

Stellungnahme zur Anfrage



Stadt Karlsruhe
Stupferich

Interfraktionelle Anfrage der Ortschaftsratsfraktionen
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Freie Wähler Vereinigung
CDU

Vorlage Nr.:
Verantwortlich: **Dez.**
Dienststelle:

Prüfen der Bodenrichtwerte im Rahmen der Grundsteuerberechnung in Stupferich

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Ortschaftsrat Stupferich				

Zu Frage 1: In welcher Weise wurde bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte die spezielle Situation in Stupferich berücksichtigt?

- Für Grundstücke angrenzend an Naturschutzgebiete, die nicht in größerem Maße baulich genutzt werden können**
- Für Grundstücke mit sowohl Wohnbebauung als auch landwirtschaftlicher Nutzung zuzuordnenden Flächen (auch in Ortskernlage)**

Die Frage nach dem Einfluss von Naturschutzgebieten auf die Bodenrichtwerte wurde im Rahmen einer erweiterten Analyse mit Hilfe des städtischen Geoinformationssystems untersucht. Dabei wurde die Betrachtung auf sämtliche in den Daten verzeichneten Schutzgebiete ausgeweitet. In die Untersuchung einbezogen wurden folgende Gebietskategorien: FFH-Gebiete, FFH-Mähwiesen, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete und Naturparks sowie Biotope gemäß den Vorgaben des BnatschG, NatschG BW und LWaldG BW.

Nach dem Abgleich der Lagen von Bodenrichtwertzonen (Grundlage für Bemessung der Grundsteuer B gemäß § 38 LGrStG) in Stupferich mit den zuvor aufgeführten Schutzgebieten ergibt sich folgendes Bild: Lediglich der Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord weist Überschneidungen auf. Innerhalb des Karlsruher Stadtgebiets erstreckt sich dieser Naturpark über die Stadtteile: Durlach, Wolfartsweier, Bergwaldsiedlung, Hohenwettersbach, Wettersbach und Stupferich. Eine besondere Situation für den Stadtteil Stupferich ergibt sich daraus nicht, da auch andere Stadtteile in gleicher Weise betroffen sind. Alle übrigen untersuchten Schutzgebiete – wie etwa FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Biotope, Wasserschutzgebiete und weitere – liegen nach aktuellem Kenntnisstand außerhalb der Bodenrichtwertzonen, die für die Grundsteuer B gemäß § 38 LGrStG maßgeblich sind.

Es ist davon auszugehen, dass Marktteilnehmer (Käufer und Verkäufer) allgemein bekannte Lage-merkmale – wie etwa die Lage innerhalb eines Naturparks oder Infrastruktur – bei der Kaufpreisbildung berücksichtigen.

Da die Ermittlung der Bodenrichtwerte auf den tatsächlichen Kaufpreisen der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses basiert, fließen solche Lagemerkmale in die Bewertung ein, sofern sie marktwirksam sind und sich in den erzielten Preisen widerspiegeln. Somit gelten diese Merkmale bei der Ableitung der Bodenrichtwerte als implizit berücksichtigt. Eine spezifische Untersuchung darüber, ob die Lage in einem Naturpark von Marktteilnehmern als wertsteigernd oder wertmindernd wahrgenommen wird, liegt dem Gutachterausschuss nicht vor.

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte ist der Gutachterausschuss an die rechtlichen Vorgaben des §§193 und 196 Baugesetzbuch (BauGB) und §§ 13 bis 17 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) gebunden.

§ 15 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) regelt insbesondere die Abgrenzung von Bodenrichtwertzonen:

Demnach besteht eine Bodenrichtwertzone aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Abgrenzung hat so zu erfolgen, dass die lagebedingten Wertunterschiede zwischen den Grundstücken innerhalb der Zone und dem jeweiligen Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 % betragen. Wertunterschiede, die sich aus abweichenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben – etwa in Bezug auf Art der Nutzung oder Qualität – sind bei der Zonierung nicht zu berücksichtigen.

Grundstücke oder Grundstücksteile mit abweichender Nutzung wie z. B. Grünflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen oder Gemeinbedarfsflächen können Bestandteil einer Bodenrichtwertzone sein; der dort festgelegte Bodenrichtwert gilt jedoch nicht für diese Grundstücke.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes, fiktives Grundstück, dessen wertbeeinflussende Merkmale den in der jeweiligen Bodenrichtwertzone vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Gegebenheiten entsprechen.

Dabei ist zu beachten, dass der Bodenrichtwert gemäß § 196 BauGB nicht dem Bodenwert eines konkreten Einzelgrundstücks entspricht, sondern einen durchschnittlichen Wert innerhalb einer Bodenrichtwertzone darstellt.

Der Gutachterausschuss Karlsruhe gibt bei Bodenrichtwertgrundstücken im Bereich des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhäuser) zusätzlich die Grundstückstiefe (t) an. Der städtebauliche Bodenrichtwert ist in diesen Fällen nur bis zur definierten Grundstückstiefe anzuwenden. Liegt ein größeres Grundstück zur Bewertung vor, so werden die über die angegebene Tiefe hinausgehenden Flächen in der Regel unter Berücksichtigung ihrer tatsächlichen Nutzung und Qualität durch eine entsprechende Zonierung des Bodenwerts berücksichtigt.

Zum Stichtag 1. Januar 2022 hat der Gutachterausschuss Karlsruhe für die städtebaulichen und steuerlichen Zwecke identische Bodenrichtwerte beschlossen. Sowohl die Zonenabgrenzungen als auch die Bodenrichtwerthöhen stimmen überein.

Die Finanzverwaltung berücksichtigt jedoch bei der Berechnung im Rahmen der Grundsteuer nicht die einzelnen Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks, wie sie vom Gutachterausschuss definiert wurden. Grundlage hierfür ist das Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg (LGrStG) in Verbindung mit den dazu ergangenen Anwendungserlassen.

Zu Frage 2: In welcher Weise wurde bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte die geringere Verfügbarkeit von Infrastruktur wie Nahversorgung, ÖPNV, Gesundheitsversorgung, etc. berücksichtigt?

Es wird auf die Beantwortung der Frage 1.1 dritter Absatz verwiesen.

Des Weiteren hat sich der Gutachterausschuss Karlsruhe im Rahmen des Projekts „Ermittlung von Bodenrichtwerten mittels Lagewertverfahren“ bereits im Jahr 2012 mit dieser Fragestellung befasst. Seit Juli 2024 wird das Lagewertverfahren zur Bestimmung von Bodenrichtwerten im Bereich Wohnungsnutzung erneut angewendet. Die Ergebnisse für Mehrfamilienhausgrundstücke flossen bereits in die Bodenrichtwerte zum Stichtag 1.1.2025 ein. Für Ein- und Zweifamilienhäuser werden die Ergebnisse zum Stichtag 1.1.2026 vorliegen. Der dafür überarbeitete Zielbaum bewertet das Lagemerkmal anhand von vier Teilkriterien (Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Wohn- Geschäftslage, Umwelteinflüsse) und acht differenzierten Unterkriterien (Erschließung ÖPNV, Erschließung Individualverkehr, Image/Ruf, städtebauliche Situation, Einrichtung des täglichen Bedarfs, Einrichtungen des öffentlichen Lebens, Immissionen/Gefahren, Mikro-Klima), um eine fundierte und marktorientierte Lagebewertung zu ermöglichen.

Zu Fragen 3. und 4: In welcher Weise kann die Stadtverwaltung darauf hinwirken, dass die spezielle Situation in Stupferich wie in Punkt 1 und 2 beschrieben bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte berücksichtigt wird?

Ist eine Überprüfung und ggf. eine Überarbeitung der Kriterien bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte durch die Stadtverwaltung vorgesehen?

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen werden in Baden-Württemberg auf Grundlage der §§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 der Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg (GuAVO BW) selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse bei den Gemeinden gebildet.

Diese Ausschüsse agieren unabhängig und stehen außerhalb der behördlichen Hierarchie der Stelle, bei der sie eingerichtet sind. Weder einem haupt- oder nebenamtlichen Vorsitzenden noch einem im Hauptamt bei einer Behörde tätigen ehrenamtlichen Gutachter dürfen in Bezug auf ihre Gutachtertätigkeit Weisungen erteilt werden.

Ziel des Gesetzgebers ist es, durch ein unabhängiges Kollegialgremium aus sachkundigen und erfahrenen Sachverständigen des Immobilienmarkts Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu gewährleisten. Gemäß § 3 Abs. 1 GuAVO sind die Gutachter verpflichtet, ihre Aufgaben gewissenhaft und unabhängig zu erfüllen.

Mit dem Landesgrundsteuergesetz vom 4. November 2020 sind die Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg aufgefordert worden Bodenrichtwerte zum Hauptfeststellungszeitpunkt, Stichtag 01.01.2022, zu ermitteln. Der Gutachterausschuss in Karlsruhe hat den Bodenrichtwert des Richtwertgrundstücks entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des BauGB und der ImmoWertV und unter sachgemäßer Ausschöpfung seines Beurteilungsspielraums ermittelt. Dies hat auch das Finanzgericht Baden-Württemberg mit Urteil vom 11.06.2024 (AZ.: 8 K 1582/23) festgestellt und die maßgeblichen Bodenrichtwertzonen nicht beanstandet.

Der selbstständige und weisungsunabhängige Gutachterausschuss in Karlsruhe sieht sich in der Verantwortung für die transparente, marktkonforme und sachgerechte Ermittlung städtebaulich und steuerlich relevanter Bodenrichtwerte – und nimmt diese Verantwortung auch wahr.

Zu Frage 5: Ab welchem Zeitpunkt würde sich eine mögliche Neufassung von Bodenrichtwerten auf die Grundsteuerlast der Eigentümerinnen und Eigentümer auswirken? Wäre dies bereits für das Jahr 2025 möglich?

Fasst der Gutachterausschuss einen Beschluss zur Änderung der steuerlichen Bodenrichtwerte, wird dieser der zuständigen Finanzverwaltung mitgeteilt. Nach Prüfung der Änderungsdaten erlässt die Finanzverwaltung neue Grundsteuerwert- und Grundsteuermessbescheide. Diese werden der Stadt Karlsruhe übermittelt und bilden die verbindliche Grundlage für die Neufestsetzung der Grundsteuerbescheide.

Die betroffenen Eigentümer müssen hierfür nichts veranlassen; ein Einspruch ist nicht erforderlich. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Bearbeitung und Änderung der Bescheide etwas Zeit in Anspruch nehmen kann und bitten um Verständnis. Maßgebend hierbei ist eine Änderung zum Zeitpunkt der jeweiligen Hauptfeststellung nach dem Landesgrundsteuergesetz. Die zu zahlende Grundsteuer wird dann entsprechend angepasst.

Zuständigkeiten und Verfahren richten sich nach den einschlägigen Vorschriften des Landesgrundsteuergesetzes Baden-Württemberg (LGrStG BW), der Abgabenordnung (AO) sowie der aktuellen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Liegen berechtigte Gründe vor, nimmt der Gutachterausschuss Karlsruhe nach eingehender Beratung und unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben (BauGB und ImmoWertV) – wie bisher – auch künftig Änderungen der steuerlichen Bodenrichtwerte vor. Solche Änderungen wirken sich jeweils zu den Hauptfeststellungszeitpunkten aus.

Beschluss (intern):

I.

II. z. d. A. (Aktenzeichen)

Dez. 1		
Dez. 4		
Amt STK		
Amt ZJD		
Sachbearbeitung		GrBewSt / GGA Rüdiger, Huck Telefon: R 3070 Az: (nur für interne Bearbeitung)

(Bitte Unterschriftenleiste entsprechend ergänzen)