



Ergänzende Hinweise zu den Bodenrichtwerten 01.01.2022 – Hinweise zur Anwendung von Bodenrichtwerten für die Grundsteuerbemessung

- zum 07.11.2025 aktualisierte Fassung -

Die nachstehenden Hinweise dienen zur Anwendung von Bodenrichtwerten für die Ermittlung von Grundsteuerwerten nach § 38 Abs. 3 und 4 LGrStG BW. Abweichungen von den hier empfohlenen Ansätzen sind möglich und ergeben sich insbesondere aus den individuellen Grundstücksmerkmalen. Verkehrswerte können im Einzelfall nur durch ein Gutachten ermittelt werden.

I. Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich	2
(A) Wertansatz für einen Wohnanteil in Hofstellen	2
(B) Wertansatz für eine Wohnnutzung	2
(C) Wertansatz für eine gewerbliche Nutzung	2
(D) Hinweis zur Flächenermittlung im bebauten Außenbereich:	2
II. Anwendung der Bodenrichtwerte bei übergroßen Grundstücken	3
III. bauplanungsrechtlich nicht überbaubare Grundstücke in Bodenrichtwertzonen für Bauland	4
(A) Wertansatz für unbebaute Grundstücke im Bauverbot	4
(B) Wertansatz für bebaute Grundstücke	4
(C) Wertansatz für Flächen mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden zulässigen Art der Nutzung oder Qualität (§ 15 Abs. 2 ImmoWertV)	4
IV. Anwendung der Bodenrichtwerte bei starken Unterschieden zwischen der tatsächlich realisierten und der zulässig realisierbaren GRZ	5



I. Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich

Sofern von der Steuerverwaltung Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich angefordert werden, können diese hilfsweise mit den vom Gutachterausschuss ermittelten Wertansätzen für das zu bewertende Grundstück bestimmt werden. Verkehrswerte können im Einzelfall nur durch Gutachten ermittelt werden.

(A) Wertansatz für einen Wohnanteil in Hofstellen

Der Wertansatz für den Wohnanteil, welcher in einer bewirtschafteten Hofstelle integriert ist, beträgt je m² **540 €**

Wertansätze für bebaute Grundstücke im Außenbereich mit ausschließlicher Wohn- oder Gewerbenutzung können über die Anwendung der folgenden Umrechnungsmethoden bestimmt werden:

(B) Wertansatz für eine Wohnnutzung

1. Nutzung des nächst gelegenen geeigneten Bodenrichtwerts [= Ausgangswert W]

Die Eignung bestimmt sich durch die Lage und die dem Bodenrichtwertgrundstück zugeordneten Nutzungsmerkmale:

Lage:	räumlich nächst gelegene Bodenrichtwertzone
Art der Nutzung:	W; WA; WR; WS; WB, mit oder ohne den Zusätzen EFH; MFH
Maß der baul. Nutzung:	GFZ 0,5 – 1,0

2. steuerlicher Bodenrichtwert $W_{\text{Wohnen}} = 0,7 \times [\text{Ausgangswert W}]$

(C) Wertansatz für eine gewerbliche Nutzung

1. Nutzung des nächst gelegenen geeigneten Bodenrichtwerts [= Ausgangswert G]

Die Eignung bestimmt sich durch die Lage und die dem Bodenrichtwertgrundstück zugeordneten Nutzungsmerkmale:

Lage:	räumlich nächst gelegene Bodenrichtwertzone
Art der Nutzung:	G; GE; GI, mit oder ohne den Zusätzen GD; PL

2. steuerlicher Bodenrichtwert $G_{\text{Gewerbe}} = 0,7 \times [\text{Ausgangswert G}]$

(D) Hinweis zur Flächenermittlung im bebauten Außenbereich

Die angegebenen Wertansätze gelten für das Fünffache der bebauten Grundfläche, sofern nicht durch die tatsächliche Größe des Grundstücks oder der wirtschaftlichen Einheit beziehungsweise durch rechtliche Bestimmungen eine andere Fläche maßgebend ist.



II. Anwendung der Bodenrichtwerte bei übergroßen Grundstücken

Bei übergroßen Grundstücken ist hinsichtlich der Anwendung von Bodenrichtwerten die Notwendigkeit einer Zonierung in Bauplatzfläche / Mehrfläche / hausnaher Garten zu prüfen (vgl. Grundstücksmarktbericht Stuttgart 2022, S. 46). Für die Anwendung der Bodenrichtwerte im Rahmen der Grundsteuerbewertung nach § 38 Abs. 4 Landesgrundsteuergesetz empfiehlt der Gutachter-ausschuss Stuttgart folgende dargestellte Zonierung in Relation zur maßgebenden Grundstücksfläche (MGF) des zu bewertenden Grundstücks.

Zonierung eines übergroßen Grundstücks:

Straße	Zone	Bezeichnung	Größe der Fläche	Wertansatz
Zone I MGF Zone II ≤ 50% der MGF	I	MGF	über planungsrechtliche WGFZ ¹⁾	BRW, an WGFZ angepasst
	II	je nach planungsrechtlicher Situation <ul style="list-style-type: none"> • Mehrfläche und/oder • hausnaher Garten 	Gesamtfläche Zone II = 50 % der MGF; bei kleineren Grundstücken = Restfläche (Zone III entfällt)	Mehrfläche: 20 % des Wertansatzes der Zone I hausnaher Garten: 10 % des Wertansatzes der Zone I
	III	FGA	Restfläche = Gesamtfläche – MGF – Zone II	BRW der nächstgelegenen FGA-Zone

¹⁾ Ist für das Bodenrichtwertgrundstück eine Grundstücksfläche angegeben, ist die MGF auf der Grundlage der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks zu ermitteln.

Die Hinweise zur Ermittlung der WGFZ in Kapitel 6.4.4 des Grundstücksmarktberichtes sind zu beachten. Danach werden realisierbare wirtschaftlich nutzbare Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Sanitär- und Trepennräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Berechnung der WGFZ wie folgt berücksichtigt: Vollgeschosse und Staffelgeschosse werden vollständig angerechnet. Im Rahmen der Grundsteuerbewertung nach § 38 Abs. 4 LGrStG BW empfiehlt der Gutachterausschuss Stuttgart, bei wirtschaftlich nutzbaren Dachgeschossen 75 % und sofern sich aus der Umgebung eine entsprechende wirtschaftliche Nutzung in den Hanggeschossen ableiten lässt, 50 % der überbaubaren Grundfläche bei der Ermittlung der WGFZ in Ansatz zu bringen.

Ist die WGFZ der Zone I kleiner 0,3, ist zur Anpassung ggf. vorhandener Unterschiede zur WGFZ des Bodenrichtwertgrundstücks die MGF mittels nachfolgendem Formel weiter anzupassen (vgl. Beispiel zur Zonierung bei WGFZ < 0,3, Grundstücksmarktbericht 2025, S. 46). $MGF = [WGFZ \text{ Zone I}] / [WGFZ \text{ BRW}] * [\text{Fläche Zone I}]$

BRW = Bodenrichtwert

MGF = maßgebende Grundstücksfläche

WGFZ = wertrelevante Geschossflächenzahl

FGA = Freizeitgarten



III. bauplanungsrechtlich nicht überbaubare Grundstücke in Bodenrichtwertzonen für Bauland

(A) Wertansatz für unbebaute Grundstücke im Bauverbot

Sofern in Baugebieten zu bewertende unbebaute Grundstücke bzw. wirtschaftliche Einheiten (vgl. §§ 25, 37 LGrStG BW) ausschließlich in Bereichen liegen, für die ein Bauverbot festgesetzt ist (vergleiche z.B. §§ 3, 10 Ortsausstattung, Teil I), sind diese Flächen entsprechend ihres tatsächlichen wirtschaftlichen Nutzens zu bewerten. Vorbehaltlich einer Verkehrswertermittlung im Einzelfall, empfiehlt der Gutachterausschuss Stuttgart für die Grundsteuerbewertung den Ansatz des nächst gelegenen Bodenrichtwertes für Freizeitgarten.

(B) Wertansatz für bebaute Grundstücke

Sind planungsrechtlich nicht überbaubare Flächen (z.B. Flächen mit der Festsetzung Bauverbot oder Freizeitgarten) bebaut, wird die sich daraus gegebenenfalls ergebende abweichende Qualität bei der Wertermittlung für die Grundsteuerbemessung wie folgt berücksichtigt:

Ist eine untergeordnete Bebauung in massiver Bauweise vorhanden (z.B. nicht gewerblich genutzte Garagen oder kleinere Werkstätten) erfolgt eine Zonierung. Für die Grundfläche des vorhandenen Gebäudes sind 20% des Bodenrichtwertes der Zone, in der sich das Gebäude befindet, in Ansatz zu bringen. Befindet sich das untergeordnete Gebäude in einem Bereich überlagernder Bodenrichtwertzonen, ist die im Umfeld des Gebäudes überwiegend vorhandene bauliche Nutzung der Auswahl des Bodenrichtwertes zugrunde zu legen. Für die Bewertung der restlichen Fläche ist die Empfehlung unter III. (A) zu beachten.

Ist die wirtschaftliche Einheit nicht nur mit einem untergeordneten Gebäude bebaut (z.B. Wohnhaus, gewerblich genutztes Werkstattgebäude), ist der für die tatsächliche Nutzung geeignete Bodenrichtwert in Ansatz zu bringen. Dabei ist zu prüfen, ob gegebenenfalls eine Zonierung der wirtschaftlichen Einheit erforderlich ist (vgl. Absatz II.). Die zum Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Merkmale, insbesondere die abweichenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, sind angemessen zu berücksichtigen (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV). Für das fehlende Baurecht empfiehlt der Gutachterausschuss Stuttgart im Rahmen der Grundsteuerbewertung nach § 38 Abs. 4 Landesgrundsteuergesetz einen Abschlag von i.d.R. 30%.

(C) Wertansatz für Flächen mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden zulässigen Art der Nutzung oder Qualität (§ 15 Abs. 2 ImmoWertV)

Weichen die zulässige Art der Nutzung oder die Qualität bzw. der Entwicklungszustand eines Grundstücks oder Grundstücksteils von den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks ab, ist der nächst gelegene geeignete Bodenrichtwert in Ansatz zu bringen.

Für Flächen mit folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen gibt es keine geeigneten Bodenrichtwerte. Der Gutachterausschuss Stuttgart empfiehlt im Rahmen der Grundsteuerbewertung nach § 38 Abs. 4 Landesgrundsteuergesetz daher folgende Wertansätze:



Zulässige Nutzung	tatsächliche Nutzung	Wertansatz
Parkanlagen ohne Beschränkung für den öffentlichen Zweck	Freizeitgarten	nächstgelegener FGA-Bodenrichtwert
	hausnaher Garten	10% des Baulandwertes für das Hausgrundstück
	öffentliche Nutzung	10 Euro je m ²
Private Stellplatzflächen		10% des Bodenrichtwertes, mindestens jedoch 150 Euro je m ²
Verkehrsflächen	öffentliche Nutzung	1 Euro je m ²
	private Nutzung (z.B. Garten, Erschließungsfläche)	10 Euro je m ²

IV. Anwendung der Bodenrichtwerte bei starken Unterschieden zwischen der tatsächlich realisierten und der zulässig realisierbaren GRZ

Steuerlich wird auch bei bebauten Grundstücken das fiktiv unbebaute Grundstück bewertet. Grundlage der Bewertung ist regelmäßig die sich aus einem Bebauungsplan oder aus § 34 BauGB ergebende zulässige Nutzung. Insbesondere bei Grundstücken mit einer lageuntypischen, deutlich geringeren zulässigen Grund- oder Geschossfläche ist zu prüfen, ob gegebenenfalls eine Zonierung des Grundstücks oder der wirtschaftlichen Einheit erforderlich ist (vgl. Absatz II.).

Eine solche Zonierung empfiehlt der Gutachterausschuss Stuttgart im Rahmen der Grundsteuer-bewertung nach § 38 Abs. 4 Landesgrundsteuergesetz ab einer zulässigen Grundfläche von 25 m². Ist die zulässige Grundfläche kleiner als 25 m², ist zu prüfen, ob das Maß der tatsächlichen Bebauung anzuhalten ist. Hierbei sind die Hinweise unter Absatz III. (B) zu beachten.