

Bodenrichtwertindizes für die Grundbesitzbewertung nach dem Bewertungsgesetz¹ (BewG)

Abschließend durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin
am 20.06.2006 beschlossen

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 35 vom 21. Juli 2006 Seite 2626 ff.

Nach Artikel 1 Nr. 36 (§ 138 Abs. 4 und § 145 Abs. 3 BewG) und Artikel 24 Nr. 1 (§ 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB) des Jahressteuergesetzes (JStG) 1997 (BGBl. I S. 2049) sind Bodenrichtwerte auf den 1. Januar 1996 zu ermitteln, die den Besteuerungszeitpunkten zunächst bis zum 31. Dezember 2001, verlängert bis zum 31.12.2006 bei der Bedarfsbewertung für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie der Grunderwerbsteuer zugrunde zu legen sind. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat bereits dementsprechende Bodenrichtwerte zum 31. Dezember 1995 ermittelt und veröffentlicht.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt, die in ihren tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten weitgehend übereinstimmen, eine im wesentlichen gleiche Struktur und Lage haben und im Zeitpunkt der Bodenrichtwertermittlung ein annähernd gleiches Preisniveau aufweisen. Bodenrichtwerte stellen also auf typische Verhältnisse einzelner Gebiete (Bodenrichtwertzonen) ab.

Treten in solchen Gebieten nach dem 1. Januar 1996 Änderungen der typischen Verhältnisse (Änderung in der Baulandqualität) ein, so sind nach Artikel 24 Nr. 2 (§ 196 Abs. 2 Satz 1 BauGB) des JStG 1997 auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte, bezogen auf die Wertverhältnisse zum 1. Januar 1996, für steuerliche Zwecke zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin kommt der Verpflichtung des JStG 1997 in der Weise nach, dass er Bodenrichtwertindizes für den Ost- und Westteil Berlins ermittelt, bezogen auf die einzelnen Teilmärkte. Damit können für die steuerlichen Zwecke der Bedarfsbewertung auch die auf die Stichtage nach dem 31. Dezember 1995 ermittelten Bodenrichtwerte auf die Wertverhältnisse vom 1. Januar 1996 umgerechnet werden, sofern sich die Baulandqualität gegenüber dem 1. Januar 1996 geändert hat.

Der Gutachterausschuss hat für alle zum 1. Januar 2006 existierenden Bodenrichtwertzonen das Verhältnis Bodenrichtwert zur jeweiligen Basis (Bodenrichtwert zum 31. Dezember 1995=100) gebildet. Die Summe dieser Werte, dividiert durch deren Anzahl, ist das arithmetische Mittel für den jeweiligen Grundstücksteilmarkt. In der nachfolgenden Tabelle sind die ermittelten Bodenrichtwertindizes differenziert nach Grundstücksteilmärkten dargestellt. Die Indizes geben die durchschnittliche Entwicklung in den Bodenrichtwertzonen wieder.

Die Anwendung der Bodenrichtwertindizes ist ausschließlich auf die Fälle der steuerlichen Bedarfsbewertung nach dem JStG 1997 beschränkt.

¹ in der Fassung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes vom 10.12.2001 (BGBl. I S. 3435)

**Bodenrichtwertindizes für die Grundbesitzbewertung nach dem Bewertungsgesetz (§§ 138 ff)
(arithmetische Mittel)
(differenziert nach Grundstücksteilmärkten)**

Stichtag	Grundstücksteilmärkte					
	Offene Bauweise - Wohnbebauung ² - - W - GFZ 0,2 – 0,6 Westteil / Ostteil	Geschlossene Bauweise - Wohnbebauung - - W - GFZ ≥ 0,7 Westteil / Ostteil	Kerngebiet - M ₁ - Westteil / Ostteil	Mischgebiet - M ₂ - Westteil / Ostteil	Dienstleistungs- orientiertes Gewerbe ³ - G - Westteil / Ostteil	Produzierendes Gewerbe ³ - G _p - Westteil / Ostteil
01.01.1996	100,0 / 100,0	100,0 / 100,0	100,0 / 100,0	100,0 / 100,0	100,0 / 100,0	100,0 / 100,0
01.01.1997	85,6 / 98,7	90,8 / 93,1	91,4 / 89,1	92,6 / 92,3	90,3 / 92,1	88,0 / 92,5
01.01.1998	82,1 / 94,4	85,8 / 88,3	87,6 / 84,0	87,9 / 90,4	71,1 / 85,3	76,9 / 79,5
01.01.1999	76,0 / 89,5	83,1 / 85,6	87,5 / 87,3	87,9 / 90,1	73,8	77,2
01.01.2000	72,4 / 86,8	79,5 / 82,5	88,2 / 87,3	87,9 / 90,1	74,2	75,6

Fortsetzung der Tabelle siehe nächste Seite

² Westteil Berlins ohne West-Staaken, Ostteil Berlins mit West-Staaken

³ Keine Unterteilung der Bodenrichtwertindizes für -G- und -G_p- nach Ost- und Westteil der Stadt ab 01.01.1999

Stichtag	Grundstücksteilmärkte				
	Offene Bauweise - Wohnbebauung ⁴ - - W - GFZ 0,2 – 0,6 Westteil / Ostteil	Geschlossene Bauweise - Wohnbebauung ⁵ - - W - GFZ \geq 0,7 Westteil / Ostteil	Kerngebiet ⁶ - M ₁ -	Mischgebiet ⁶ - M ₂ -	Gewerbestandort ^{7 8} - G -
01.01.2001	69,5 / 80,7	75,3 / 77,9	89,0	89,6	75,0
01.01.2002	62,9 / 73,3	68,4 / 70,6	84,5	81,9	67,5
01.01.2003	56,5 / 66,1	61,6 / 63,0	78,5	74,4	60,9
01.01.2004	52,6 / 61,7	55,5 / 56,1	69,2	66,2	56,2
01.01.2005	49,8 / 59,4	49,6	71,1	57,8	50,6
01.01.2006	48,8 / 57,4	49,6	71,0	58,4	47,9

Die vorstehenden Indizes geben die durchschnittliche Preisentwicklung der Grundstücksteilmärkte wieder.

⁴ Westteil Berlins ohne West-Staaken, Ostteil Berlins mit West-Staaken

⁵ Keine Unterteilung der Bodenrichtwertindizes für die geschlossene Bauweise – Wohnbebauung- nach Ost- und Westteil der Stadt ab 01.01.2005

⁶ Keine Unterteilung der Bodenrichtwertindizes für –M1- und –M2- nach Ost- und Westteil der Stadt ab 01.01.2001

⁷ Keine Unterteilung der Bodenrichtwertindizes für -G- und -G_P- nach Ost- und Westteil der Stadt ab 01.01.1999

⁸ Keine Unterteilung der Bodenrichtwertindizes für -G- und -G_P- ab 01.01.2001

Anwendungsbeispiel

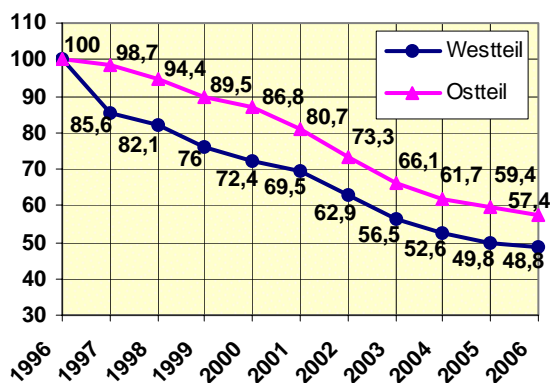
Ein Grundstück in Steglitz wurde im Januar 2002 vererbt. Im Rahmen der Bedarfsbewertung ist der Bodenrichtwert zum 1. Januar 1996 zu ermitteln. Der zum 31. Dezember 1995 ermittelte Bodenrichtwert beträgt für das Grundstück 320,- DM/m² (=163,61 EUR/m²) Grundstücksfläche bei der typischen Nutzungsart "Wohnbebauung" und einer typischen Geschossflächenzahl "0,4" (offene Bauweise). In der Zwischenzeit ist für das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, eine Nutzungsänderung durch Heraufzoning der Geschossflächenzahl eingetreten. Dementsprechend weist der zum 1. Januar 2002 ermittelte Bodenrichtwert 510,- EUR/m² Grundstücksfläche bei der typischen Nutzungsart "Wohnbebauung" und einer typischen Geschossflächenzahl von "1,0" (geschlossene Bauweise) aus. In diesem Fall erfolgt die Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den Stichtag 1. Januar 1996 wie folgt:

$$\begin{aligned} \text{Bodenrichtwert (bezogen auf 1.1.2002)} &= 510,- \text{ EUR/m}^2 \\ \text{Bodenrichtwert (bezogen auf 1.1.1996)} &= 510,- \text{ EUR/m}^2 / 68,4 \times 100 \\ \text{Bodenrichtwert (bezogen auf 1.1.1996)} &= \text{rd. } 745,- \text{ EUR/m}^2 \end{aligned}$$

Grafische Darstellung der Indexverläufe

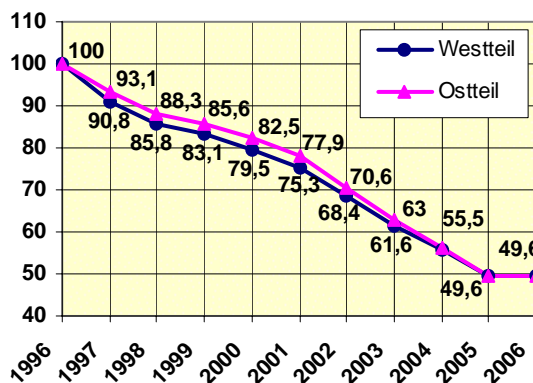
Teilmarkt Offene Bauweise – Wohnbebauung –

BRW-Index



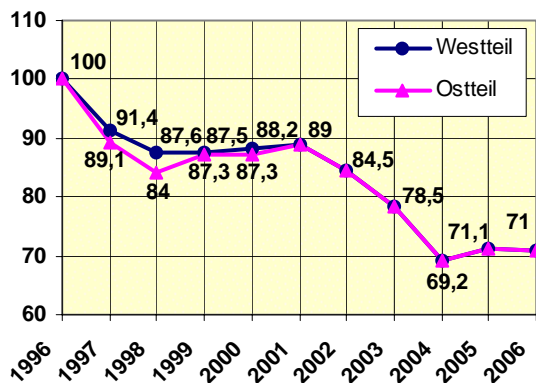
Teilmarkt Geschlossene Bauweise - Wohnbebauung -

BRW-Index



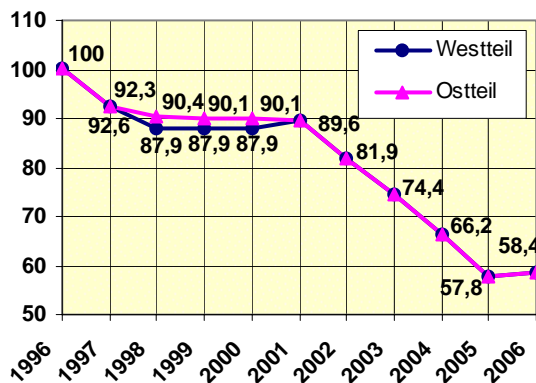
Teilmarkt Kerngebiet

BRW-Index



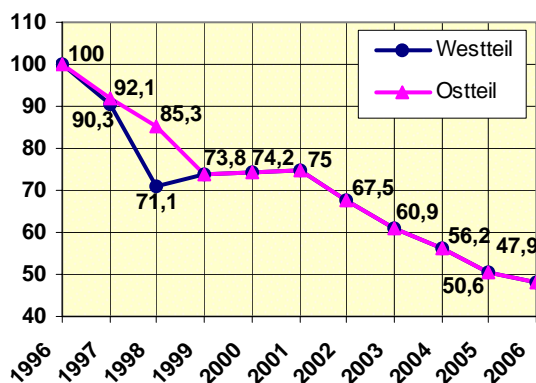
Teilmarkt Mischgebiet

BRW-Index



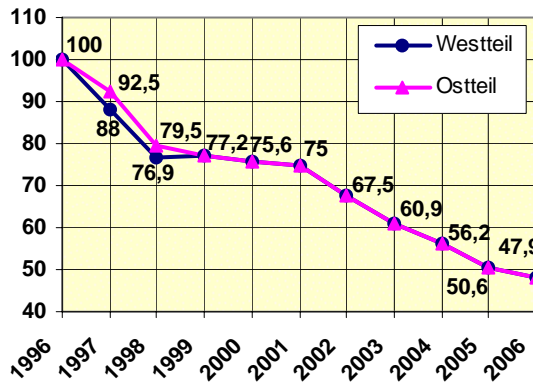
Teilmarkt Dienstleistungsorientiertes Gewerbe

BRW-Index



Teilmarkt Produzierende Gewerbe

BRW-Index



Bei Fragen zu dieser Veröffentlichung wenden Sie sich bitte an Frau Prokott (Tel. (030) 9012-6833).

© 2006, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, III E - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin