

178. Bochumer Steuerseminar

Ausgestaltung und Reform der Landesgrundsteuern

Bodenrichtwerte

Ausgestaltung und Problemfelder

4. März 2022

Rechtsanwalt Marco-Marcel Niebuhr

Überblick



I. Ausgestaltung der Bodenrichtwerte



II. Ermittlung der Bodenrichtwerte



III. Justiziabilität der Bodenrichtwerte

I. Ausgestaltung der Bodenrichtwerte

- Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands.
- Bodenrichtwerte sind flächendeckend von den Gutachterausschüssen zu ermitteln. Zu diesem Zweck sind Bodenrichtwertzonen zu bilden (sog. zonale Bodenrichtwerte).
- Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben.
- Ein Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Quadratmeter Grundstücksfläche des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks.
- Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der jeweiligen Bodenrichtwertzone übereinstimmen sollen.

I. Ausgestaltung der Bodenrichtwerte

- Die Abgrenzung der Bodenrichtwerte durch Bodenrichtwertzonen widerspricht oftmals den tatsächlichen Wertverhältnissen.
- Die Lage des Bewertungsobjekts in der jeweiligen Bodenrichtwertzone schreibt zumindest für die steuerrechtliche Bewertung das (ggfs. noch anzupassende) Bodenwertniveau für das zu bewertende Grundstück fest.
- Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 % betragen (§ 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021).
- Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen.

I. Ausgestaltung der Bodenrichtwerte

Herkömmliche Darstellung von Bodenrichtwerten in (analogen) Bodenrichtwertkarten

95 B ebf (1255)

WA EFH WGFZ 0,3 b25 f750

Erläuterung

- Bodenrichtwert: 95 Euro/m²
- Entwicklungszustand: Baureifes Land (B)
- Beitragssituation: erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsfrei (ebf)
- Zonennummer: 1255
- Art der Nutzung: allgemeines Wohngebiet (WA)
- Ergänzung zur Art der Nutzung: Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH)
- Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ): 0,3
- Grundstücksbreite (b): 25 Meter
- Grundstücksfläche (f): 750 m²

- Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale sind darzustellen. Diese sind dementsprechend auch bereits bei der Bodenrichtwertermittlung zu berücksichtigen.
- Darzustellen sind in jedem Fall der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung.
- Bei baureifem Land gehört dazu auch stets der beitragsrechtliche Zustand.
- „Weitere Grundstücksmerkmale sind darzustellen, wenn sie wertbeeinflussend sind.“ z. B.
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Bauweise oder Gebäudestellung
 - Grundstücksgröße oder -tiefe
- Regelmäßig keine Berücksichtigung von Grundstücksmerkmalen, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können (z. B. Altlasten).

I. Ausgestaltung der Bodenrichtwerte

Beispiel

$\frac{150 \text{ B ebf (1234)}}{\text{MK GFZ 0,8}}$	$\frac{150 \text{ B ebf (1235)}}{\text{MK GFZ 1,2}}$
--	--

Erläuterung

- Bodenrichtwert 150 Euro/m²
- Entwicklungszustand: Baureifes Land (B)
- Beitragssituation: erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsfrei (ebf)
- Art der Nutzung: Kerngebiet (MK)
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8 bzw. 1,2

- In beiden Bodenrichtwertzonen befindet sich jeweils ein Grundstück mit einer Grundstücksfläche von 500 m² mit einer Geschossflächenzahl von 0,8.
- In der Bodenrichtwertzone 1234 entsprechen die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks dem des Bewertungsobjekts. Der Bodenrichtwert ist nicht anzupassen. Der anhand des Bodenrichtwerts ermittelte Bodenwert beträgt somit EUR 75.000.

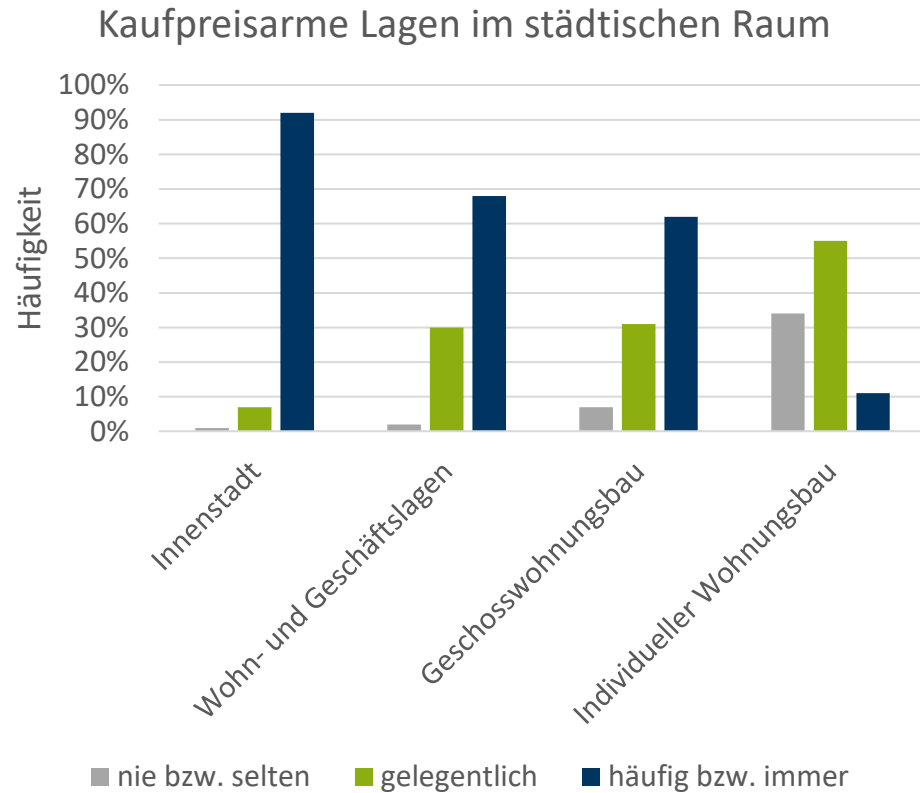
- In der Bodenrichtwertzone 1235 stimmen die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nicht überein. Der Bodenrichtwert ist demzufolge anzupassen.

$$\frac{0,9 \text{ (Umrechnungskoeffizienten bei einer GFZ von 0,8)}}{1,10 \text{ (Umrechnungskoeffizienten bei einer GFZ von 1,2)}} = 122 \text{ EUR/m}^2$$

- Der Bodenwert beträgt somit EUR 61.000.
- Differenz: EUR 14.000 (Abweichung 18,7 %)

II. Ermittlung der Bodenrichtwerte

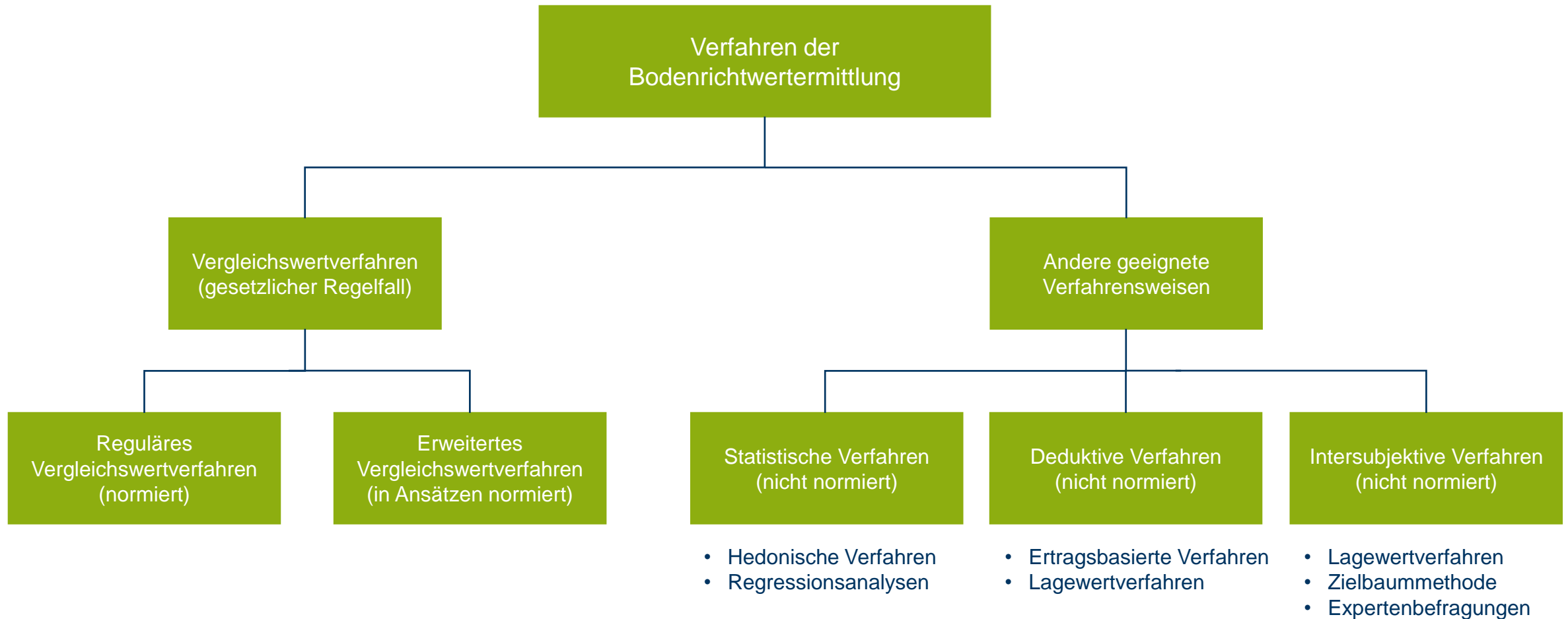
Ergebnis einer Befragung von 210 Gutachterausschüssen aus dem Jahr 2003



Quelle: Reuter, fub 2006, 97 (98)

- Ermittlung in erster Linie anhand einer ausreichenden Anzahl geeigneter Vergleichspreise aufgrund der Kaufpreissammlung
- Als geeignete Vergleichspreise kommen grundsätzlich nur Kaufpreise über unbebaute Grundstücke in Betracht.
- P: Bebaute Gebiete, insbesondere Innenstadtlagen, sind oft „kaufpreisarme Regionen“
- Die Datengrundlage für die Bodenrichtwerte ist in diesen Regionen vielfach nicht ausreichend, um belastbare Bodenrichtwerte zu ermitteln.
- Lösungsmöglichkeit 1: Ausweitung der zeitlichen, örtlichen und sachlichen Datengrundlage
- Lösungsmöglichkeit 2: Ermittlung der Bodenrichtwerte mittels deduktiver oder „anderer geeigneter Verfahrensweisen“

II. Ermittlung der Bodenrichtwerte



III. Justiziabilität der Bodenrichtwerte

„Bodenrichtwerte [...] sind für die Beteiligten im Steuerrechtsverhältnis verbindlich und einer gerichtlichen Überprüfung regelmäßig nicht zugänglich.“

– BFH, Urt. v. 11.5.2005 – II R 21/02.

- Einzelne Bodenrichtwerte sind nicht zu begründen.
- Unklar ist insoweit insbesondere
 - auf welcher Datengrundlage diese beruhen,
 - nach welcher Maßgabe die Bodenrichtwertzone abgegrenzt und das Bodenrichtwertgrundstück attribuiert wurde,
 - in welchem Verfahren die Bodenrichtwerte ermittelt wurden,
 - ob die einschlägigen formellen und materiellen Vorgaben eingehalten wurden.
- Einräumung eines eingeschränkt überprüfbaren Wertermittlungsspielraums grundsätzlich nur als Korrelat einer intersubjektiven Begründung
- Die Einhaltung der Normen des BauGB und der ImmoWertV muss gerichtlich überprüfbar bleiben.

Fazit und Diskussion

Vortragender



Marco-Marcel Niebuhr

Rechtsanwalt, Dipl.-Finanzwirt (Steuerakademie)

Kontakt

Telefon +49 511 5458 16763

Mail marco.niebuhr@luther-lawfirm.com