

**Pressemitteilung des Gutachterausschusses:**

## **Bodenrichtwerte und Grundsteuer**

**Aufgrund von vielen Anfragen informieren wir über das Thema Bodenrichtwerte und Grundsteuer:**

Grundlage zur Ermittlung der Bodenrichtwerte ist die Kaufpreissammlung, die bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse geführt wird. Die jeweilige Geschäftsstelle erhält von den Notaren zu allen Vorgängen, die den Grundstücksverkehr in ihrem Zuständigkeitsbereich betreffen, eine Abschrift des Kaufvertrags zur Auswertung.

### **Entstehung der Bodenrichtwerte und Preissteigerung**

Die Bodenrichtwerte entstehen auf Grundlage dieser Auswertung von Kaufverträgen, die den realen Grundstücksmarkt abbildet. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden bei der Bodenrichtwertsitzung 2022 von den jeweiligen Ausschüssen beschlossen.

Seit 2015 ist eine starke Preissteigerung der Bodenrichtwerte feststellbar. Dies ist nicht nur in Böblingen der Fall, sondern auch in umliegenden Kommunen bis hin nach Stuttgart und ebenso bundesweit zu beobachten. Der Preisanstieg bundesweit von 2015 bis 2020 für Bauland beträgt über 50 Prozent. Es gibt jedoch große Unterschiede zwischen städtischen und ländlichen Gebieten.

Eine ähnliche Preissteigerung wurde auch bei der Auswertung der Datengrundlage für Böblingen seit 2015 festgestellt. Ähnlich stellen sich die Auswertungen bei den umliegenden Schönbuchgemeinden dar. Dieser Preisanstieg spiegelt sich in den aktuell beschlossenen Bodenrichtwerten wider und stellt die momentane Entwicklung des aktuellen Immobilienmarkts dar. Gut erkennbar ist dieser Trend beim Vergleich der Bodenrichtwerte der umliegenden Städte und Gemeinden bis hin zur Landeshauptstadt Stuttgart im Portal BORIS-BW ([www.gutachterausschuesse-bw.de](http://www.gutachterausschuesse-bw.de)).

Ab voraussichtlich 2025 wird die Erhebung der Grundsteuer nach dem neuen Modell erfolgen. Die Gutachterausschüsse und die Finanzbehörden schaffen zurzeit hierfür die notwendigen Voraussetzungen.

Die neue Berechnungsgrundlage stützt sich auf den Bodenrichtwert. Laut der Rechtsgrundlage in Baden-Württemberg wird die Grundsteuer in Zukunft wie folgt berechnet:

### **Bewertungsformel**

Grundstücksfläche x Bodenrichtwert des Richtwertgrundstücks der Bodenrichtwertzone = Grundsteuerwert

Grundsteuerwert x Steuermesszahl = Grundsteuermessbetrag

Grundsteuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuer

## **Ermittlung von Verkehrswerten und Berechnung der Grundsteuer**

Dabei sind zwei Fälle zu unterscheiden: die Anwendung der Bodenrichtwerte (1) bei der Ermittlung von Verkehrswerten und (2) als Grundlage für die Grundsteuer.

Bei der Verkehrswert-Ermittlung (1) werden die Bodenrichtwerte über Umrechnungskoeffizienten und Lageklassenfaktoren grundstücksbezogen bereinigt. Bei der Grundsteuer-Ermittlung (2) ist diese Bereinigung ausgeschlossen und es sind die angegebenen Ausgangswerte zu verwenden.

Ausführliche Informationen zum Grundstücksmarkt sind im Grundstücksmarktbericht enthalten, der online verfügbar ist auf [www.boeblingen.de/Gutachterausschuss](http://www.boeblingen.de/Gutachterausschuss)