

## Merkblatt Bodenrichtwerte

### Allgemein

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines unbebauten und fiktiven Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

### Wie wird er Bodenrichtwert ermittelt?

Als Grundlage der Ermittlung dient die Kaufpreissammlung. Berücksichtigung finden in der Regel Kaufverträge des vorangegangenen Jahres aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr, bei denen keine persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnisse vorliegen. Die Ermittlung ist im Einzelnen in den §§ 13 ff. der Immobilienwertermittlungsverordnung geregelt.

In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

### Durch wen werden die Bodenrichtwerte ermittelt?

Die Bodenrichtwerte werden von den nach § 192 Baugesetzbuch (BauGB) eingerichteten selbstständigen, unabhängigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in den Landkreisen und kreisfreien Städten in Mecklenburg- Vorpommern gemäß § 196 BauGB ermittelt und bekannt gegeben. Bitte sehen Sie bei der Anfertigung Ihrer Grundsteuererklärung von Rückfragen bei den Gutachterausschüssen ab. Alle Daten, die Sie für Ihre Grundsteuererklärung benötigen, sind im Grundsteuerdatenportal unter [www.geodaten-mv.de/grundsteuerdaten](http://www.geodaten-mv.de/grundsteuerdaten) abrufbar.

### Ist der Bodenrichtwert anfechtbar?

Der Bundesfinanzhof hat entschieden, dass die von den Gutachterausschüssen ermittelten und dem Finanzamt mitgeteilten Bodenrichtwerte für alle Beteiligten verbindlich sind. Sie können regelmäßig nicht von Gerichten überprüft werden und **sind daher grundsätzlich nicht anfechtbar**. Den Gutachterausschüssen kommt aufgrund ihrer besonderen Sach- und Fachkenntnis und ihrer größeren Ortsnähe eine besondere Kompetenz bei der Feststellung der Bodenrichtwerte zu. Aufgrund dieser Voraussetzungen wurde die Ermittlung der Bodenrichtwerte einer Stelle außerhalb der Steuerverwaltung übertragen.

### Wo kann ich den Bodenrichtwert auf den 01.01.2022 abrufen?

[www.geodaten-mv.de/grundsteuerdaten/Karten/Grundvermoegen](http://www.geodaten-mv.de/grundsteuerdaten/Karten/Grundvermoegen)

### Ist der Bodenrichtwert auch bei unbebauten Grundstücken/Flurstücken anzusetzen?

Soweit es sich um Grundstücke des Grundvermögens handelt, ist der Bodenrichtwert anzusetzen.

Wenn es sich um land- und forstwirtschaftliche Fläche - genutzte oder brachliegende/ungeneutzte Flächen – handelt, sind diese nicht mit dem Bodenrichtwert zu erklären. Bei landwirtschaftlichen Flächen ist die Ertragsmesszahl anzugeben. Diese kann unterfolgendem Link ermittelt werden: [www.geodaten-mv.de/grundsteuerdaten/Karten/Lufvermoegen](http://www.geodaten-mv.de/grundsteuerdaten/Karten/Lufvermoegen)