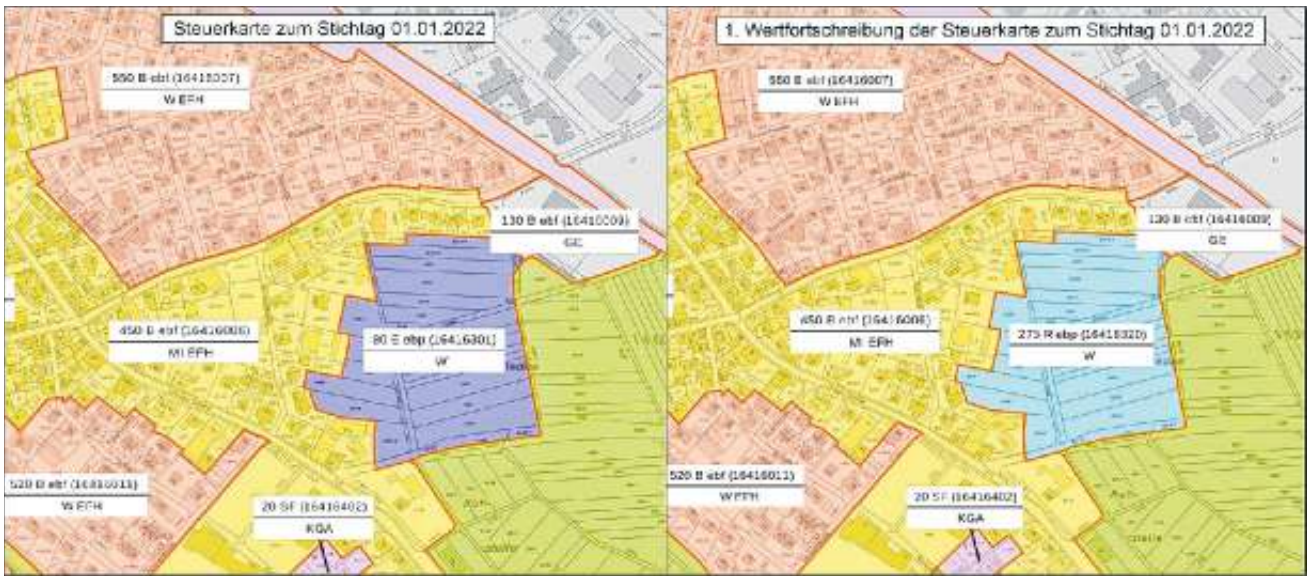
Bodenrichtwerte wurden beschlossen

Grundlage waren knapp 900 Kauffälle aus dem Jahr 2022

In seiner Sitzung am 6. Juli hat der gemeinsame Gutachterausschuss Oberes Gäu im Ratssaal des Herrenberger Rathauses die gemeinsame Bodenrichtwertkarte für die acht Gemeinden Bondorf, Deckenpfronn, Gärtringen, Gäufelden, Herrenberg, Jettingen, Mötzingen und Nufringen beschlossen.



In Gültstein wurde beim Neubaugebiet Gartenäcker die Entwicklungsstufe Bauerwartungsland auf Rohbauland geändert. Die Bodenwerte in den umliegenden Wohnbereichen haben sich für die Grundsteuer B nicht geändert.

Die Abstimmung am 6. Juli durch die Mitglieder des Gutachterausschusses Oberes Gäu (GuA Gäu) und die Vertretenden des Finanzamts erfolgte einstimmig. Damit stehen nun die Bodenrichtwerte zum Stichtag 1. Januar 2023 fest. Im Gegensatz zu der im vergangenen Jahr erstellten Bodenrichtwertkarte zum steuerlichen Hauptfeststellungszeitpunkt, welche die Basis für die Grundsteuererhebung ab 2025 darstellt, hat die neue Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 1. Januar 2023 keine Auswirkungen auf die Grundsteuer. Sie dient der Transparenz des Immobilienmarktes für die Allgemeinheit. Hierfür wertet der GuA Gäu die notariellen Kaufverträge aus dem gesamten Zuständigkeitsgebiet sorgfältig aus. Die Kaufverträge liegen dem Gutachterausschuss vor, da dieser gemäß § 195 Baugesetzbuch die Kaufpreissammlung führt und deshalb von allen Notaren von Amts wegen von jedem Kaufvertrag eine Abschrift erhält. Allein im Jahr 2022 lagen dem Gutachterausschuss knapp 900 Kaufverträge vor.

Weiterhin steigende Bodenrichtwerte
Die Bodenrichtwerte sind im gesamten Gebiet im Jahr 2022 gestiegen, obwohl oft vom Gegenteil Rede ist. Bodenrichtwerte werden gesetzeskonform immer rückwirkend ausgewertet und ausgewiesen. Dies bedeutet, dass für die neue Bodenrichtwertkarte ausschließlich die Kauffälle des Jahres 2022 ausgewertet wurden. Wenn von einem Rückgang der Immobilienpreise die Rede ist, handelt es sich oft um einen deutschlandweiten Trend. Da wir uns jedoch in einer wirtschaftlich starken Region befinden, ist hier die Nachfrage deutlich höher als in strukturschwächeren Gebieten. Darüber hinaus führt das regionale Gefälle der Immobilienpreise dazu, dass die Gemeinden des Oberen Gäus mit ihrer teilweise sehr attraktiven verkehrsgünstigen Lage eine starke Nachfrage aus Regionen mit einem höheren Immobilienpreisniveau nach sich ziehen. Dieser Trend wird durch die zunehmende Standortunabhängigkeit aufgrund steigender Homeoffice-Tendenzen zusätzlich gefördert. Zwar ist ab dem Spätsommer 2022 ein Rückgang der absoluten Zahl der Kaufverträge zu verzeichnen, jedoch wurden selbst in der zweiten Jahreshälfte 2022 nach wie vor Höchstpreise bezahlt. Diese faktischen Preissteigerungen im Zuständigkeitsgebiet des GuA Gäus im Jahr 2022 spiegeln sich in den neuen Bodenrichtwerten wieder.

Maßgeblich für Grundsteuerreform
Zusätzlich zu den Bodenrichtwerten (Stichtag 1. Januar 2023) wurde die Erste Wertfortschreibung zum steuerlichen Hauptfeststellungszeitpunkt rückwirkend zum Stichtag 1. Januar 2022 beschlossen. Hierbei handelt es sich um eine Fortschreibung der im vergangenen Jahr beschlossenen Bodenrichtwertkarte. Hierbei werden Korrekturen und Fortschreibungen dokumentiert und rückwirkend berechnet. Insbesondere Qualitätsänderungen des Grund und Bodens müssen bei der Wertfortschreibung der Steuerkarte berücksichtigt werden. So wird beispielsweise aus Grünland Bauerwartungsland, wenn die Gemeinde Planungsaktivitäten für ein Neubaugebiet aufnimmt. Aus Bauerwartungsland kann auch Grünland werden, wenn Planungsaktivitäten aufgegeben werden. Eine Qualitätsänderung gab es beispielsweise beim Neubaugebiet Gartenäcker in Herrenberg-Gültstein. Die entsprechende Bodenrichtwertzone war aufgrund des bisherigen Planungsstandes in der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 1. Januar 2022 als Bauerwartungsland ausgewiesen. Seit Ende 2022 ist jedoch der Bebauungsplan rechtskräftig, die nächste Qualitätsstufe ist somit erreicht. Erschlossen ist das Gebiet jedoch noch nicht, daher wurde die Bodenrichtwertzone nun an die aktuelle Rechtslage angepasst und als Rohbauland, der Vorstufe zum Bauland, ausgewiesen. Alle Änderungen der Steuerkarte sind für die Grundsteuer relevant. Geänderte Zonen und deren Bodenrichtwerte sind Basis für die Berechnung der Grundsteuer.

Neue Bodenrichtwerte online abrufen
Ab August können die Bodenrichtwertkarten der jeweiligen Gemarkung im PDF-Format unter www.herrenberg.de/bodenrichtwertkarten eingesehen werden. Darüber hinaus sind die Bodenrichtwerte im Bodenrichtwertportal des Landes Baden-Württemberg unter www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw zu finden. Hier gibt es eine komfortable Suchfunktion nach Flurstücksnummer, Adresse oder Ort. Wichtig ist, dass man auf der Startseite zunächst auswählt, ob man sich die „städtebaulichen" Bodenrichtwerte anzeigen lassen möchte (= Klickbutton „Boris-BW"), welche standardmäßig voreingestellt sind oder die Bodenrichtwerte zur Grundsteuer B (= Klickbutton rechts daneben). Um Missverständnisse und Fehlinterpretationen zu vermeiden, werden zusätzliche Informationen zur Handhabung der Karte und Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten geboten.

Finanzbehörden sind Ansprechpartner
Der Gemeinsame Gutachterausschuss Oberes Gäu weist darauf hin, dass für die Erhebung der Grundsteuer die Finanzbehörden zuständig sind. Auskünfte und Beratungen zur Grundsteuer kann der Gutachterausschuss nicht leisten. Die Finanzverwaltung stellt weitere Informationen zur Grundsteuerreformüber über das Internetportal www.grundsteuer-bw.de zur Verfügung.