

## Festlegung der Bodenrichtwerte und Hinweise zur neuen Grundsteuer



Laut Baugesetzbuch §192 Absatz 1 werden zur Ermittlung von Grundstückswerten selbstständige, unabhängige Gutachterausschüsse gebildet. Im Rahmen ihres Zuständigkeitsbereichs, in unserem Fall das Gebiet des *Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Sinsheim (östlicher Rhein-Neckar-Kreis)*, sind die Gutachterausschüsse laut Bundesgerichtshof (Urteil vom 4.3.1982 -III ZR 156/80) einer Behörde gleichgestellt.

Der Gutachterausschuss ist unabhängig, steht außerhalb der Hierarchie des Behördenaufbaus und ist nicht Teil der Verwaltung der Städte oder der Kreise, für deren Bereich er gebildet worden ist. Der Träger des Gutachterausschusses, egal ob Kommune oder Zweckverband, kann dem Vorsitzenden des Gutachterausschusses und dessen Vertretern keine fachliche Weisung erteilen. Die Gutachterausschüsse unterliegen hinsichtlich der Erfüllung ihrer Aufgaben der Fach- und Rechtsaufsicht des Landes.

Die zonalen bzw. gebietstypischen Bodenrichtwerte werden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses überwiegend auf Basis statistischer Analysen der verkauften Grundstücke im östlichen Rhein-Neckar-Kreis (Kaufpreissammlung) sowie in Anlehnung an die bundesweiten Immobilien-Indexreihen von destatis (Statistisches Bundesamt) ermittelt und von dem neutralen Kollegialorgan Gutachterausschuss in einer nicht-öffentlichen Sitzung beraten und marktgerecht beschlossen. Unser *Gemeinsamer Gutachterausschuss* besteht aus 21 Gutachtern (zzgl. Stellvertreter) inklusive der Vertreter der Finanzbehörden Heidelberg, Sinsheim und Mosbach, die alle eine gleichberechtigte Stimme haben.

**Die vorliegenden Bodenrichtwerte in BORIS-BW wurden zum Stichtag 01.01.2022 beschlossen und behalten ihre Gültigkeit, bis der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte für den nächsten gesetzlich geregelten Stichtag beschließt.** Die Bodenrichtwerte haben allgemein keine bindende Wirkung. Bodenrichtwerte sind gebietstypische Orientierungswerte für die am Grundstücksmarkt Beteiligten. Der Gesetzgeber sieht aus datenschutzrechtlichen Gründen ausdrücklich nicht vor, dass der Bodenrichtwert eines einzelnen Grundstücks veröffentlicht werden soll.

Er sieht auch nicht vor, dass die Ausweisung der Bodenrichtwertzonen an die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gebunden ist. In einer Bodenrichtwertzone können mehrere bauplanungsrechtlich differierende Festsetzungen einfließen. Grundstücke oder Grundstücksteile können von den Vorgaben der Bodenrichtwertdefinition abweichen. Die Bodenrichtwerte sind gemäß Bundesfinanzhof für die Beteiligten in Steuerangelegenheiten verbindlich und einer gerichtlichen Überprüfung im Regelfall nicht zugänglich.

**Eine detaillierte Bewertung abweichender Grundstücke ist nur über die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens möglich. Die Gutachtenerstellung kann auch über einen qualifizierten Gutachter im Sinne des Landesgrundsteuergesetzes erfolgen. Ein anderer Wert des Grundstücks kann allerdings nur dann für die Grundsteuer angesetzt werden, wenn dieser um mehr als 30% vom Bodenrichtwert abweicht. Zudem ist ein Gutachten für die Feststellung des Grundsteuerwerts nicht bindend, sondern unterliegt der Beweiswürdigung durch das Finanzamt und kann aufgrund von Mängeln zurückgewiesen werden (§ 38 Absatz 4 LGrStG).**

Im Übrigen ist der Bodenrichtwert nur einer von verschiedenen Faktoren bei der Berechnung der Grundsteuer. Diese wird mit Hilfe des Bodenrichtwerts, der aus dem Grundsteuergesetz vom Finanzamt angewandten Steuermesszahl und dem Hebesatz der jeweiligen Gemeinde ermittelt. **Die Hebesätze der Gemeinden für die neue Grundsteuer sind bisher noch nicht bekannt. Nachdem die neue Grundsteuer ab dem 01.01.2025 gilt, werden diese Hebesätze flächendeckend erst im Laufe des Jahres 2024 in den kommunalen Gremien beraten und festgesetzt. Grundintension der gesamten Grundsteuer-Neuregelung ist jedoch, dass es mit den Änderungen insgesamt zu keinen höheren Grundsteuereinnahmen kommen soll. Aufgrund der vollkommen neuen Systematik bei der Festsetzung der Grundsteuer werden sich jedoch Mehrbelastungen in Einzelfällen nicht vermeiden lassen.**

Weitere Informationen finden Sie unter [www.grundsteuer-bw.de](http://www.grundsteuer-bw.de).