**Gutachterausschuss für die Ermittlung
von Grundstückswerten in Stuttgart**
- Geschäftsstelle -

W

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

- zum 01.03.2024 aktualisierte Fassung -

I. Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich

Sofern von der Steuerverwaltung Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich angefordert werden, können diese hilfsweise mit denen vom Gutachterausschuss ermittelten Wertansätze 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 qm **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 Bodenrichtwert **[= 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 $_{\text{Wohnen}}$ = 0,7 x [Ausgangswert W]**

(C) Wertansatz für eine gewerbliche Nutzung

1. Nutzung des nächst gelegenen geeigneten BRW **[= 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 $_{\text{Gewerbe}}$ = 0,7 x [Ausgangswert G]**

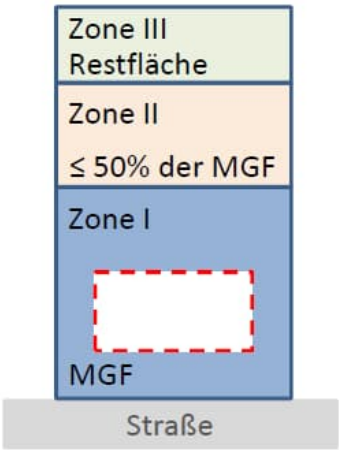
(D) Hinweis zur Flächenermittlung im bebauten Außenbereich:

Die angebenen 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 Gutachterausschuss Stuttgart folgende dargestellte Zonierung in Relation zur maßgebenden Grundstücksfläche (MGF) des zu bewertenden Grundstücks.

Zonierung eines übergroßen Grundstücks:



	Bezeichnung	Größe der Fläche	Wertansatz
Zone I	MGF	über planungsrechtliche WGFZ	BRW, an WGFZ angepasst
Zone II	je nach planungsrechtlicher Situation • 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
Zone III	FGA	Restfläche (= Gesamtfläche – MGF – Zone II)	BRW der nächstgelegenen FGA-Zone

BRW = Bodenrichtwert
MGF = maßgebende Grundstücksfläche
WGFZ = wertrelevante Geschossflächenzahl
FGA = Freizeitgarten

III. bauplanungsrechtlich nicht überbaubare Grundstücksflächen (Bauverbotsflächen) im Innenbereich

(A) Wertansatz für Flächen ohne Bebauung:

Sofern in bebauten Gebieten zu bewertende unbebaute Grundstücke bzw. wirtschaftliche Einheiten (vgl. §§ 25, 37 LGrStG BW) ausschließlich in Bereichen liegen, für die ein Bauverbot festgesetzt ist, 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 Flächen mit Bebauung:

Sind solche Flächen 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 und 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 berücksichtigten (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV).