

# GeoForum 2019

## Amt für Bodenmanagement Büdingen

# Bodenrichtwerte in der Finanzverwaltung

# Bodenrichtwerte als Grundlage der Besteuerung:

- **Grundbesitzbewertung**
- **Teilwertbestimmung**
- **Kaufpreisaufteilung**
- **Ortsübliche Miete**
- **Grundsteuer**

# Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuergesetz (ErbStG)

Fällt Grundvermögen (Immobilien) in die Erbmasse ist der **Grundbesitzwert** vom Finanzamt zu ermitteln.



# Grundbesitzbewertung

## Grundbesitzbewertung

§ 179 Bewertung der unbebauten Grundstücke

Der Wert unbebauter Grundstücke bestimmt sich regelmäßig nach ihrer **Fläche** und den **Bodenrichtwerten** (§ 196 des Baugesetzbuchs).

**Fläche x BRW**



# Grundbesitzbewertung

§ 182 BewG Bewertung der bebauten Grundstücke



# Grundbesitzbewertung

§ 182 BewG Bewertung der bebauten Grundstücke

(1) Der Wert der bebauten Grundstücke ist nach dem  
Vergleichswertverfahren (Absatz 2 und § 183),  
Ertragswertverfahren (Absatz 3 und §§ 184 bis 188)  
Sachwertverfahren (Absatz 4 und §§ 189 bis 191) zu ermitteln.

**In allen drei Verfahren spielt der  
Bodenrichtwert eine entscheidende Rolle!**

# Vergleichsfaktoren des Landes Hessen

gemäß § 183 Abs. 2 BewG

## 2017



# Vergleichsfaktoren des Landes Hessen

gemäß § 183 Abs. 2 BewG

## 2018



# Stichtag!

# Grundbesitzbewertung

## Vergleichswertverfahren (Absatz 2 und § 183)

Wert der Besteuerung direkt  
Abhängig vom Bodenrichtwert-  
bereich und Wohnfläche

**Wetteraukreis und Main-Kinzig-Kreis  
(Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser), Marktbereich 4**

Wohn- fläche m <sup>2</sup>	Vergleichsfaktoren in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (EFH/ZFH) bezogen auf 700 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße und Baujahr 1975					
	Bodenrichtwertbereich					
	50 €/m <sup>2</sup> bis 99 €/m <sup>2</sup> (75 €/m <sup>2</sup> )	100 €/m <sup>2</sup> bis 149 €/m <sup>2</sup> (125 €/m <sup>2</sup> )	150 €/m <sup>2</sup> bis 199 €/m <sup>2</sup> (175 €/m <sup>2</sup> )	200 €/m <sup>2</sup> bis 299 €/m <sup>2</sup> (250 €/m <sup>2</sup> )	300 €/m <sup>2</sup> bis 399 €/m <sup>2</sup> (350 €/m <sup>2</sup> )	400 €/m <sup>2</sup> bis 499 €/m <sup>2</sup> (450 €/m <sup>2</sup> )
100	1.800	2.168	2.537	3.091	3.828	4.566
110	1.705	2.041	2.376	2.879	3.550	4.220
120	1.627	1.934	2.241	2.702	3.317	3.932
130	1.560	1.844	2.127	2.553	3.121	3.688
140	1.503	1.766	2.030	2.425	2.952	3.479
150	1.453	1.699	1.945	2.314	2.806	3.298
160	1.410	1.641	1.871	2.217	2.678	3.139
170	1.372	1.589	1.806	2.132	2.565	2.999
180	1.338	1.543	1.748	2.055	2.465	2.875
190	1.308	1.502	1.696	1.987	2.376	2.764
200	1.280	1.465	1.649	1.926	2.295	2.664
210	1.256	1.431	1.607	1.871	2.222	2.573
220	1.233	1.401	1.569	1.820	2.155	2.491
230	1.213	1.373	1.533	1.774	2.095	2.416
240	1.194	1.348	1.501	1.732	2.039	2.347
250	1.177	1.324	1.472	1.693	1.988	2.283

Tab. 3.6.3.1 VF (EFH/ZFH), MB 4 Wetteraukreis, Main-Kinzig-Kreis



# Teilwertbestimmung

## Teilwert:

Einlage / Entnahme in/aus Betriebs-  
vermögen - Ermittlung der  
Bemessungsgrundlage für die  
Abschreibung für Abnutzung (AfA)

Die Steigerung (Schwankung) der  
Bodenrichtwerte hat hier enorme  
steuerliche Auswirkungen!



# Kaufpreisaufteilung

Ermittlung Anteil Grund und Boden sowie Gebäude an einem Kaufpreis

z.B. Kauf

Eigentumswohnung



# Ortsübliche Miete

Ermittlung der Ortsübliche Miete z.B. mittels Mietwertkalkulator (Mika)

z.B. bei Vermietung unter Angehörigen



# Ortsübliche Miete

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse  
für Immobilienwerte beim  
Amt für Bodenmanagement Büdingen



## *Mika* - Mietwertkalkulator 2017 für Wohnraummieten

Version Mika\_V2.0.0\_01-2017

Ermitteln Sie die Wohnraummiete  
im Geltungsbereich des  
Amts für Bodenmanagement Büdingen



Der *Mietwertkalkulator* – kurz *Mika* – ermittelt aus den Angaben zur Lage, der Wohnfläche, dem Baujahr und der Ausstattung der Immobilie schnell und einfach eine Wohnraummiete (Nettokaltmiete).

# Ortsübliche Miete

<b>Landkreis</b>	Wetteraukreis
<b>Ortsteil/Gemarkung</b>	Altenstadt
<b>durchschnittlicher Bodenrichtwert (BRW)</b>	145,- €/m <sup>2</sup>
<b>Eingabe BRW</b> Spezifische Bodenrichtwerte unter: <a href="http://www.boris.hessen.de">www.boris.hessen.de</a>	180,- €/m <sup>2</sup>

**zulässiger Eingabebereich:**  
Bodenrichtwert von 20,-€/m<sup>2</sup> bis 500,-€/m<sup>2</sup>

## 2. Schritt: Art des Wohnraums

Wählen Sie bitte die Art des Wohnraumes aus.

<b>Wohnraum</b>	Haus	<b>zulässiger Eingabebereich:</b> Haus oder Wohnung
-----------------	------	--

# Bundestag stimmt Grundsteuer-Reform zu



NEWS 21.10.2019 Gesetzgebung



Haufe Online Redaktion



Bild: lichtkunst73 / pixelio

*Gezahlt wird die Grundsteuer von den Immobilieneigentümern.*



**Der Bundestag hat das Paket zur Reform der Grundsteuer verabschiedet. Auch der Grundgesetzänderung wurde mehrheitlich zugestimmt. Der Bundesrat ist am 8. November am Zug.**

# Grundsteuerreform

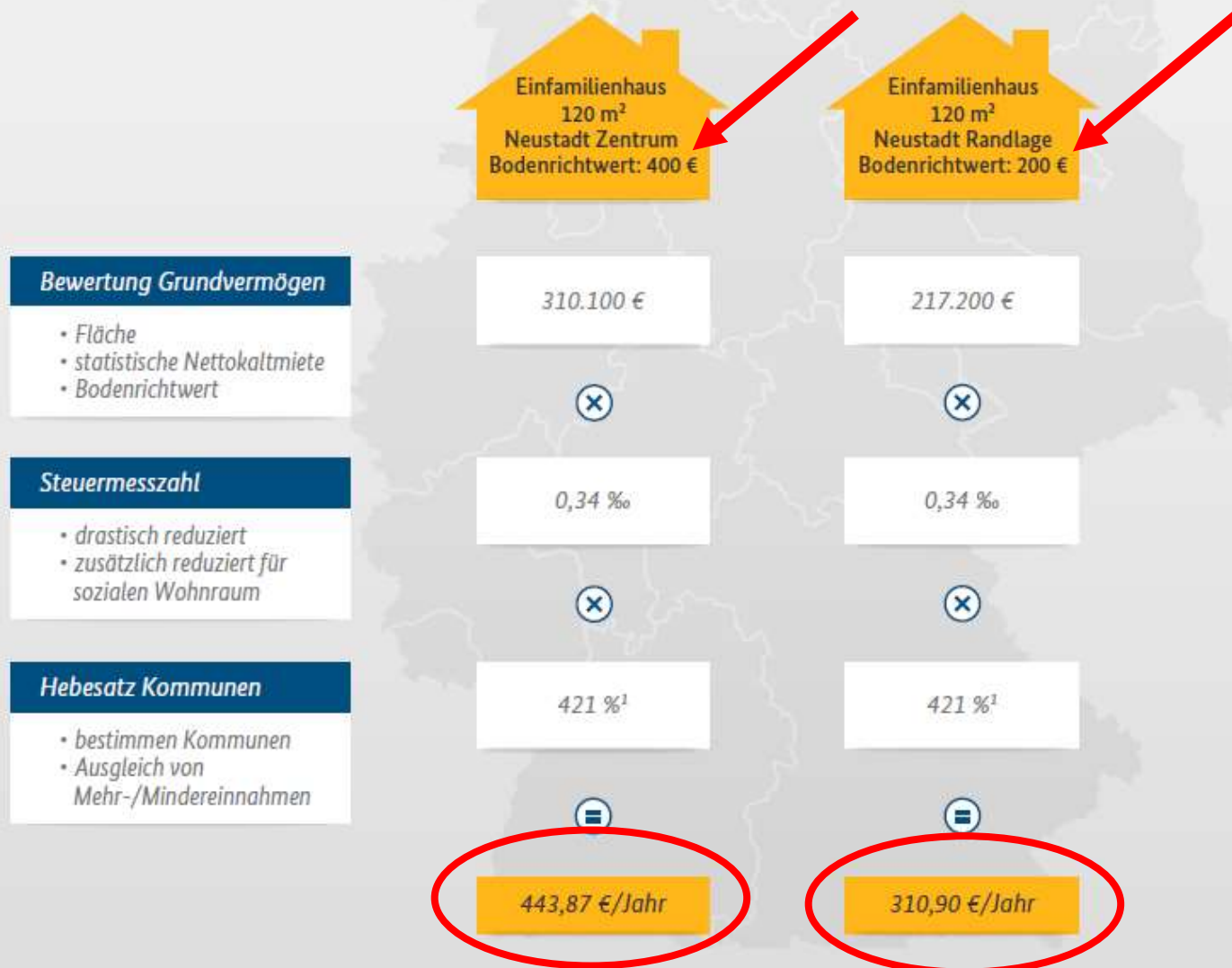
## Die Grundsteuerreform besteht aus drei unterschiedlichen Gesetzentwürfen

Zur Umsetzung der Reform der Grundsteuer wurden drei Gesetzentwürfe in das Gesetzgebungsverfahren eingebracht.

- Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes (Art. 72, 105 und 125b)<sup>2</sup>
- Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz)<sup>3</sup>
- Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung<sup>4</sup>

### Grundsteuer eines Einfamilienhauses nach neuem Recht

Abbildung 4





## Fazit:

**Bodenrichtwerte sind die Grundlage der Besteuerung in diversen Steuerarten**

**Bodenrichtwerte müssen z.B. auch vor einem Finanzgericht belastbar standhalten**

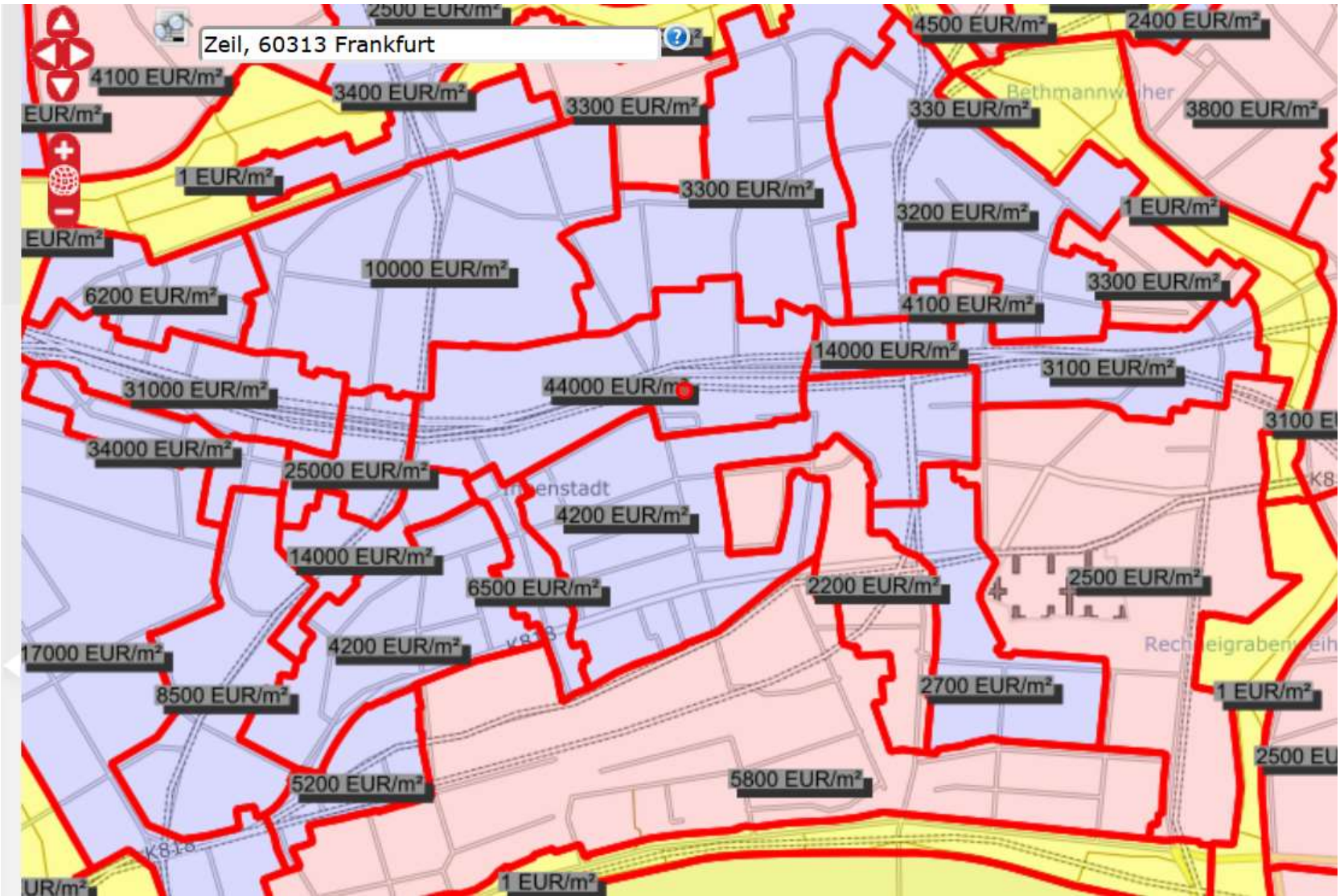
**Je genauer die Bodenrichtwerte - desto genauer (und gerechter) die Besteuerung**



# Probleme in der Finanzverwaltung:

- **1 Euro - Flächen**
- **Bodenrichtwertdefinition bei EFH / RH / MFH  
Bebauung**
- **Bebauung im Außenbereich**
- **BRW-Anpassungsfaktoren GFZ/ Größe/...**
- **Vorderland / Hinterland**

# Höchste BRWe in Hessen



# Situation auf dem Land

