

## **Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 beschlossen**

Nach nur einem Jahr liefert der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Rottenburg am Neckar die neuen Bodenrichtwerte 2023

**Rottenburg.** Spätestens seit der Grundsteuererklärung sind die Bodenrichtwerte jedem Grundstückseigentümer ein Begriff. Nun hat der gemeinsame Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 für die Stadt Rottenburg am Neckar und die Gemeinden Ammerbuch, Hirrlingen, Neustetten sowie Starzach ermittelt und veröffentlicht. Die neuen Werte können über die Homepage des Gutachterausschusses unter

[www.rottenburg.de/bodenrichtwerte](http://www.rottenburg.de/bodenrichtwerte)

sowie über das Bodenrichtwertinformationssystem des Landes (BORIS-BW) kostenfrei eingesehen und abgerufen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert für die Mehrzahl der Grundstücke innerhalb einer Bodenrichtwertzone. Der Bodenrichtwert bezieht sich dabei immer auf ein fiktives Grundstück, das mit seinen jeweiligen Merkmalen beim Bodenrichtwert angegeben wird.

Der Bodenwert (ohne die Silbe „richt“) ist hingegen der konkrete Wert eines einzelnen Grundstücks und damit stets ein grundstücksbezogener Wert.

Auch wenn beide Begriffe ganz ähnlich heißen, so bezeichnen sie doch völlig unterschiedliche Dinge. Das haben viele Grundstückseigentümer im Rahmen ihrer Grundsteuererklärung in den letzten beiden Jahren gelernt bzw. lernen müssen.

Die Bodenrichtwerte werden, entsprechend den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung, aus echten Kauffällen abgeleitet. Der Gutachterausschuss bei der Stadt Rottenburg am Neckar zieht dafür die Kauffälle der letzten 5 Jahre heran und rechnet die bezahlten Kaufpreise mit Hilfe von Preisindizes und Umrechnungskoeffizienten auf den jeweiligen Stichtag und die Merkmale des Richtwertgrundstückes um. So bildet der Bodenrichtwert die Wertigkeit der Flächen innerhalb der jeweiligen Richtwertzone ab.

Die teuerste Lage im gesamten Dienstbezirk des gemeinsamen Gutachterausschusses ist der Bereich um den Marktplatz von Rottenburg sowie die westliche Königstraße. Hier liegt der Bodenrichtwert inzwischen bei 1.125,- € und ist damit erstmals 4-stellig!

Die günstigsten Wohngebietszonen findet man mit 85,- €/m<sup>2</sup> derzeit in Wachendorf und mit 90,- €/m<sup>2</sup> in Eckenweiler. An der Spitze der Skala stehen Rottenburg mit 620,- €/m<sup>2</sup> und Entringen mit 625,- €/m<sup>2</sup>.

Im landwirtschaftlichen Bereich reicht die Spanne bei reinen Ackerflächen von 1,20 €/m<sup>2</sup> in Dettingen bis zu 5,50 €/m<sup>2</sup> in Hailfingen. Erheblich größer ist die Spreizung bei Grünlandflächen. Hier finden sich Werte zwischen 0,20 €/m<sup>2</sup> und 30,60 €/m<sup>2</sup> in der Richtwertkarte des Gutachterausschusses, beide zufälligerweise in Entringen.

Eine Besonderheit gibt es in diesem Jahr erstmals für Gebiete, in denen sich der Entwicklungszustand der Flächen im letzten Jahr geändert hat, beispielsweise durch den Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes. Für diese Zonen wurden nicht nur Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt, sondern für den neuen Entwicklungszustand auch Werte rückwirkend zum Stichtag 01.01.2022 (Hauptfeststellungszeitpunkt der Grundsteuer). Für die Grundstücke in diesen 11 von insgesamt 1.729 Richtwertzonen wird das Finanzamt von Amtswegen neue Grundsteuerwert- und -messbescheide auf Basis des neuen Entwicklungszustandes und der Wertverhältnisse zum 01.01.2022 erlassen; eine Regelung, die im Landesgrundsteuergesetz so vorgesehen ist.

Die nächste turnusmäßige Fortschreibung der Bodenrichtwerte erfolgt zum Stichtag 01.01.2025.

*Stadtplanungsamt Rottenburg am Neckar, Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses*