



PRESSEDIENST

Neue Bodenrichtwerte für Ludwigsburg, Remseck am Neckar und Freiberg am Neckar

Der gemeinsame Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung hat jetzt für seinen Aufgabenbereich die Bodenrichtwerte zum 1. Januar 2022 beschlossen und im Internet veröffentlicht: Unter <https://bodenrichtwerte.ludwigsburg.de> können ab sofort die Bodenrichtwerte für jedes einzelne Grundstück in Ludwigsburg, Remseck am Neckar und Freiberg am Neckar kostenlos abgerufen werden.

Der Bodenrichtwert ist Ausgangsbasis für fast jede Art der Immobilienbewertung, sei es für ein Verkehrswertgutachten, für die Beleihung des Grundstücks oder für steuerliche Zwecke. In Ludwigsburg stiegen die Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Vergleich zu den Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.2020 im Durchschnitt um 9 Prozent, wobei die Veränderungen je nach Lage sehr unterschiedlich ausfielen. Es gab Zonen, in denen sich der Bodenrichtwert überhaupt nicht verändert hat, aber auch solche, in denen eine Steigerung von bis zu 26 Prozent zu verzeichnen war. In Remseck am Neckar betrug die durchschnittliche Steigerung 7 Prozent, in Freiberg am Neckar waren es 4 Prozent. Das Niveau ist jedoch fast durchgehend hoch. Unter 500 Euro pro Quadratmeter fiel kein Bodenrichtwert aus. Die niedrigste Bodenrichtwertzone mit 500 Euro pro Quadratmeter befindet sich in Freiberg am Neckar im Stadtteil Geisingen (Zone 1025 im Bereich der Danziger Straße), die teuersten Lagen bzw. Bodenrichtwertzonen liegen im Ludwigsburger Stadtgebiet (Zonen 1012, 1016 und 1051 in den Bereichen Mitte und Südstadt) mit 1.200 Euro pro Quadratmeter.

So werden die Bodenrichtwerte ermittelt

Für Festlegung und Beschluss der Bodenrichtwerte sind in Deutschland die Gutachterausschüsse als unabhängige und neutrale Institution zuständig. Die Bodenrichtwerte werden auf Basis der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses ermittelt, sie gründen also auf realen Kaufvorgängen. Gesetzlich definiert stellen sie den durchschnittlichen Lagewert für den Grund und Boden in einem flächendeckenden



Gebiet dar. Da es naturgemäß unterschiedliche Lagen und Nutzungen gibt, sind die Städte in entsprechende Bodenrichtwertzonen aufgeteilt, die diese Unterschiede abbilden. Für jede Zone ist ein eigener durchschnittlicher Lagewert, der Bodenrichtwert, auf Basis der Kauffälle in der jeweiligen Zone zu ermitteln. So gibt es Bodenrichtwertzonen und Bodenrichtwerte für verschiedene Nutzungen, wie z.B. für Wohnen, Gewerbe, Mischgebiete, landwirtschaftliche Nutzungen oder Freizeitgärten. In Ludwigsburg, Remseck am Neckar und Freiberg am Neckar sind insgesamt rund 350 Bodenrichtwertzonen gebildet worden, für die je ein Bodenrichtwert zu ermitteln ist.

Informationen zur Grundsteuerbewertung

Die Bodenrichtwerte zum 1. Januar 2022 spielen besonders bei der Grundsteuerreform in Baden-Württemberg eine zentrale Rolle. Sie sind Basis der künftigen Grundsteuerbewertung und des Steuerbescheids für die Grundsteuer B. Denn Baden-Württemberg hat sich bei der Neuregelung der Grundsteuer als einziges Bundesland in Deutschland – abweichend von dem sogenannten Bundesmodell – für den Sonderweg entschieden, neben den Grundstücksgrößen nur die Bodenrichtwerte als entscheidendes Kriterium für die Bemessung der Grundsteuer zugrunde zu legen. Das Gebäude bleibt komplett unberücksichtigt.

Gemäß dem neuen Landesgrundsteuergesetz und den Richtlinien des Finanzministeriums müssen die Immobilieneigentümer die Grundsteuerklärung bei den Finanzämtern abgeben. Entsprechende Informationsschreiben hat das Finanzamt bereits an die Eigentümer verschickt oder wird es noch verschicken. Für die Grundsteuererklärung werden die Bodenrichtwerte zum 1. Januar 2022 benötigt.

Deshalb müssen alle Gutachterausschüsse des Landes Baden-Württemberg die Zonen und die Bodenrichtwerte nach festgelegten Standards bis 30. Juni 2022 an das Land liefern. Der gemeinsame Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung hat dies nun getan und damit seinen Beitrag zur Umsetzung der Grundsteuerreform beigesteuert. Hierzu waren etliche Sitzungen der ehrenamtlich tätigen Gutachter notwendig, immer mit Blick auf das enge Zeitfenster bis zum 30. Juni. Die Umsetzung der Grundsteuerreform ruht in Baden-Württemberg somit stark auf den Schultern des Ehrenamts. Das weitere Prozedere liegt nun in den Händen der Eigentümer, der Finanzämter sowie der Steuerämter der Kommunen.



Nach Information des Landes soll ab 1. Juli 2022 das Internetportal „BORIS BW“ <https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw> den Immobilieneigentümern speziell für diese Erklärung der Grundsteuer alle Daten zentral zum Abrufen anbieten, die man neben den Bodenrichtwerten noch für die Grundsteuererklärung benötigt. Dies ist zum Beispiel die Grundstücksgröße. (24.06.2022)

