheim | 442 | 133 |
| Bruchsal | | |
| Bruchsal | 570 | 171 |
| Büchenau | 360 | 108 |
| Heidelsheim | 360 | 108 |
| Helmsheim | 297 | 89 |
| Obergrombach | 373 | 112 |
| Untergrombach | 440 | 132 |
| Eggenstein- Leopoldshafen | | |
| Eggenstein | 650 | 195 |
| Leopoldshafen | 573 | 172 |
| Forst | | |
| Forst | 430 | 129 |
| Hambrücken | | |
| Hambrücken | 334 | 100 |
| Karlsdorf-Neuthard | | |
| Karlsdorf | 370 | 111 |
| Neuthard | 370 | 111 |
| Kronau | | |
| Kronau | 337 | 101 |
| Östringen | | |
| Eichelberg | 150 | 45 |
| Odenheim | 252 | 76 |
| Östringen | 363 | 109 |
| Tiefenbach | 257 | 77 |
| Stutensee | | |
| Blankenloch | 581 | 174 |
| Friedrichstal | 448 | 134 |
| Spöck | 413 | 124 |
| Staffort | 268 | 80 |

| | | |
|-----------------------|-----|-----|
| Ubstadt-Weiher | | |
| Stettfeld | 350 | 105 |
| Ubstadt | 348 | 104 |
| Weiher | 356 | 107 |
| Zeutern | 330 | 99 |
| | | |
| Walzbachtal | | |
| Jöhlingen | 386 | 116 |
| Wössingen | 371 | 111 |
| | | |
| Weingarten | | |
| Weingarten | 442 | 133 |

Anlage 2: Ableiten eines Werts für Gewerbe im Außenbereich

| Gemeinde | Mittelwert BRW Gewerbe | 50 % Ansatz |
|---------------------------------|------------------------|-------------|
| Bad Schönborn | | |
| Langenbrücken | 100 | 50 |
| Mingolsheim | 110 | 55 |
| | | |
| Bruchsal | | |
| Bruchsal | 99 | 50 |
| Büchenau | 80 | 40 |
| Heidelsheim | 80 | 40 |
| Helmsheim | 80 | 40 |
| Untergrombach | 80 | 40 |
| | | |
| Eggenstein-Leopoldshafen | 150 | 75 |
| | | |
| Forst | | |
| Forst | 110 | 55 |
| | | |
| Hambrücken | | |
| Hambrücken | 100 | 50 |
| | | |
| Karlsdorf-Neuthard | | |
| Karlsdorf | 110 | 55 |
| Neuthard | 90 | 45 |
| | | |
| Kronau | | |
| Kronau | 100 | 50 |
| | | |
| Östringen | | |
| Eichelberg | 45 | 23 |
| Odenheim | 55 | 28 |
| Östringen | 95 | 48 |
| Tiefenbach | 55 | 28 |
| | | |
| Stutensee | | |
| Blankenloch | 110 | 55 |
| Friedrichstal | 90 | 45 |
| Spöck | 85 | 43 |

| | | |
|-----------------------|----|----|
| Ubstadt-Weiher | | |
| Stettfeld | 70 | 35 |
| Ubstadt | 70 | 35 |
| Weiher | 70 | 35 |
| Zeutern | 60 | 30 |
| | | |
| Walzbachtal | | |
| Jöhlingen | 85 | 43 |
| Wössingen | 80 | 40 |
| | | |
| Weingarten | | |
| Weingarten | 90 | 45 |