Vierte Wertfortschreibung der Bodenrichtwerte wurde beschlossen

Gemäß Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) sind ausschließlich Qualitätsänderungen zu berücksichtigen

In seiner Sitzung am 19. Juni hat der gemeinsame Gutachterausschuss Oberes Gäu (GuA Gäu) die Vierte 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.

Basis für Grundsteuer

Dieses Jahr hat der Gutachterausschuss Oberes Gäu keine umfassende Bodenrichtwertkarte nach §196 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, sondern die Vierte Wertfortschreibung der Steuerkarte nach LGrStG. Hierbei werden keine Bodenwerte fortgeschrieben, sondern es sind ausschließlich Qualitätsänderungen zu berücksichtigen. Bei der Vierten 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. 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.

Qualitätsänderungen finden Berücksichtigung

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 sich aber auch genau andersherum verhalten: So wurde letztes Jahr der bereits rechtskräftige Bebauungsplan Gartenäcker in Gültstein im Zuge eines Normenkontrollverfahrens für unwirksam erklärt. Daraufhin begann die Stadt Herrenberg mit einem Heilungsverfahren für den Bebauungsplan, welches derzeit noch läuft. Aus diesem Grund handelt es sich bei den betroffenen Flurstücken seit dem Zeitpunkt, als der Bebauungsplan für unwirksam erklärt wurde, nicht mehr um Rohbauland, sondern wieder um Bauerwartungsland, mit einem reduzierten Bodenwert. Diese wertmäßige Rückstufung wurde in der o.g. Beschlussfassung festgelegt.

Der Gutachterausschuss beobachtet im Austausch mit den zuständigen Gemeinden solche planungs- und baurechtlichen Veränderungen immer sehr genau, um wertrelevante Änderungen in den Bodenrichtwertkarten berücksichtigen zu können.

Bei den Gemeinden Bondorf, Deckenpfronn, Jettingen und Nufringen ergaben sich bei vierten Wertfortschreibung keine Bodenrichtwertanpassungen.

Alle Werte online abrufen

Ab Juli können die Karten der Vierten 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 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.