Beschluss zur Zweiten Wertfortschreibung der Bodenrichtwerte zum steuerlichen Hauptfeststellungszeitpunkt

Gemäß Landesgrundsteuergesetz sind ausschließlich Qualitätsänderungen zu berücksichtigen

In der Sitzung am Freitag, 15. November, hat der gemeinsame Gutachterausschuss Oberes Gäu (GuA Gäu) die Zweite Wertfortschreibung der Bodenrichtwerte zum steuerlichen Hauptfeststellungszeitpunkt zum Stichtag 01.01.2022 (LGrStG vom 04.11.2020) für die acht Gemeinden Bondorf, Deckenpfronn, Gärtringen, Gäufelden, Herrenberg, Jettingen, Mötzingen und Nufringen beschlossen.

Maßgeblich für Grundsteuerreform
Dieses Jahr hat der Gutachterausschuss Oberes Gäu keine „umfangreiche" Bodenrichtwertkarte nach §196 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, sondern die Zweite Wertfortschreibung der Steuerkarte nach LGrStG. Hierbei werden keine Bodenwerte fortgeschrieben, sondern es sind ausschließlich Qualitätsänderungen zu berücksichtigen. Bei der Zweiten Wertfortschreibung zum steuerlichen Hauptfeststellungszeitpunkt rückwirkend zum Stichtag 01.01.2022, handelt es sich um eine Fortschreibung der im Jahr 2022 beschlossenen Bodenrichtwertkarte, die für die Grundsteuer herangezogen wird. Diese sogenannte Steuerkarte ist gemäß Vorgabe der Oberfinanzdirektion (OFD) bis zum nächsten Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2029 jährlich rückwirkend zum Stichtag 01.01.2022 fortzuschreiben. Hierbei werden Korrekturen und Fortschreibungen dokumentiert und retrograd, also rückwirkend, zum Stichtag 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. Es kann aber auch aus Bauerwartungsland Grünland werden, wenn Planungsaktivitäten aufgegeben werden. Wichtig in diesem Zusammenhang ist, dass alle Änderungen der Steuerkarte für die Grundsteuer relevant sind. D.h. die geänderten Zonen bzw. deren Bodenrichtwerte müssen für die Berechnung der Grundsteuer herangezogen werden.

Umfangreiche Zonale Bodenrichtwertbefahrungen
Der Gutachterausschuss Oberes Gäu informiert darüber, dass im gesamten Zuständigkeitsgebiet umfangreiche Vor-Ort-Befahrungen und –Begehungen stattgefunden haben. Dadurch war es möglich flächendeckend die örtlichen Gegebenheiten mit der Bodenrichtwertkarte und den baurechtlichen Rahmenbedingungen abzugleichen und entsprechend anzupassen.

Richtwertgrundstücke ausschlaggebend
Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf sogenannte Richtwertgrundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzonen. Das bedeutet, dass immer der Bodenrichtwert des Richtwertgrundstücks in der jeweiligen Zone, in der sich das zu bewertende bzw. das zu veranlagende Grundstück befindet, maßgebend ist. Abweichende individuelle Grundstücksmerkmale werden für die Feststellungserklärung nicht berücksichtigt. So ist es beispielsweise unerheblich, ob ein Grundstück durch Baulasten oder eingetragene Rechte und Belastungen im Grundbuch eingeschränkt ist. Die Bodenrichtwerte resultieren aus der Auswertung der notariell geschlossenen Kaufverträge und spiegeln die tatsächlich bezahlten Kaufpreise wider. Ein anderer Wert des Grundstücks kann lediglich auf Antrag angesetzt werden, wenn der durch ein qualifiziertes Gutachten nachgewiesene tatsächliche Wert des Grund und Bodens zum Zeitpunkt der Hauptfeststellung mehr als 30 Prozent vom Wert des Richtwertgrundstücks abweicht.

Alle Werte online abrufen
Ab Dezember können die Karten der Zweiten Wertfortschreibung zum steuerlichen Hauptfeststellungszeitpunkt 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. Für einen Einblick in die Fortschreibung, muss aktiv die Grundsteuer B aufgerufen werden. Um Missverständnisse und Fehlinterpretationen zu vermeiden, werden zusätzliche Informationen zur Handhabung der Karte und Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten angeboten.

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.