

Bodenrichtwerte / Gutachten



Sitzung: 27.02.2024



**Gemeinsamer
Gutachterausschuss**
im Landkreis Esslingen

Bodenrichtwerte / Gutachten

Verbandsgründung: 01.07.2021

Vorsitzender: Dr. Johannes Fridrich
Stellvertreter: Matthias Bäcker
Simon Schmid

Geschäftsleitung: Reiner Völlm
Stellvertreterin: Annik Mittelstädt

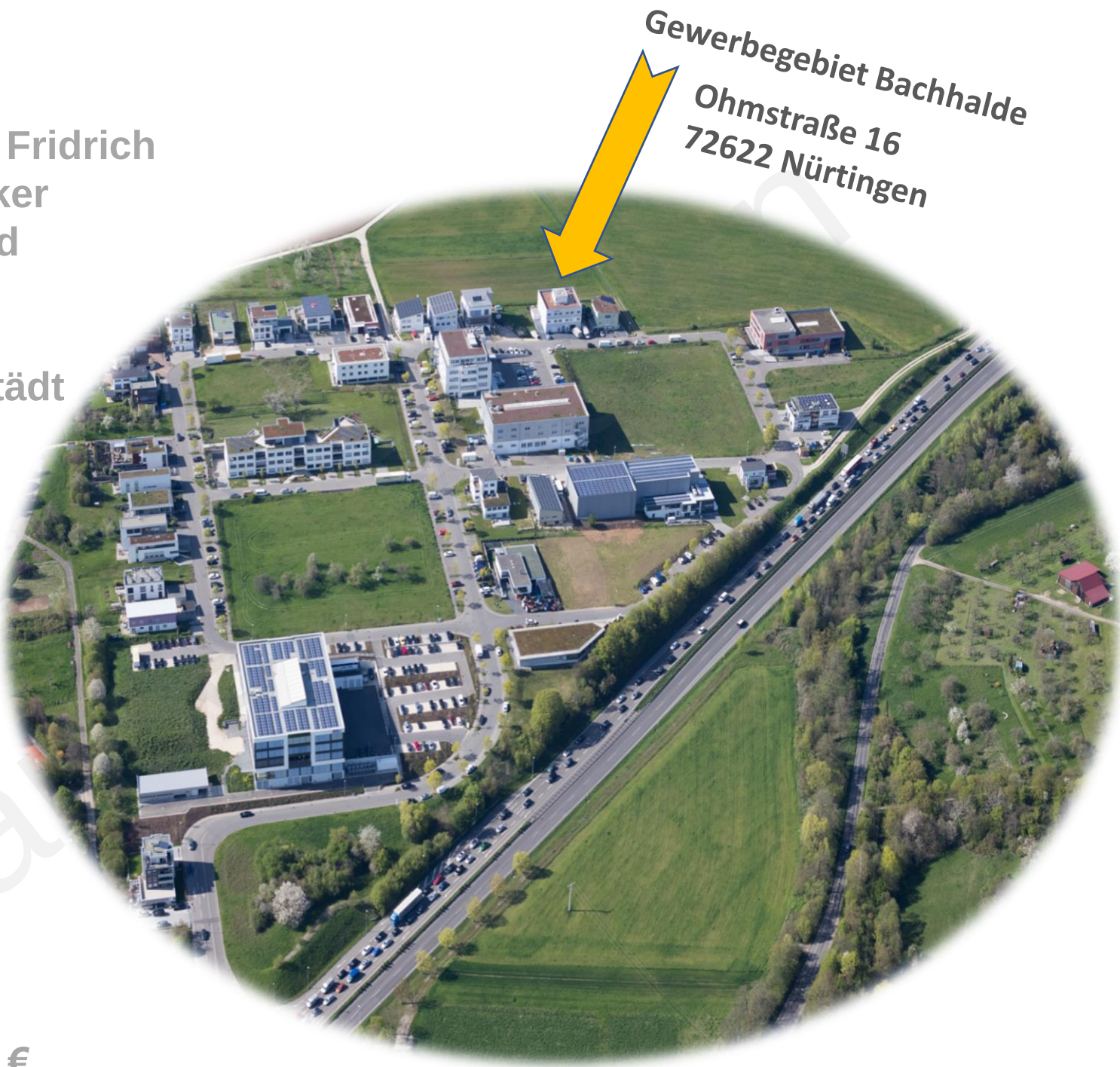
Anzahl Mitarbeiter: 20

Ehrenamtliche Gutachter: 44
Vertreter Finanzbehörde: 3

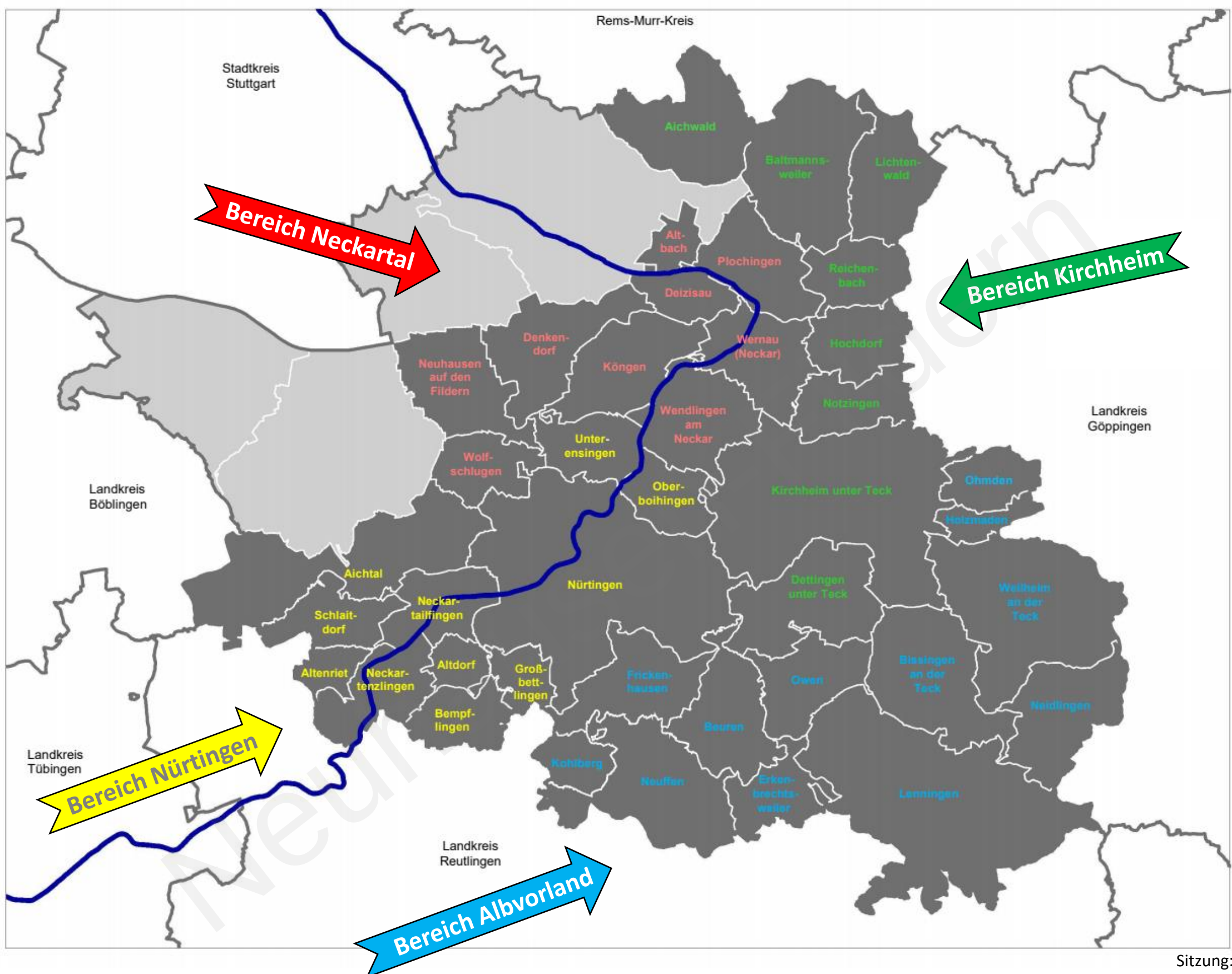
Mitglieder: 40 Kommunen
Verbandsversammlung: 35 Vertreter

Kaufverträge: 3.909
Flächenumsatz: 355 ha
Geldumsatz: 1.246.589.582 €

Einwohner: ca. 320.000 Fläche: 50.360 ha

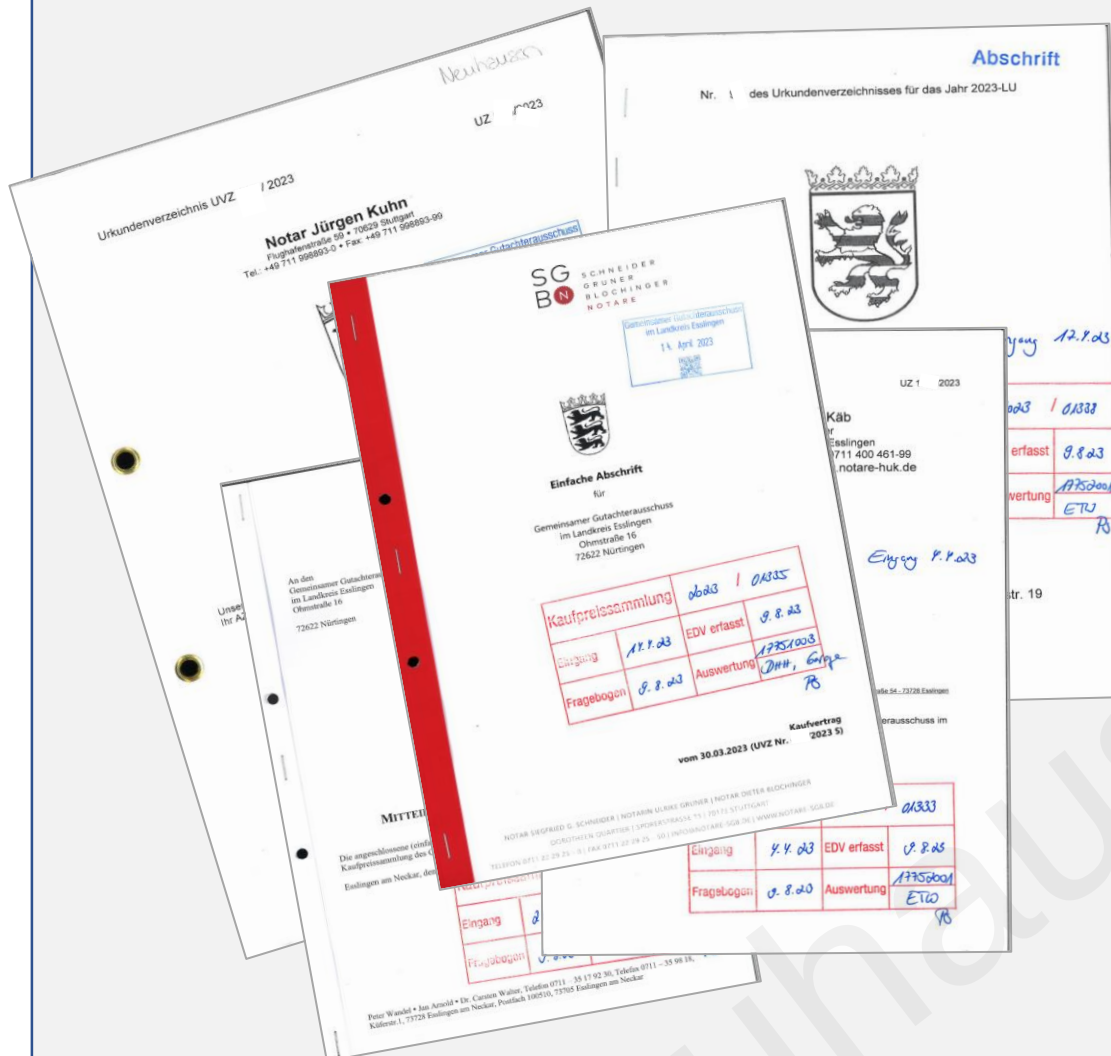


Sitzung: 27.02.2024

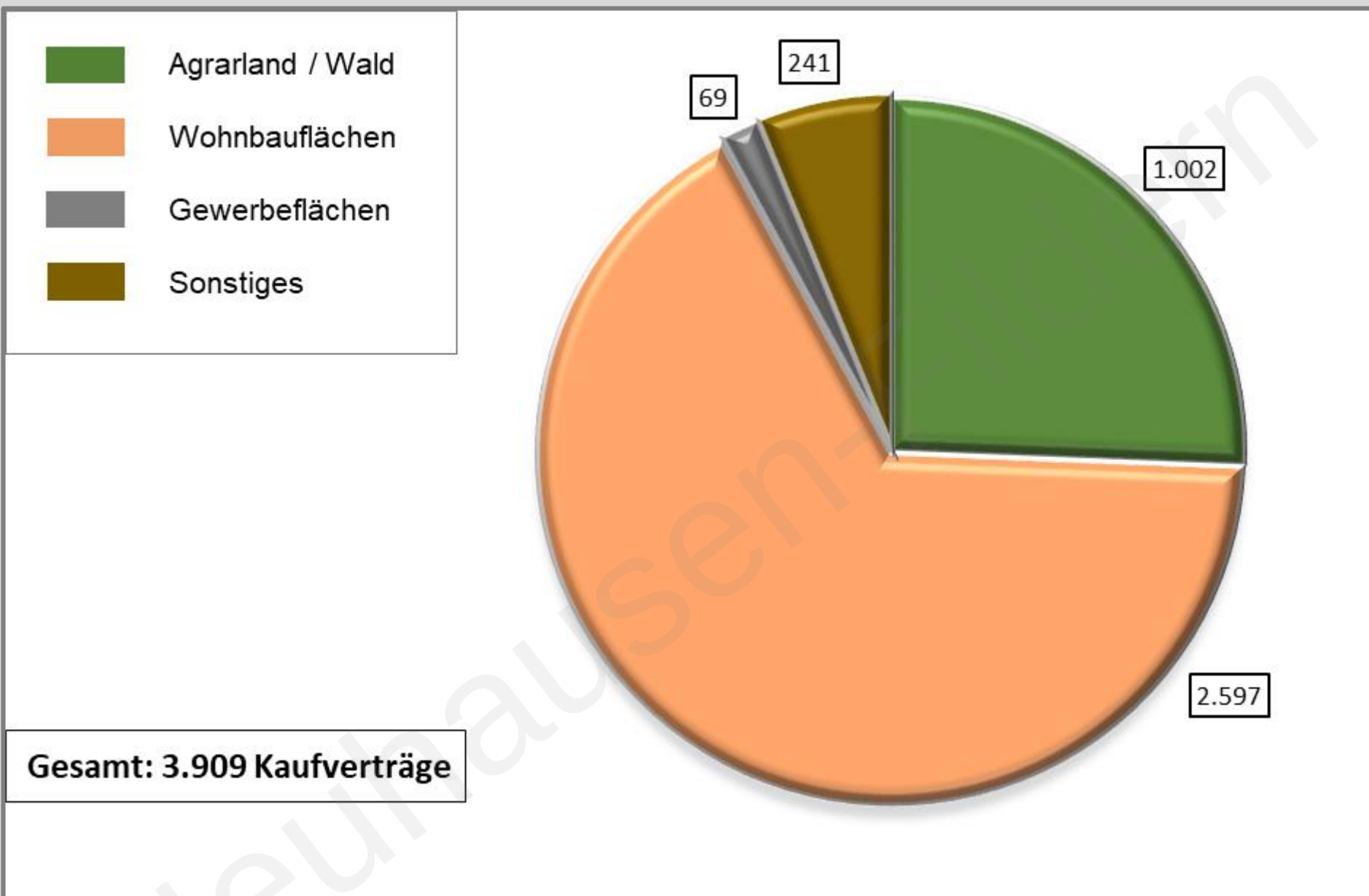


Sitzung: 27.02.2024

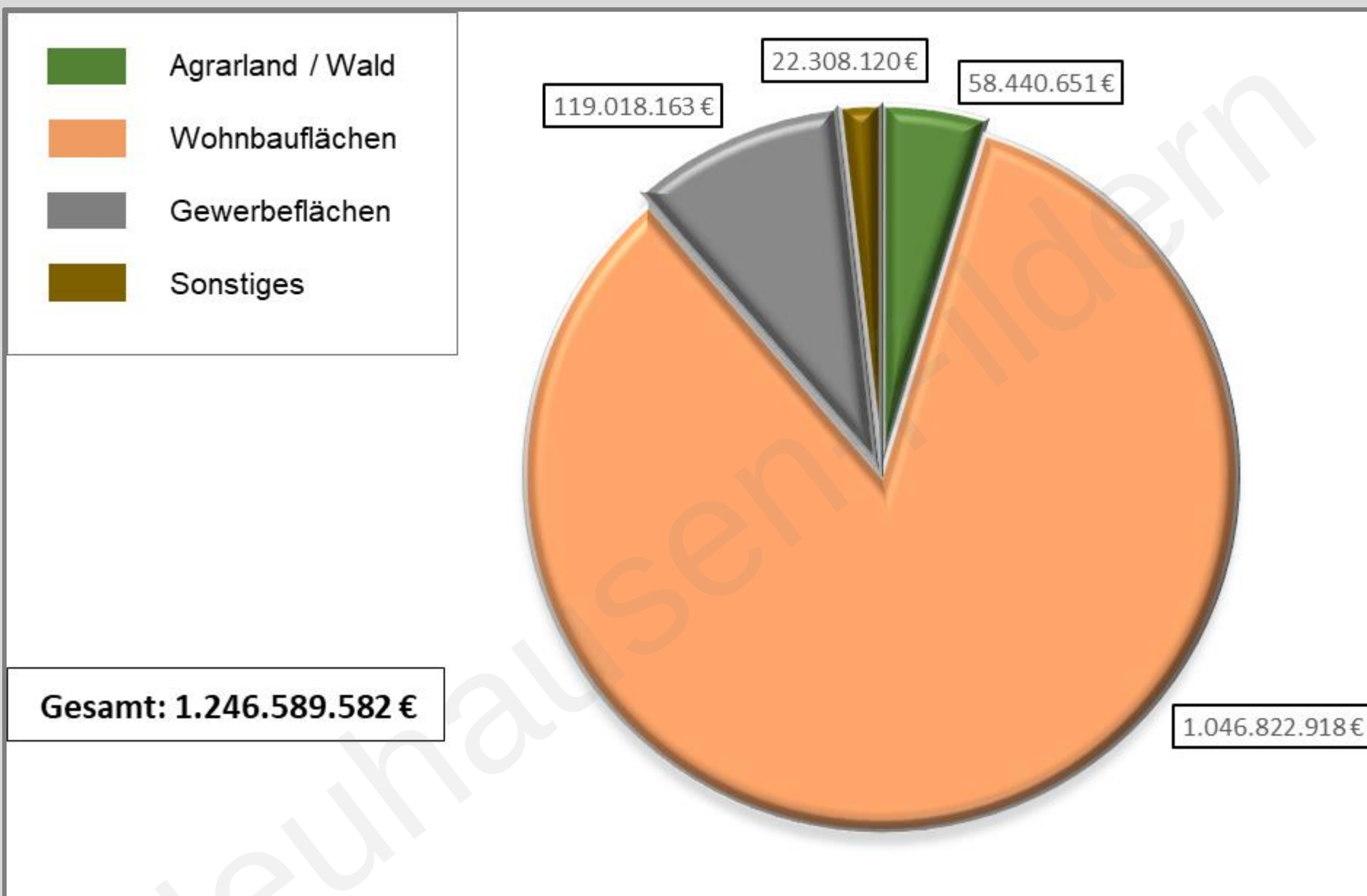
Kaufverträge nur von Privat an Privat



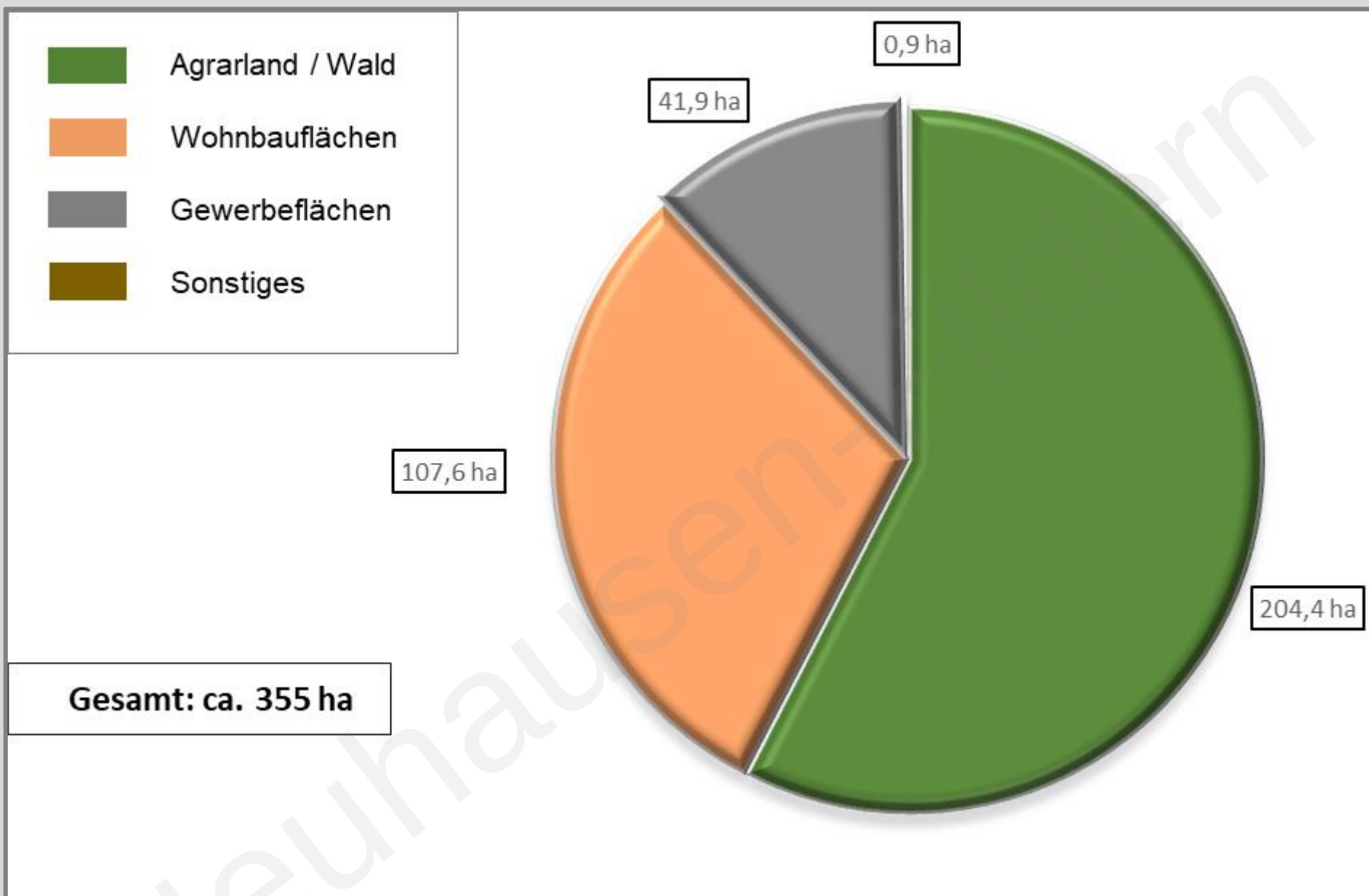
Sitzung: 27.02.2024



Sitzung: 27.02.2024



Sitzung: 27.02.2024



Sitzung: 27.02.2024



Aufgabenspektrum

**Kaufpreissammlung
Einrichtung / Führung / Auswertung**

Ableitung von Indexreihen (Liegenschaftszinssatz / Sachwert- und Umrechnungsfaktoren)

**Vorbereitung der Wertermittlungen
für Gutachten und Bodenrichtwerte**

Ausfertigung von Verkehrswertgutachten

**Zusammenstellung / Veröffentlichung
der Bodenrichtwerte**

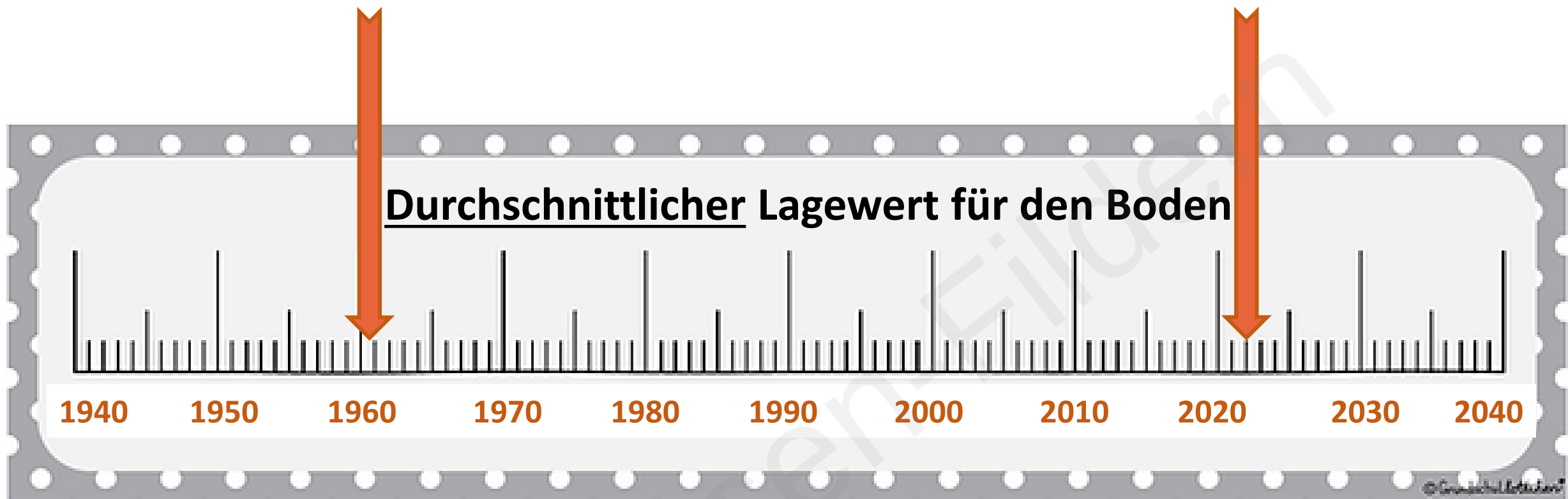
**Auskünfte aus der
Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte**

**Bearbeitung Wertermittlungen /
Fachberatung für kommunale Zwecke**

Sitzung: 27.02.2024

Feststellung seit **23.06.1960**
im standardisierten Verfahren
(Bundesbaugesetz – § 196 BauGB - BBank)

Seit **01.01.2022**



Bisher:

- ✓ Orientierungswert
- ✓ Finanzierungen
- ✓ An- / Verkäufe
- ✓ Gebühren
- ✓ Erbauseinandersetzungen
- ✓ Enteignungen
- ✓ ... etc.

Zusätzlich:

- ✓ Grundsteuer

Sitzung: 27.02.2024

Bodenrichtwerte - Kriterien

Die Bodenrichtwerte für Baulandgrundstücke

- sind aus Kaufpreisen ermittelte, durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke innerhalb eines abgegrenzten Gebietes in €/m²
- beziehen sich auf unbebaute, baureife, erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke (Bodenrichtwertgrundstück)
- gelten i. d. R. nur für private Baulandflächen
- werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen
- gelten nur für frei am Grundstücksmarkt handelbare Grundstücke, die typisch sind für die jeweilige Richtwertzone
- beziehen sich in Sanierungsgebieten auf den sanierungsbeeinflussten Zustand

Sitzung: 27.02.2024

Der Bodenrichtwert führt nicht unmittelbar zum Bodenwert. Wertbestimmende Faktoren wie

- Die spezielle Lage
- Der Entwicklungszustand
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Der Erschließungszustand
- Die Grundstücksgröße
- Der Grundstückszuschnitt
- Der Zeitfaktor
- Nutzungseigenschaften
- ...

sind zu beachten!

Sitzung: 27.02.2024



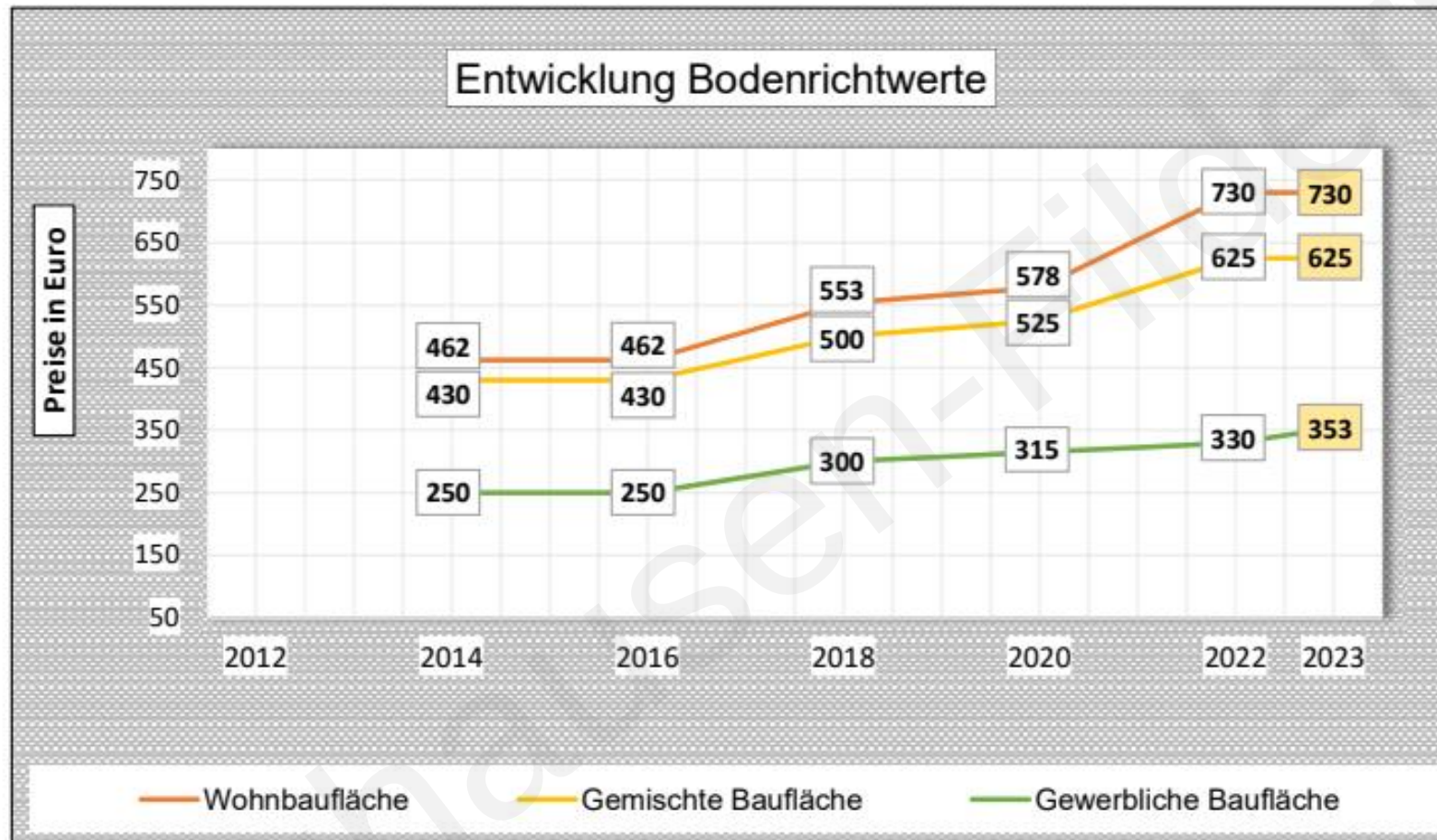
Neuhausen auf den Fildern



Strukturdaten: (2021)

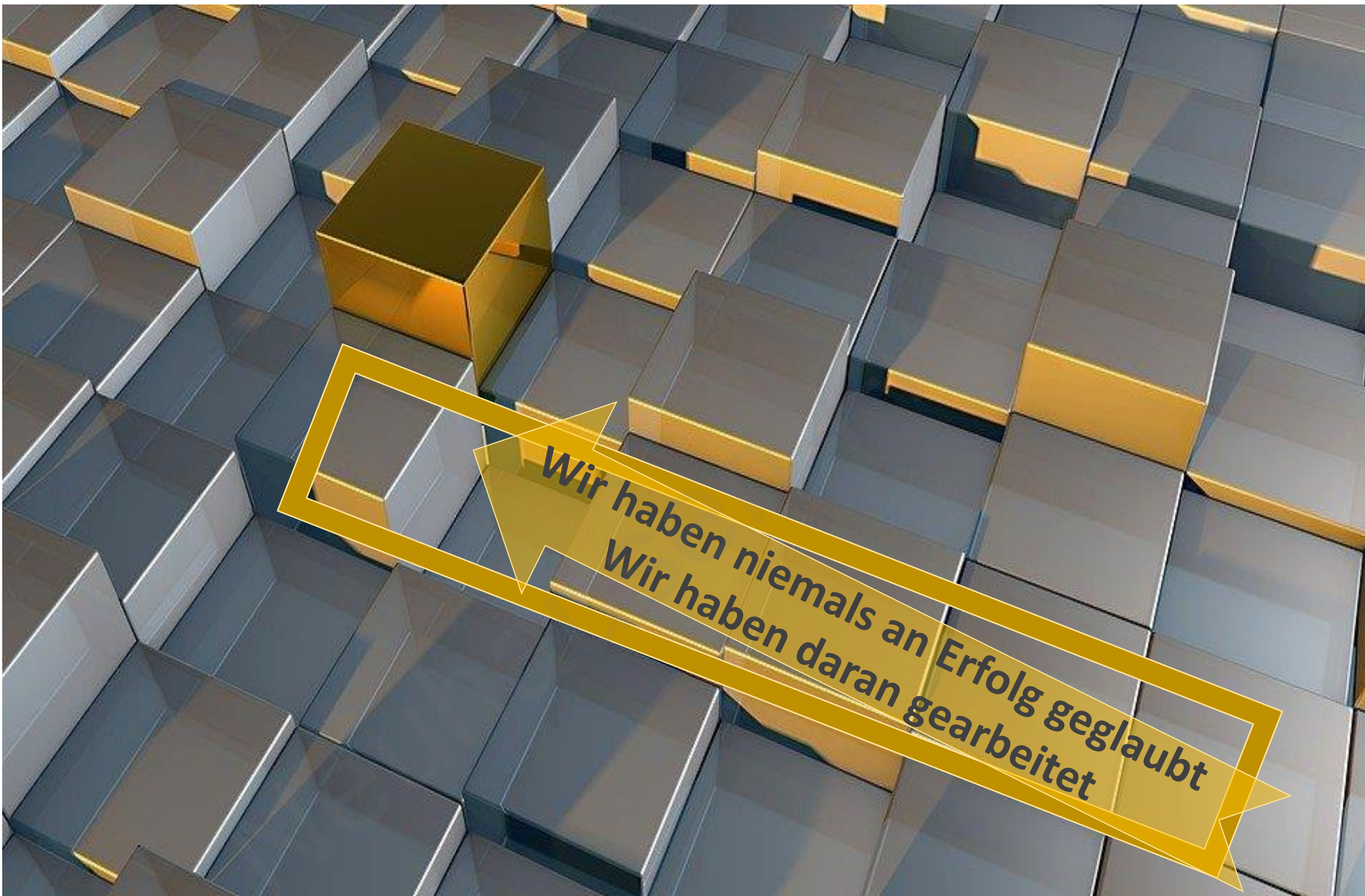
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg - Stichtag 30.06.2021 / 31.12.2021

Gemeindegebiet in ha:	Gemarkungsfläche	1.246
	Siedlungs- und Verkehrsfläche	362
	Landwirtschaftsfläche	617
	Waldfläche	249
Bevölkerung:	Einwohnerzahl	12.150
	davon Ausländer	1.573
Erwerbstätigkeit:	Arbeitsplätze am Ort	5.706
	Berufseinpender	4.843
	Berufsauspender	4.502
Wohnungsbau:	Wohngebäude	2.843
	Bestand an Wohnungen	5.890
	Bestand Wohngebäude	
	Veränd. Wohngeb. z. Vorjahr	+ 1,1 %





Sitzung: 27.02.2024



Sitzung: 27.02.2024



Bodenwertmodell:

- Fläche Grundstück
- Bodenrichtwert
- Hebesatz

Flächenmodell:

- Fläche Grundstück
- Fläche des Gebäudes
- Nutzung der Immobilie

Bundesmodell:

- Wert der Immobilie
- Steuermesszahl
- Hebesatz

Grundsteuer Bundesländer



Bundesmodell

Bundesmodell mit Abweichungen

Bodenwertmodell

Flächenmodell

Flächen-Faktor-Modell

Flächen-Lage-Modell

Wohnlagenmodell



Grundsteuer.de

Sitzung: 27.02.2024



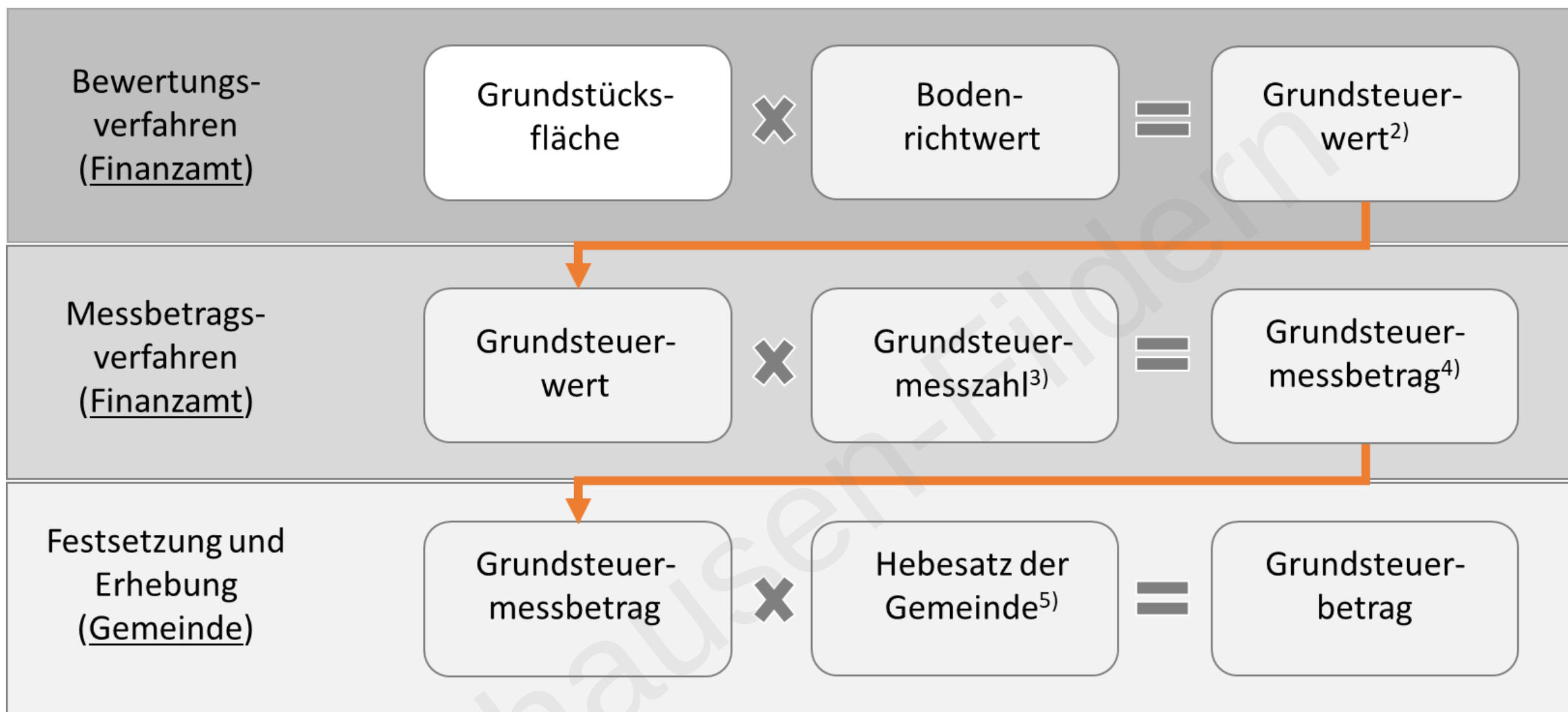
Gemeinsamer
Gutachterausschuss
im Landkreis Esslingen

Grundsteuermodelle in Deutschland

geöffnet am 20.05.2024 um 23:32 Uhr



Sitzung: 27.02.2024



1) Darstellung beschränkt auf Grundsteuer für bebaute u. unbebaute Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B).

2) Hauptfeststellung zum 01.01.2022 auf der Grundlage den von den Gutachterausschüssen zum 01.01.2022 zu ermittelnden Bodenrichtwerte.

3) Vom Gesetzgeber vorgegeben: Grds. 1,3 Promille. Dient das Grundstück überwiegend Wohnzwecken, 0,91 Promille.

4) Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge auf den 01.01.2025

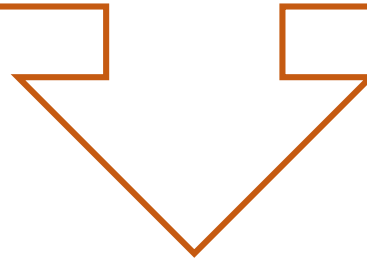
5) Für 2025 neu festzulegen.

Quelle: Städte- und Gemeindetag BW

Sitzung: 27.02.2024

Öffnungsklausel

Ein anderer Wert des Grundstücks kann auf Antrag angesetzt werden, wenn der durch ein qualifiziertes Gutachten nachgewiesene Wert zum Zeitpunkt der Hauptfeststellung mehr als 30 Prozent abweicht (nicht für Land- und forstwirtschaftliches Vermögen).



- Nachweis um mehr als 30 Prozent abweichend
- Nur für die gesamte steuerliche wirtschaftliche Einheit
- Antragstellung durch Eigentümer/in oder Erbbauberechtigte
- Nachweis kann nur durch ein Gutachten durch den zuständigen Gutachterausschuss, von öffentlich bestellten und vereidigten oder DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen erbracht werden
- Diverse formale und inhaltliche Anforderung an Gutachten
- Gutachten unterliegen der Beweiswürdigung durch das Finanzamt

Sitzung: 27.02.2024