

Bodenrichtwerte wurden beschlossen **- Werte zur Feststellungserklärung online abrufen**

In seiner Sitzung am 23. Juni hat der gemeinsame Gutachterausschuss Oberes Gäu (GuA Gäu) in der Stadthalle Herrenberg die gemeinsame Bodenrichtwertkarte gemäß § 196 Absatz 1 Baugesetzbuch zum Stichtag 1. Januar 2022 für die acht Gemeinden Bondorf, Deckenpfronn, Gärtringen, Gäufelden, Herrenberg, Jettingen, Mötzingen und Nufringen beschlossen.

Die Daten können ab Juli online eingesehen werden. Die digitale Verfügbarkeit der Daten ist hilfreich für all jene, die eine Immobilie besitzen – besonders hinsichtlich der anstehenden Grundsteuerreform.

Die Abstimmung am 23. Juni erfolgte einstimmig. Damit stehen nun die Bodenrichtwerte zum steuerlichen Hauptfeststellungszeitpunkt zum Stichtag 1. Januar 2022 fest. Rund 3.900 Kaufverträge aus den Jahren 2019 bis 2021 wertete der gemeinsame Gutachterausschuss dafür mit viel Engagement und Sachverstand im Vorfeld aus. „Bei bebauten Grundstücken wurde mit Hilfe von Bauakten und beantworteten Fragebögen durch die Erwerberinnen und Erwerber der bezahlte Wert des Bodens ermittelt“, erklärt Tobias Eckel, Geschäftsstellenleiter des Gemeinsamen Gutachterausschusses Oberes Gäu. „Zudem wurden Indexreihen berechnet, die die zeitliche Bodenwertentwicklung von jeder Richtwertzone mit Wohnbebauung darstellen“, so Eckel. In einigen Gemeinden fanden zusätzlich umfangreiche Vor-Ort-Begehungen statt, um die örtlichen Gegebenheiten mit der Bodenrichtwertkarte und den baurechtlichen Rahmenbedingungen abzugleichen und entsprechend anzupassen. Insgesamt wurden Bodenrichtwerte für 698 Richtwertzonen verabschiedet.

Maßgeblich für Grundsteuerreform

Die neuen Bodenrichtwerte werden zum 1. Juli auf der städtischen Homepage veröffentlicht und sind maßgeblich für die künftige Grundsteuer, die ab 2025 neu bemessen wird.

Die zum 1. Januar 2022 ermittelten Bodenrichtwerte werden auch als Grundlage zur Berechnung der neuen Grundsteuer herangezogen. Denn ab 2025 wird sich die Grundsteuer nicht mehr nach dem Wert eines Gebäudes einschließlich des Grundstücks richten, sondern nach der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert. Bis zum 31. Oktober haben die Eigentümer Zeit der Aufforderung des Finanzamts zu folgen und die Feststellungserklärung zu Ihrem Grundstück abzugeben. Diese müssen ihren Grundbesitzwert grundsätzlich selbst ermitteln und dem zuständigen Finanzamt mitteilen.

Neue Bodenrichtwerte online abrufen

Immobilienbesitzerinnen und -besitzer können hierfür den für sie relevanten Bodenrichtwert bequem und kostenfrei online unter

www.herrenberg.de/bodenrichtwertkarten

abrufen.

Alternativ stehen die Werte auch Anfang Juli auf BORIS-BW, dem Bodenrichtwertportal des Landes Baden-Württemberg zur Verfügung unter

www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw.

Die Plattform bietet Bürgerinnen und Bürgern eine komfortable Suche über Flurstücke, Adressen oder Bodenrichtwertnummern.

Um Missverständnisse und Fehlinterpretationen zu vermeiden, werden zusätzliche Informationen zur Handhabung der Karte geboten. Hierzu gibt es auch die Möglichkeit, sich einen mehrseitigen PDF-Ausdruck generieren zu lassen, in dem die Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten und die wertbeeinflussenden Merkmale zum ausgewählten Grundstück dargestellt werden.

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 & Belastungen im Grundbuch eingeschränkt ist. 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.

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 Grundsteuerreform über das Internetportal

www.grundsteuer-bw.de

zur Verfügung.