

Fragen und Antworten zur neuen Grundsteuer

• **Wie wird die Grundsteuer ermittelt ?**

Der Grundsteuerwert wird zunächst vom Finanzamt ermittelt. Bei der „Grundsteuer B“ wird in Baden-Württemberg die Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert multipliziert. Das Ergebnis wird im **Grundsteuerwertbescheid** festgehalten. Der Einspruch muss beim zuständigen Finanzamt innerhalb eines Monats nach Zugang des Bescheides eingelegt werden.

Im nächsten Schritt multipliziert das Finanzamt den Grundsteuerwert mit der gesetzlich festgelegten Steuermesszahl für Baden-Württemberg. Für Grundstücke beträgt die Steuermesszahl grundsätzlich 1,30 Promille. Die Steuermesszahl kann auf Antrag beim Finanzamt auf 0,91 Promille ermäßigt werden, wenn eine überwiegende Wohnnutzung vorliegt. Das Ergebnis wird im **Grundsteuermessbescheid** festgehalten.

Die Kommune multipliziert den Grundsteuermessbetrag mit dem neu festgelegten Hebesatz. Das Ergebnis ist die Jahresgrundsteuer, die Sie dem **Grundsteuerbescheid** entnehmen können. Der Widerspruch gegen diesen Bescheid ist innerhalb eines Monats nach Zugang bei der Kommune einzulegen.

• **Welche Bedeutung hat der Bodenrichtwert ?**

Im Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) ist der Bodenrichtwert ein wichtiger Faktor, um den Wert eines Grundstücks für die „Grundsteuer B“ zu bestimmen. Das sogenannte modifizierte Bodenwertmodell berücksichtigt dabei nur den Wert des Bodens - unabhängig davon, ob und wie das Grundstück bebaut ist und genutzt werden kann.

Die Verwendung des Bodenrichtwerts als Basis für die Bewertung sorgt für Klarheit, weil er den durchschnittlichen Wert des Bodens in einer bestimmten Gegend widerspiegelt. Dadurch wird der Grundstückswert nachvollziehbarer und transparenter.

Aber ein Bodenrichtwert bezieht sich immer auf einen bestimmten Stichtag (Grundsteuer: 01.01.2022) und spezifische Merkmale eines Bodenrichtwertgrundstücks, so dass der tatsächliche Wert eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert abweichen kann.

• **Wie wird ein Bodenrichtwert gebildet ?**

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb einer Zone (Bodenrichtwertzone). Er bezieht sich immer auf ein unbebautes fiktives Grundstück, dessen Merkmale weitgehend mit den typischen Merkmalen der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. In bebauten Gebieten sind vor allem die Art und das Maß der baulichen Nutzung wesentliche Kriterien für die Abgrenzung einer Zone. Sie werden regelmäßig als Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks in der Bodenrichtwertkarte angegeben.

Da sich ein Bodenrichtwert immer auf einen definierten Stichtag und auf bestimmte Merkmale eines Bodenrichtwertgrundstücks bezieht, kann der tatsächliche Wert eines individuellen Grundstücks vom Bodenrichtwert abweichen. Die Höhe der Abweichung richtet sich nach den individuellen Eigenschaften des jeweiligen Grundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone und der Preisentwicklung seit dem Stichtag der Richtwertableitung.

Darüber hinaus kann es aufgrund der zuvor beschriebenen Eigenschaften eines Bodenrichtwertes vorkommen, dass dieser den Grundstücksmarkt nicht für alle Grundstücke innerhalb einer Zone repräsentativ widerspiegelt.

Die Bodenrichtwerte werden durch den Gutachterausschuss auf der Basis der in der automatisierten Kaufpreissammlung geführten Kauffälle beschlossen und anschließend in einer Bodenrichtwertkarte veröffentlicht.

Aus der automatisierten Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses werden alle Bodenrichtwerte abgeleitet, welche aus Kaufverträgen innerhalb des angegebenen Zeitraums erfasst und ausgewertet wurden. Hierbei handelt es sich um Kaufpreise die tatsächlich auf dem freien Grundstücksmarkt erzielt wurden - hierzu zählen nur objektive und transparente Auswertungen der vorliegenden Kaufverträge. Einen Ermessensspielraum bei der Festsetzung des Bodenrichtwertes gibt es nicht.

- **Ist der Bodenrichtwert der Marktwert meines Grundstücks ?**

Der Bodenrichtwert bezieht sich immer auf ein fiktives unbebautes Grundstück mit definierten Merkmalen wie zum Beispiel Art und Maß der Bebauung. Dieses Grundstück wird als Bodenrichtwertgrundstück bezeichnet.

Die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sollen typisch für die Zone sein. Das bedeutet: Innerhalb einer Zone können die Merkmale zwischen den tatsächlich vorhandenen Grundstücken und dem Bodenrichtwertgrundstück auch abweichen. Lagebedingte Wertunterschiede dürfen innerhalb einer Zone plus/minus 30 Prozent betragen. Der Bodenrichtwert muss daher nicht mit dem Marktwert Ihres Grundstücks identisch sein.

- **Warum hat meine Gartenfläche denselben Bodenrichtwert wie meine überbaubare Grundstücksfläche ?**

Alleine die Nutzung als Gartenfläche sagt noch nichts darüber aus, inwieweit die Fläche Bauland ist. In bebauten Gebieten zählen in der Regel auch nicht überbaubare Grundstücksflächen wie Vorgärten, Hinterland etc. zum Bauland.

Die Größe der nicht überbaubaren, aber zum Bauland zählenden Grundstücksfläche hat regelmäßig Einfluss auf das Maß der Bebauung. So sind in qualifizierten Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) Angaben über die Art (Wohngebiet, Mischgebiet etc.) und das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl) enthalten. Hinzu kommt, dass der Bodenwert für Bodenrichtwertzonen und nicht für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile festgesetzt wird.

Ist zum Beispiel in einem Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 ausgewiesen bedeutet dies, dass von einem Baugrundstück mit einem Messgehalt von 600 m² lediglich 180 m² überbaut werden darf, die Restfläche (420 m², also über 2/3) ist Gartenland.

- **Was kann ich tun, wenn ich mit dem Bodenrichtwert für mein Grundstück nicht einverstanden bin ?**

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert für den Grund und Boden innerhalb der jeweiligen Bodenrichtwertzone. Der Bodenrichtwert und die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss ermittelt. Gegen Bodenrichtwerte kann weder Einspruch beim Finanzamt, noch formal beim Gutachterausschuss eingelegt werden.

Das Landesgrundsteuergesetz beinhaltet in § 38 Absatz 4 eine sogenannte „Öffnungsklausel“. Ein anderer Wert des Grundstücks kann auf Antrag angesetzt werden, wenn der durch ein **qualifiziertes Gutachten** nachgewiesene tatsächliche Wert des Grund und Bodens zum Zeitpunkt der Hauptfeststellung (01.01.2022) mehr als 30 Prozent abweicht. Dies kann zum Beispiel der Fall sein, wenn ein Grundstück wegen des Planungs- und Bauungsrechts im Vergleich zu den übrigen Grundstücken der Bodenrichtwertzone nur eingeschränkt nutzbar ist.

Diese Öffnungsklausel ermöglicht den Eigentümern ein qualifiziertes Gutachten einzureichen und somit den tatsächlichen Wert des Grund und Bodens des individuellen Grundstücks bzw. der wirtschaftlichen Einheit abweichend vom festgestellten Grundsteuerwert (Bodenrichtwert x Grundstücksgröße) nachzuweisen.

Grundstückseigentümer haben bereits vorab die Möglichkeit, sich mit der Bitte um Vorprüfung des Sachverhalts für das jeweilige Grundstück an den Gutachterausschuss zu wenden. Dort wird erklärt und erläutert, wie es zu der Festsetzung der Bodenrichtwertzone und zur Höhe des Bodenrichtwertes gekommen ist. Sollte tatsächlich bei der Bewertung der Zone ein Fehler unterlaufen sein, kann der Gutachterausschuss die Zonengrenze / Bodenrichtwert neu beschließen und damit korrigieren.

- **Ich habe Fragen zu meinem persönlichen Fall, an wen kann ich mich wenden ?**

Fragen zu:	Kontaktstelle:
Bodenrichtwert	Gutachterausschuss
Gutachten für geringeren tatsächlichen Wert des Grund und Bodens	Gutachterausschuss oder die im Landesgrundsteuergesetz (nach §38 Abs. 4) genannten Personen
Grundsteuerwert, Grundsteuermessbetrag und dazugehörige Bescheide	Finanzamt
Hebesatz, festgesetzte Grundsteuer und Grundsteuerbescheid	Kommune