

Gutachterausschuss

für die Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe

Steuerliche Bodenrichtwerte zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 gemäß § 196 Abs. 1 Satz 6 und Abs. 2 BauGB als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuererhebung ab dem Jahr 2025

Ergänzungen - Gutachterausschuss Karlsruhe

Diese Übersicht gilt auch im Sinne des §38 Abs. 3 LGrStG.

| Ansatz | Grundstücksart |
|---|---|
| Ansatz in Prozent vom gebietstypischen BRW Niveau <small>(niedrigster Wert, dessen Art und Nutzung am ehesten dem zu bewertenden Grundstück entspricht)</small> | Gemeinbedarfsnutzungen * <small>(jeweils, soweit Gemeinnützigkeit anerkannt ist)</small> |
| 70 % | Beispiele: Verwaltungsgebäude, Krankenhäuser, Kliniken, Kurheime, Sanatorien, Heilbäder, Pflegeheime, Geschäftsnutzung innerhalb des Hbf, kirchliche, kulturelle, soziale Anlagen, Schulen, Kindergärten, Museen, Universität/Hochschulen, Akademien, Büchereien, Theater, Konzerthäuser |
| Ansatz in Euro/m² | Sonstige Flächen |
| 30 €/m ² | Innerörtliche private Grünflächen (separates, nicht bebaubares Grundstück) |
| 18 €/m ² | Sportflächen, Spielplätze, Friedhöfe, Parkanlagen, etc. (Freiflächen) |
| 100 €/m ² | Hausmeisterwohnungen, Vereinsgaststätten, Gaststätten und Kioske in Gemeinbedarfsflächen, Schwimmbäder, Sporthallen, sportliche Anlagen (Gebäude) etc. |
| 75 €/m ² | Unterirdische Parkflächen pro Parkebene |
| Ansatz Euro/m² | Wohnen/Gewerbe im Außenbereich <small>(Bodenrichtwert liegt nicht vor)</small> |
| | Auszug aus den Bodenrichtwertleitlinien 2022, Hilfestellung der Finanzverwaltung zur Ermittlung der Bodenrichtwerte: „Für die anteilige Zuordnung des Grund und Bodens durch die Bürgerinnen und Bürger beziehungsweise die Finanzverwaltung zum Grundvermögen und zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen ist grundsätzlich die Verkehrsauffassung maßgeblich (§ 25 Absatz 1 LGrStG). Hilfsweise können die Bürgerinnen und Bürger beziehungsweise die Finanzverwaltung für die Zuordnung der Fläche zum Grundvermögen das Fünffache der bebauten Fläche des nicht land und forstwirtschaftlich genutzten Gebäudes (insbesondere Wohngebäude) ansetzen.“ |
| 280 €/m ² | Wohnen im Außenbereich |
| 100 €/m ² | Hofstellen - Wohnteil |
| 100 €/m ² | Gewerbe im Außenbereich |

* Liegen für Gemeinbedarfsflächen geeignete Bodenwerte vor, so sind diese vorrangig heranzuziehen. Diese Tabelle ist ausschließlich für die Anwendung in Grundsteuerzwecken heranzuziehen. Keinesfalls kann ein Rechtsanspruch im Rahmen von Verkehrswertermittlungen geltend gemacht werden.

Nicht bebaubare Grundstücksflächen (Mehrflächen)

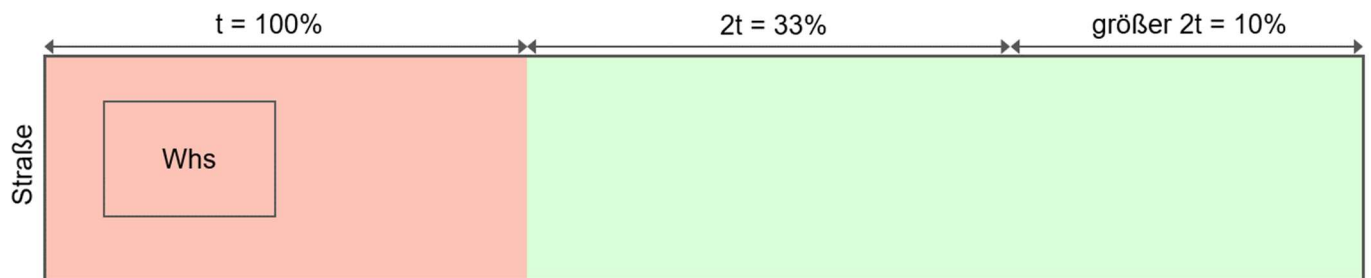
Bei Angabe der Grundstückstiefe (t) ist der Bodenrichtwert (BRW) nur bis zur definierten Grundstückstiefe anzusetzen. Für die darüber hinausgehende, nicht bebaubare Mehrfläche ist, unter Berücksichtigung der Grundstückstiefe ein niedriger Bodenwert anzusetzen. Hier gilt für $2t = 33$ Prozent sowie größer $2t = 10$ Prozent.

Ist die Bebauung weitere Grundstücksteile rechtlich sichergestellt, ist auch hier vom vollen Bodenrichtwert auszugehen.

Beispiel: Wohngebäude im vorderen Grundstücksbereich

BRW von 600€/m^2

Definierte Tiefe für den BRW: $t = 40\text{m}$



Grundstückstiefe 90m (kann in BORIS-BW über das Tool „Strecke messen“ ermittelt werden)

Für die ersten 40m ist der volle BRW anzusetzen -> 600€/m^2

Für die nächsten 40m ($2t$) ist ein Drittel des BRW anzusetzen -> 200€/m^2

Für die restlichen 10m ($3t$) ist ein Zehntel des BRW anzusetzen -> 60€/m^2