

Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke im Außenbereich

nach den Wertverhältnissen zum
01.01.2022 zur Ermittlung von
Grundsteuerwerten



1 Vorbemerkungen

Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen (ZGGT) wurde vom Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) auf Ersuchen des Thüringer Finanzministerium (TFM) beauftragt, für Bewertungen zur Grundsteuer Umrechnungskoeffizienten zur Ermittlung des Bodenwerts von bebauten Grundstücken im Außenbereich nach den Wertverhältnissen zum 01.01.2022 (= Hauptfeststellungszeitpunkt) zu ermitteln.

Zur Begründung wurde Folgendes ausgeführt:

Gemäß § 247 Abs. 1 Bewertungsgesetz (BewG) wird der Grundsteuerwert unbebauter Grundstücke regelmäßig durch Multiplikation ihrer Fläche mit dem jeweiligen Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ermittelt; gleiches gilt auch für den Bodenwert bebauter Grundstücke.

Für bebaute Grundstücke im sogenannten Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch) liegen regelmäßig keine Bodenrichtwerte vor. Daher bestimmt das Bewertungsgesetz, dass dabei der Wert des unbebauten Grundstücks aus den Werten vergleichbarer Flächen abzuleiten ist (§ 247 Abs. 3 BewG).

Da die flächendeckende Ermittlung separater Bodenrichtwerte für alle bebauten Grundstücke im Außenbereich verwaltungsökonomisch und fachlich nicht zu vertreten ist, wurde die Ermittlung und zur Verfügungstellung der Umrechnungskoeffizienten unter Heranziehung von Bodenrichtwerten in benachbarten Zonen der ZGGT übertragen.

Das TFM hat verfügt, dass die Umrechnungskoeffizienten von der Finanzverwaltung immer dann angewendet werden, wenn der Grundsteuerwert für ein unbebautes oder bebautes Grundstück festgestellt werden soll und im Bereich des Grundstücks nur Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen vorhanden sind.

Diese Umrechnungskoeffizienten dürfen nur zum Zwecke der Ermittlung von Grundsteuerwerten durch die Finanzverwaltung verwendet werden.

Die Vorgehensweise zur Ableitung der Umrechnungskoeffizienten und das Ergebnis werden im folgenden Abschnitt dargestellt.

2 Vorgehensweise und Ergebnis

Zur Ableitung der Koeffizienten zur Umrechnung der landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte auf den Bodenrichtwert für ein Außenbereichsgrundstück wurde folgende Vorgehensweise gewählt:

Schritt 1:

Gemarkungsweise wird das Verhältnis (F1) des Mittelwerts der Bodenrichtwerte im Außenbereich zum Mittelwert der Bodenrichtwerte in benachbarten dörflich geprägten Baugebieten (Dorfgebiet) berechnet, soweit entsprechende Bodenrichtwerte in einer Gemarkung vorliegen.

$F1 = \text{Mittelwert BRW AB} / \text{Mittelwert BRW D}$	
mit:	BRW AB = Bodenrichtwerte im Außenbereich in EUR/m ²
	BRW D = Bodenrichtwerte im Dorfgebiet in EUR/m ²

Abbildung 1: Berechnung F1

Schritt 2:

Aus den gemarkungsweisen Ergebnissen für F1 wird kreisweise und landesweit der Median F1 berechnet.

Schritt 3:

Zonenweise werden die Bodenrichtwerte in den Dorfgebieten mit dem Median F1 aus Schritt 2 multipliziert und durch den Bodenrichtwert für Acker/Grünland dividiert.

$F2 = \text{BRW D} * \text{Median F1} / \text{BRW A/Gr}$	
mit:	BRW D = Bodenrichtwerte im Dorfgebiet in EUR/m ²
	Median F1 = Ergebnis aus Schritt 2
	BRW A/Gr = Bodenrichtwert für Ackerland (alternativ Grünland) in EUR/m ²

Abbildung 2: Berechnung F2

Dabei wird grundsätzlich der Median F1 des jeweiligen Kreises verwendet. Wenn kreisweise aufgrund der Datenlage kein Wert sinnvoll ableitbar ist, wird der landesweite Median F1 verwendet.

Schritt 4:

Aus den zonenweisen Ergebnissen für F2 wird kreisweise der Median F2 berechnet. Dieses Ergebnis stellt den Umrechnungskoeffizienten (UK-GSW-AB) dar.

Anwendung der Umrechnungskoeffizienten:

Der Bodenrichtwert für Acker (bzw. Grünland, wenn kein Wert für Acker vorhanden ist) ist mit dem Umrechnungskoeffizienten (UK-GSW AB) des entsprechenden Kreises zu multiplizieren. Das Ergebnis liefert den Bodenwert für ein Grundstück im Außenbereich.

$BW AB = \text{BRW A/Gr} * \text{UK-GSW-AB}$	
mit:	BW AB = Bodenwert für ein Grundstück im Außenbereich in EUR/m ²
	BRW A/Gr = Bodenrichtwert für Ackerland (alternativ Grünland) in EUR/m ²
	UK-GSW-AB = Umrechnungskoeffizient gem. Abbildung 3

Abbildung 3: Berechnung F2

Kreisfreie Stadt/Landkreis (Nr.)	Umrechnungskoeffizient (UK-GSW-AB)
Altenburger Land (77)	2,5
Eichsfeld (61)	7,1
Erfurt (51)	50,8
Gera (52)	4,8
Gotha (67)	12,1
Greiz (76)	4,4
Hildburghausen (69)	10,8
Ilm-Kreis (70)	9,6
Jena (53)	57,1
Kyffhäuserkreis (65)	5,5
Nordhausen (62)	8,2
Saale-Holzland-Kreis (74)	18,5
Saale-Orla-Kreis (75)	7,0
Saalfeld-Rudolstadt (73)	11,0
Schmalkalden-Meiningen (66)	12,0
Sonneberg (72)	14,1
Suhl (54)	23,8
Sömmerda (68)	9,6
Unstrut-Hainich-Kreis (64)	6,1
Wartburgkreis (63)	16,4
Weimar (55)	42,1
Weimarer Land (71)	12,6

Abbildung 4: Kreisweise Zusammenstellung der Umrechnungskoeffizienten