

Was sind Bodenrichtwerte und wie werden diese ermittelt?

Für die Bildung der Richtwertzonen gelten die Regelungen des Bau Gesetzbuches §§ 192-197, der Immobilienwertermittlungsverordnung (IMMOWertV) und teilweise auch das Landesgrundsteuergesetz.

Um Bodenrichtwerte zu verstehen, muss man auch die Bildung der Richtwertzonen betrachten, denn diese bilden den Rahmen, in dem die Bodenrichtwerte gelten. Im ersten Schritt werden also die Flurstücke einer Gemarkung in diese Richtwertzonen eingeordnet. Dabei unterscheidet man zwischen bebauten und land- und forstwirtschaftlichen Gebieten. Gemäß den gesetzlichen Regelungen bestehen Richtwertzonen aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Dabei sind die Richtwertzonen so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken und dem Bodenrichtwert des Bodenrichtwertgrundstück nicht mehr als 30% betragen sollen. Bei dieser Zusammenfassung der Flurstücke in einer Richtwertzone werden Bebauungspläne, sofern sie vorhanden sind, Flächennutzungspläne sowie die tatsächliche Situation und Bebauung vor Ort in die Beurteilung der Gebiete einbezogen und auch teilweise für die Abgrenzung zu Grunde gelegt.

Für jede Richtwertzone ist das Bodenrichtwertgrundstück als Vergleichswert zu bestimmen. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein fiktives unbebautes Grundstück. Hierbei werden die Grundstücksmerkmale festgelegt, die weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Grundstücksmerkmalen der Grundstücke in der Richtwertzone übereinstimmen. Wir haben für die Bodenrichtwertgrundstücke Art der Nutzung, z. Bsp. *Mischgebiet*, Entwicklungszustand des Bodens – z. Bsp. *Bauland* und Erschließungszustand – z. Bsp. *erschließungsbeitragsfrei* definiert.

Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte der einzelnen Richtwertzonen werden aus der Kaufpreissammlung die tatsächlichen Kauffälle so aufbereitet, dass die Grundstücksmerkmale mit denen des Bodenrichtwertgrundstücks übereinstimmen, im Vergleichswertverfahren können daraus die Bodenrichtwerte abgeleitet werden. D.h., dass die Bodenrichtwerte als Mittelwerte aus tatsächlich erzielten Kaufpreisen innerhalb des Abrechnungszeitraumes für jede Richtwertzone abgeleitet werden.

Wenn in den Richtwertzonen keine Kauffälle für den Abrechnungszeitraum vorliegen, darf der Gutachterausschuss gem. § 14 Satz 2 der IMMOWertV vergleichbare Gebiete oder vorangegangene Jahre heranziehen, um die Bodenrichtwerte daraus abzuleiten.

Nach §196 Bau-Gesetzbuch sind die Bodenrichtwerte im 2-Jahres-Rhythmus zum 01.01. eines jeden zweiten Kalenderjahres zu ermitteln sowie für die steuerliche Bewertung des Grundbesitzes auf den Hauptfeststellungszeitpunkt nach den Vorgaben der Finanzverwaltung. Aktuell ist der erste Hauptfeststellungszeitpunkt der 01.01.2022, eine erneute Ermittlung der steuerlichen Bodenrichtwerte erfolgt nach sieben Jahren gemäß Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg zum 01.01.2029.

Die Festlegung der Bodenrichtwerte für jede Richtwertzone erfolgt dann in einer nichtöffentlichen Sitzung durch einstimmigen Beschluss der Gutachter auf den jeweiligen Stichtag. Nach der Beschlussfassung werden die Bodenrichtwerte veröffentlicht und sind kostenfrei beispielsweise über das Portal BORIS-BW für jedes Flurstück abrufbar. Ebenso werden die Daten der Finanzverwaltung zur Verfügung gestellt.