

Einordnung der Bodenrichtwerte (BRW) bei Grundstücksverkäufen

Nach meinen Anmerkungen zu Bodenrichtwerten im nichtöffentlichen Teil der letzten Gemeinderatssitzung am 17.12.24, möchte ich versuchen, etwas Klarheit zu schaffen.

Die Ansetzung des Bodenrichtwertes für land- und forstwirtschaftliche Flächen, die als Arrondierungsflächen (Einbezug angrenzender Flächen zu einem bestimmten Grundstück um eine nicht selbständig bebaubare Teilfläche, Erwerb ist meist nur für einen bestimmten Personenkreis interessant) für bestehende Grundstücke anzusehen sind, ist m.M.n. nicht richtig.

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen sollten auch **nur für die Flächen, die auch land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt werden herangezogen werden**. Also müsste hier der Bodenrichtwert für Bauland angesetzt werden. Jedoch ist hier etwas differenziert vorzugehen.

Im Zuge bzw. vor der Grundsteuerreform wurde mit der Novellierung des Bewertungsgesetzes (BewG) eine rechtliche Grundlage zur Bewertung von Grundstücken geschaffen. Vielleicht sollte man sich beim Verkauf gemeindeeigener Flurstücke an den Festlegungen des BewG orientieren?!

Ich möchte versuchen den Gesetzestext verständlich und praktikabel zu erklären:

Im §232 BewG ist geregelt, welche Flächen der Land- u. Forstwirtschaft (L+F) zuzurechnen sind. Demnach sind die zwei in der GR-Sitzung behandelten Flächen in Ermlitz keine L+F-Flächen und daher ist auch nicht der BRW für land- und forstwirtschaftliche Flächen anzusetzen.

Doch welchen BRW sollte man nun verwenden?

Hier muss man zwischen **unbebauten** und **bebauten** Grundstücken unterscheiden. Gemäß §145 BewG handelt es sich um ein **unbebautes Grundstück**, wenn:

- "... sich [auf dem Grundstück] keine benutzbaren Gebäude befinden."
- sich auf dem Grundstück "Gebäude [befinden], die auf Dauer keiner oder nur einer unbedeutenden Nutzung zugeführt werden können"

Weiter im §145 BewG Abs. (3): "Der Wert eines unbebauten Grundstücks bestimmt sich regelmäßig nach seiner Fläche und dem um 20 Prozent ermäßigten Bodenrichtwert". Das bezieht sich auf Flächen im Innenbereich.

Zusammenfassend: Wert des unbebauten Grundstücks in BRW-Zone = aktueller BRW – 20%

Und was ist mit einem **bebauten Grundstück** in einer BRW-Zone?

Hier ist nach dem BewG der vorliegende BRW anzusetzen.

Weiterhin wird noch nach der Verwertbarkeit des Grundstücks unterschieden. Ist ein Grundstück einzeln verwertbar, dann gilt die o.g. Berechnung. Ist das betreffende **Grundstück nicht einzeln verwertbar**, dann ist der vorliegenden BRW zu reduzieren. Hier wurde für die Grundsteuer festgelegt, dass zur Berechnung des Grundstückswert vom regulären BRW nur **20%** anzusetzen sind. (aktueller BRW*0,20).

Und was ist, wenn für die Fläche kein BRW (für Bauland im Innenbereich) vorliegt?

Hier ist nach § 247 Abs. 3 BewG der Wert aus den Werten von vergleichbaren Flächen abzuleiten.

Mit den genannten Informationen versuche ich, das auf die zwei am 17.12. behandelten Verkäufe anzuwenden.

1. Bis zum 31.12.2023 waren diese Flächen **nicht in der BRW-Zone** des Wohngebietes. **Seit 1.1.2024** sind die Flächen in der BRW-Zone "W-Neue Siedlung-Ermlitz" mit einem BRW von **180€/m²**
2. Es sind **keine einzeln verwertbaren Grundstücke**, da in unmittelbaren Zusammenhang bzw. angrenzend an die "Wohnfläche" der Käufer.
3. Es sind einzeln betrachtet **unbebaute Grundstücke**.

Demnach ist als Wert ab dem 1.1.2024 zur Berechnung Preis $180 \text{ €/m}^2 \cdot 0,2 = 36 \text{ €/m}^2$ anzunehmen.

Für die Berechnung vor dem 1.1.2024 ist der damals vorliegende angrenzende BRW von ebenfalls 180 €/m^2 in die Berechnung einzubeziehen.

Somit ermittelt sich ein (sicherlich sehr realistischer) Verkaufspreis, von 36 €/m^2 für die zwei betroffenen Flurstücke.

