

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort zur 12. Auflage	V
Abkürzungsverzeichnis	XXIII

Teil I: Bewertung

Vorbemerkung	2
--------------------	---

A. Aufgabe und Bedeutung des Bewertungsgesetzes

1. Begriff der Bewertung	3
2. Bewertungsvorschriften	3
3. Entstehung und Entwicklung des Bewertungsgesetzes	3
3.1 Entstehung	3
3.2 Durchführungs-Verordnungen	4
3.3 Verwaltungsanordnungen	4
4. Aufgabe und Bedeutung des BewG	5
5. Gliederung und Geltungsbereich des BewG	5
5.1 Geltungsbereich des Allgemeinen Teils	6
5.1.1 Grundsatz	6
5.1.2 Ausnahmen	6
5.2 Geltungsbereich des Besonderen Teils	7
5.2.1 Abgrenzung nach Steuerarten	7
5.2.2 Abgrenzung nach Vermögensarten	8
5.3 Abgrenzung nach Belegenheit	9
5.4 Verhältnis der Teile zueinander	9
5.5 Übersicht	12

B. Bewertungsgegenstand

1. Allgemeines	13
2. Wirtschaftsgut	13
2.1 Begriff	13
2.2 Das einzelne Wirtschaftsgut als wirtschaftliche Einheit oder als Teil einer solchen	14
3. Wirtschaftliche Einheit	15
3.1 Einheitliches Eigentum	15
3.2 Ausnahmen von dem Grundsatz des einheitlichen Eigentums	16
3.2.1 Wirtschaftsgüter der Ehegatten	16
3.2.2 Gesamtgut bei fortgesetzter Gütergemeinschaft	18
3.2.3 Besonderheiten bei der Land- und Forstwirtschaft in den alten Bundesländern	18
3.2.4 Besonderheiten bei der Land- und Forstwirtschaft in den neuen Bundesländern	19

3.2.5	Anteil an anderem Grundvermögen	20
3.2.6	Mitunternehmerschaften	20
3.3	Verkehrsanschauung, einheitliche Zweckbestimmung	20
3.4	Geteilte Zweckbestimmung	23
3.5	Einheitliche Vermögensart	24
3.6	Bestimmung der wirtschaftlichen Einheit durch Gesetz	25
4.	Bewertung der wirtschaftlichen Einheit im ganzen	26
4.1	Bewertung der zusammengesetzten wirtschaftlichen Einheit	26
4.2	Ausnahmen von dem Grundsatz der Bewertung im ganzen bei einer zusammengesetzten wirtschaftlichen Einheit	26
4.3	Bewertung einer gemeinschaftlichen wirtschaftlichen Einheit	27
5.	Wirtschaftliche Untereinheiten	28
6.	Zurechnung	29
6.1	Sicherungsübereignung	30
6.2	Treuhandverhältnisse	30
6.3	Eigenbesitz	31
6.3.1	Allgemeines	31
6.3.2	Besonderheiten	32

C. Bedingung und Befristung

1.	Begriff der Bedingung und Befristung	33
1.1	Bedingung	33
1.2	Befristung	34
2.	Bewertungsrechtliche Behandlung von Bedingung und Befristung	34
2.1	Aufschiebend bedingter Erwerb	34
2.2	Auflösung bedingter Erwerb	36
2.3	Aufschiebend bedingte Lasten	37
2.4	Auflösung bedingte Lasten	39
2.5	Befristung	39
2.6	Übersicht über Bedingung und Befristung im Bewertungsrecht	41

D. Bewertungsmaßstäbe und Bewertungsmethoden

1.	Die verschiedenen Arten der Wertermittlung	42
1.1	Allgemeines	42
1.2	Bewertungsmaßstäbe	42
1.2.1	Arten	42
1.2.2	Anwendung der verschiedenen Bewertungsmaßstäbe innerhalb der einzelnen Teile der BewG	42
1.3	Bewertungsmethoden	43
1.3.1	Im BewG geregelte Verfahren	43
1.3.2	Von der Verwaltung geregelte Verfahren	44
2.	Der gemeine Wert	44
2.1	Bedeutung und Anwendungsbereich	44
2.2	Begriff und Merkmale	45
2.2.1	Der erzielbare Veräußerungspreis	45

2.2.2	Gewöhnlicher Geschäftsverkehr	45
2.2.3	Umstände, die den Preis beeinflussen	45
2.2.4	Ungewöhnliche Verhältnisse	46
2.2.5	Persönliche Verhältnisse	46
2.3	Ermittlung des gemeinen Werts	47
3.	Der Teilwert	47
3.1	Bedeutung	47
3.2	Begriff	48
3.3	Ermittlung des Teilwerts	49

E. Bewertung bestimmter Wirtschaftsgüter (Teil I BewG)

1.	Bewertung der Wertpapiere und Anteile (Allgemeines)	50
1.1	Anwendungsbereich des § 11 BewG	50
1.2	Begriff und Abgrenzung	50
1.2.1	Wertpapiere	50
1.2.1.1	Forderungspapiere	51
1.2.1.2	Anteils-papiere	51
1.2.1.3	Wechsel, Schecks und andere handelsrechtlichen Wertpapiere	52
1.2.2	Schuldbuchforderungen	52
1.2.3	Anteile, die nicht durch Wertpapiere verbrieft sind	52
1.2.4	Beteiligungen	52
1.2.5	Investmentzertifikate	53
1.3	Stichtag für die Bewertung	53
1.4	Bewertungsmaßstäbe	53
1.5	Bewertung der Wertpapiere und Anteile (Übersicht)	55
2.	Bewertung mit dem Kurswert im einzelnen	56
2.1	Allgemeines	56
2.2	Börse und Kurs	56
2.3	Freiverkehr	56
2.4	Kurswertezusammenstellung des BMF	57
2.5	Maßgeblichkeit des Kurswerts	57
3.	Bewertung von Anteilen mit dem gemeinen Wert im einzelnen	57
3.1	Anwendungsbereich	57
3.2	Verfahren für die Bewertung mit dem gemeinen Wert	58
3.3	Ermittlung des gemeinen Werts	58
3.3.1	Ableitung des gemeinen Werts aus Verkäufen	58
3.3.2	Schätzung nach dem Stuttgarter Verfahren	59
3.3.2.1	Ermittlung des Vermögenswerts	59
3.3.2.2	Ermittlung des Ertragswerts	60
3.3.2.3	Ermittlung des gemeinen Werts	62
3.3.2.4	Besonderheiten des Stuttgarter Verfahrens	63
3.3.2.4.1	Nachhaltig geringe Erträge	63
3.3.2.4.2	Anteile ohne Einfluß auf die Geschäftsführung	64
3.3.2.4.3	Kein Paketzuschlag beim Stuttgarter Verfahren	65
3.3.2.4.4	Anteile nach Neugründungen	65
3.3.2.4.5	Beteiligungsbesitz	65
3.3.2.4.6	Anteile an einer GmbH im Falle einer GmbH & Co. GK	66
3.3.2.4.7	Kapitalgesellschaft i.L.	67
3.3.2.4.8	Anteile mit ungleichen Rechten	67

3.3.2.4.9	Eigene Anteile	67
3.3.2.4.10	Anteile an gemeinnützigen Kapitalgesellschaften	68
3.3.2.4.11	Anteile bei nicht voll eingezahltem Grund- oder Stammkapital	68
3.3.2.5	Fall zum Stuttgarter Verfahren	69
3.3.2.6	Stichtag für die Bewertung von Anteilen an Kapitalgesellschaften	71
4.	Bewertung von Investmentzertifikaten im einzelnen	71
4.1	Begriff	71
4.2	Bewertung mit dem Rücknahmepreis	71
5.	Bewertung von Kapitalforderungen und Kapitalschulden	72
5.1	Begriff der Kapitalforderungen	72
5.2	Anwendungsbereich des § 12 BewG	72
5.3	Der Nennwert als Bewertungsgrundsatz	72
5.4	Bewertung über dem Nennwert	73
5.4.1	Voraussetzungen	73
5.4.2	Einlage eines stillen Gesellschafters	74
5.5	Bewertung unter dem Nennwert	76
5.5.1	Uneinbringliche Forderungen	77
5.5.2	Unsichere (zweifelhafte) Forderungen	77
5.5.3	Unverzinsliche Forderungen	78
5.5.3.1	Voraussetzungen nach § 12 Abs. 3 BewG	78
5.5.3.2	Bewertung	78
5.5.3.3	Besonderheit für Steuererstattungsansprüche	81
5.5.4	Niedrig verzinsliche Forderungen	82
5.5.4.1	Voraussetzungen	82
5.5.4.2	Bewertung	82
5.5.5	Andere wertmindernde Umstände	83
5.6	Bewertung der Kapitalschulden	83
5.6.1	Allgemeines	83
5.6.2	Besonderheiten	84
5.7	Bewertung von noch nicht fälligen Ansprüchen aus Lebens-, Kapital- oder Rentenversicherungen	85
5.7.1	Begriffe	85
5.7.2	Bewertungsmaßstäbe	85
5.8	Bewertungsstichtag	86
6.	Bewertung der wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen	86
6.1	Begriffe	86
6.1.1	Arten der wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen	87
6.1.2	Kapitalwert und Vervielfältiger	87
6.1.3	Geltungsbereich	87
6.2	Ermittlung des Jahreswerts wiederkehrender Nutzungen und Leistungen	88
6.2.1	Grundsätze	88
6.2.1.1	Nutzung einer Geldsumme	88
6.2.1.2	Nutzungen oder Leistungen, die nicht in Geld bestehen	88
6.2.1.3	Nutzungen oder Leistungen, die in ihrem Betrag ungewiß sind oder schwanken	89
6.2.2	Begrenzung des Jahreswerts bei Nutzungen eines Wirtschaftsguts	89
6.2.2.1	Nutzungen	89
6.2.2.2	Sonderfälle	91
6.3	Bewertung von Nutzungen und Leistungen auf bestimmte Zeit	94

6.3.1	Berechnung nach Tabelle 7 = Anlage 9a zum BewG	94
6.3.2	Begrenzung des Kapitalwerts	95
6.4	Bewertung immerwährender Nutzungen und Leistungen	95
6.5	Bewertung von Nutzungen und Leistungen von unbestimmter Dauer .	96
6.5.1	Allgemeines	96
6.5.2	Vorrang des § 14 BewG	97
6.5.3	Konkurrenz gegenüber § 14 und gegenüber § 13 Abs. 1 BewG	98
6.6	Bewertung lebenslänglicher Nutzungen und Leistungen	99
6.6.1	Grundsätze	99
6.6.2	Einbeziehung des Freibetrages des § 111 Nr. 9 BewG	100
6.6.3	Abhängigkeit der Nutzung von der Lebenszeit mehrerer Personen	100
6.6.4	Berichtigung der nicht laufend veranlagten Steuern bei vorzeitigem Wegfall	103
6.7	Der gemeine Wert wiederkehrender Nutzungen und Leistungen in Ausnahmefällen	104
6.8	Bewertungsstichtag	105
6.9	Erbbauzinsansprüche und Erbbauzinsverpflichtungen	105

F. Allgemeines zur Einheitsbewertung

1.	Begriff und Zweck der Einheitsbewertung	107
2.	Steuerliche und außersteuerliche Bedeutung der Einheitswerte ...	107
2.1	Vermögensteuer	107
2.2	Grundsteuer	108
2.3	Gewerbsteuer	108
2.4	Erbschaftsteuer	109
2.5	Grunderwerbsteuer	110
2.6	Einkommensteuer	110
2.7	Kirchensteuer	111
2.8	Buchführungspflicht	111
2.9	Außersteuerliche Bedeutung	111
3.	Die Einheitswertfeststellung	112
3.1	Wertermittlung	112
3.2	Wertfeststellung (gesonderte Feststellung)	112
4.	Gegenstände, für die Einheitswerte festzustellen sind (Fälle der gesonderten Einheitswertfeststellung)	114
4.1	Die einzelnen wirtschaftlichen Einheiten und Untereinheiten	114
4.1.1	Wirtschaftliche Einheiten	114
4.1.2	Wirtschaftliche Untereinheiten	114
4.1.3	Teile von wirtschaftlichen Einheiten und Untereinheiten	115
4.1.4	Mineralgewinnungsrechte bis 1.1.1992	115
4.2.	Begriff des Grundbesitzes	115
4.3	Einheitliche Einheitswertfeststellung bei mehreren Beteiligten	116
4.4	Keine Einheitswertfeststellung bei fehlendem steuerlichem Interesse .	116
4.5	Keine Einheitswertfeststellung bei Ablauf der Feststellungsfrist (Eintritt der Feststellungsverjährung)	118
5.	Inhalt des Einheitswertbescheides	118
5.1	Grundsätzliches	118
5.2	Wertfeststellung und Abrundung	119

5.3	Artfeststellung	120
5.4	Zurechnungsfeststellung	120
6.	Verfahrensrechtliche Auswirkungen der Einheitswertfeststellung	121
6.1	Mehrere Verfahrensstufen	121
6.2	Bindungswirkung der Verfahrensstufen	122
6.2.1	Bindung an die Vorstufe	122
6.2.1.1	Einzelheiten für die wirtschaftlichen Untereinheiten „Betriebs- grundstücke“	122
6.2.1.2	Einzelheiten für die Steuergegenstände bei der Grundsteuer und bei anderen Steuern	124
6.2.2	Bindung auch bei unrichtiger Einheitswertfeststellung	124
6.2.3	Unrichtige Übernahme in der nächsthöheren Verfahrensstufe	125
6.2.4	Einwendungen gegen die Einheitswertfeststellung	125
6.3	Folgen der Aufhebung oder Änderung von Einheitswertfest- stellungen	126
6.3.1	Aufhebung oder Änderung von Folgebescheiden auf Grund der Aufhebung oder Änderung eines Einheitswertbescheids	126
6.3.2	Erlaß, Aufhebung oder Änderung von Bescheiden auf Grund von Nachfeststellungen oder Fortschreibungen	127
6.3.3	Anfechtbarkeit des geänderten Folgebescheids	128
7.	Dingliche Wirkungen der Einheitswertfeststellungen	128
7.1	Eigentumsübergang nach Bekanntgabe des Einheitswertbescheids	128
7.2	Eigentumsübergang vor Bekanntgabe des Einheitswertbescheids	129
8.	Zuständigkeit für die Einheitsbewertung	129
9.	Erklärungs- und Auskunftspflicht	130
9.1	Erklärungspflicht	130
9.2	Auskunftspflicht, Mitteilungspflicht	130
10.	Das System der Feststellungsarten	131
10.1	Feststellungsarten	131
10.2	Feststellungszeitpunkt (Stichtagsprinzip)	131
11.	Hauptfeststellung	132
11.1	Begriff und Aufgabe der Hauptfeststellung	132
11.2	Hauptfeststellungszeitraum	132
11.3	Hauptfeststellungszeitpunkt	135
11.4	Steuerliche Anwendung der Einheitswerte der Hauptfeststellung	136
11.5	Nachholung einer Hauptfeststellung	136
12.	Nachfeststellung	137
12.1	Begriff und Aufgabe der Nachfeststellung	137
12.2	Entstehung einer neuen wirtschaftlichen Einheit	138
12.3	Erstmalige Heranziehung zu einer Steuer	140
12.4	Erstmalige Feststellung eines besonderen Einheitswerts nach § 91 Abs. 2 BewG	141
12.5	Nachfeststellung zur Beseitigung von Fehlern	141
12.6	Nachfeststellungszeitpunkt	142
12.7	Nachholung einer Nachfeststellung	143
13.	Fortschreibungen	144
13.1	Allgemeines	144
13.1.1	Sinn und Zweck der Fortschreibungen	144

13.1.2	Begriff und Wirkung der Fortschreibung	144
13.1.3	Fortschreibungsarten und ihr Verhältnis zueinander	145
13.1.4	Fortschreibungen von Amts wegen	147
13.2	Wertfortschreibung	147
13.2.1	Begriff und Allgemeines	147
13.2.2	Wertfortschreibungsgrenzen	148
13.2.3	Wertfortschreibungen beim Grundbesitz	149
13.2.4	Wertfortschreibungen bei Gewerbebetrieben	150
13.2.5	Wertverhältnisse bei Wertfortschreibungen für Grundbesitz	151
13.2.6	Fehlerbeseitigung bei Wertfortschreibungen	151
13.3	Artfortschreibung	151
13.4	Zurechnungsfortschreibung	152
13.4.1	Allgemeine Voraussetzungen	152
13.4.2	Besonderheiten	153
13.4.3	Feststellungswirkung und Bekanntgabe des Zurechnungs- fortschreibungsbescheids	154
13.5	Fortschreibung zur Beseitigung von Fehlern (fehlerbeseitigende Fortschreibung)	155
13.5.1	Bedeutung	155
13.5.2	Voraussetzungen der fehlerbeseitigenden Fortschreibung	156
13.5.3	Keine besondere Fortschreibungsart	157
13.6	Fortschreibungszeitpunkt	157
13.6.1	Fortschreibungszeitpunkt bei Änderung der tatsächlichen Verhältnisse	158
13.6.2	Fortschreibungszeitpunkt zur Beseitigung von Fehlern	158
13.6.3	Zusammentreffen einer Fortschreibung wegen Änderung der tatsächlichen Verhältnisse und einer Fortschreibung zur Beseitigung eines Fehlers	158
13.6.4	Erstmalige Fortschreibungen der Einheitswerte des Grundbesitzes der Hauptfeststellung vom 1.1.1964	159
13.7	Nachholung einer Fortschreibung	159
13.8	Auswirkung einer Änderungsfeststellung auf eine bereits durchgeführte Fortschreibung eines späteren Feststellungszeitpunkts .	159
14.	Aufhebung des Einheitswerts	160
15.	Erteilung von Einheitswertbescheiden vor dem Feststellungs- zeitpunkt	160
16.	Änderung oder Aufhebung von Feststellungsbescheiden (Einheitswertbescheiden) die vor dem maßgebenden Feststellungszeitpunkt erteilt wurden	161
16.1	Änderung von Feststellungsbescheiden	161
16.2	Aufhebung von Feststellungsbescheiden	162
16.3	Aufhebung oder Änderung eines Zurechnungsfortschreibungs- bescheids	162
16.4	Aufhebung oder Änderung eines Nachfeststellungsbescheids	162
16.5	Aufhebung oder Änderung eines kombinierten Fortschreibungs- bescheids	163
16.6	Funktion des § 24 a Satz 2 BewG	164

G. Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens in den alten Bundesländern

1.	Bewertungsgegenstand	165
1.1	Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	165
1.2	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens gegenüber den anderen Vermögensarten	166
1.2.1	Abgrenzung gegenüber dem Grundvermögen	167
1.2.2	Abgrenzung gegenüber dem Betriebsvermögen	168
1.2.2.1	Nebeneinander von Betrieb der Land- und Forstwirtschaft und Gewerbebetrieb	168
1.2.2.2	Land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit als Teil eines Gewerbebetriebs (wirtschaftliche Untereinheit Betriebsgrundstück)	169
1.2.2.3	Land- und forstwirtschaftliche und gewerbliche Tätigkeit als ein einheitlicher Betrieb der Land- und Forstwirtschaft oder ein einheitlicher Gewerbebetrieb (gemischte Betriebe)	170
1.2.2.4	Land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit mit Absetzung der Erzeugnisse über ein eigenes Handels- oder Dienstleistungsgeschäft	171
1.2.2.5	Tierhaltung und Tierzucht mit nicht ausreichend bewirtschafteten Flächen	173
1.2.2.6	Vermietung an Feriengäste	173
1.2.2.7	Vermietung von stehenden Betriebsmitteln	173
1.2.3	Abgrenzung gegenüber dem sonstigen Vermögen	174
1.3	Bewertungseinheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	174
1.4	Umfang des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	177
1.4.1	Allgemeines	177
1.4.2	Einbeziehung von Wirtschaftsgütern, die nicht dem Eigentümer des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft oder ihm nicht allein gehören	177
1.4.2.1	Fremde Gebäude und Betriebsmittel nach § 34 Abs. 4 BewG	177
1.4.2.2	Anteile an Wirtschaftsgütern nach § 34 Abs. 5 BewG	179
1.4.2.3	Wirtschaftsgüter einzelner Beteiligter einer GdB nach § 34 Abs. 6 BewG	179
1.4.3	Wirtschaftsgüter, die bewertungsrechtlich nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören	180
1.4.3.1	Zahlungsmittel, Geldforderungen, Geschäftsguthaben und Wertpapiere	180
1.4.3.2	Geldschulden	180
1.4.3.3	Über den normalen Bestand hinausgehende Bestände (Überbestände) an umlaufenden Betriebsmitteln	182
1.4.3.4	Bestimmte Tierbestände und hiermit zusammenhängende Wirtschaftsgüter	182
1.5	Gliederung und Bestandteile des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	182
1.5.1	Allgemeines	182
1.5.2	Wirtschaftsteil	183
1.5.2.1	Der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gliedert sich nach § 34 Abs. 2 BewG	183

1.5.2.2	Als Bestandteile gehören zum Wirtschaftsteil der Betriebs	184
1.5.2.3	Behandlung von Bagatellflächen sowie Hof- und Gebäudeflächen, Wirtschaftswegen, Hecken, Gräben, Grenzraine und dgl.	188
1.5.3	Wohnteil	189
1.6	Zusammenfassende Darstellung des Bewertungsgegenstands des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens (Übersicht)	192
2.	Bewertungstichtag	193
3.	Bewertungsmaßstäbe	194
3.1	Grundsätzliches	194
3.2	Begriff des Ertragswerts	194
3.3	Begriff des Wohnungswerts	194
4.	Bewertungsverfahren zur Ermittlung des Ertragswerts des Wirtschaftsteils (Wirtschaftswert)	195
4.1	Zusammensetzung des Wirtschaftswerts	195
4.2	Verfahrensarten	195
4.2.1	Das vergleichende Verfahren	195
4.2.2	Das Einzelertragswertverfahren	196
4.2.3	Feste Wertansätze	196
4.3	Durchführung des vergleichenden Verfahrens mit Hilfe von Vergleichszahlen	196
4.3.1	Ermittlung der Ertragsfähigkeit in Form von Vergleichszahlen	196
4.3.2	Berücksichtigung der Ertragsbedingungen	197
4.3.3	Heranziehung von Bewertungsstützpunkten zur Ermittlung der maßgebenden Vergleichszahlen	198
4.3.3.1	Schaffung von Bewertungsstützpunkten	198
4.3.3.2	Angleichung der Betriebe an die Bewertungsstützpunkte	199
4.3.3.3	Ertragsmeßzahlen als Grundlage für die Ermittlung der Vergleichszahlen	199
4.3.3.4	Ermittlung der Vergleichszahlen	199
4.3.4	Ermittlung des Vergleichswerts	201
4.3.4.1	Ausgangs-Ertragswerte	201
4.3.4.2	Vergleichswerte	202
4.4	Durchführung des vergleichenden Verfahrens ohne Vergleichs- zahlen (unmittelbare Ermittlung des Vergleichswerts)	205
4.5	Der Vergleichswert als Gesamtwert	205
4.6	Korrektur des Vergleichswerts durch Abschläge und Zuschläge	205
4.6.1	Allgemeine Grundsätze	205
4.6.2	Halbierung des Zuschlags wegen Abweichung des tatsächlichen Tierbestandes von dem unterstellten regelmäßigen Verhältnissen der Gegend ab 1.1.1989 nach § 41 Abs. 2a BewG	208
4.6.3	Besonderheiten bei Stückländereien	208
4.6.4	Keine Anwendung des § 41 BewG	209
4.7	Durchführung des Einzelertragswertverfahrens	209
4.8	Ermittlung des Ertragswerts mit festen Wertansätzen	210
4.8.1	Geringstland	210
4.8.2	Unland	210
4.8.3	Bestimmte Teile der forstwirtschaftlichen Nutzung	210
5.	Ermittlung des Wohnungswerts	210

6.	Einheitswert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	212
6.1	Zusammensetzung des Einheitswerts	212
6.2	Einheitswert bestimmter intensiv genutzter Flächen	213
6.3	Verteilung des Einheitswerts	214
6.4	Bewertungsmaßstab und Bewertungsverfahren für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Übersicht)	216
7.	Besondere Regelungen für die einzelnen Nutzungen	217
7.1	Besonderheiten der landwirtschaftlichen Nutzung	217
7.1.1	Ertragsbedingungen	217
7.1.2	Tierbestände	217
7.1.3	Gemeinschaftliche Tierhaltung	219
7.1.4	Sonderkulturen	220
7.2	Besonderheiten der forstwirtschaftlichen Nutzung	220
7.2.1	Umlaufende Betriebsmittel	220
7.2.2	Bewertungsstichtag	220
7.2.3	Ermittlung des Vergleichswerts	220
7.2.3.1	Ansatz von festen Werten	220
7.2.3.2	Ermittlung der Ertragswerte im vergleichenden Verfahren	221
7.2.3.3	Bei der Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzung sind drei Fälle zu unterscheiden	223
7.2.3.4	Minderung der ermittelten Ertragswerte nach § 55 Abs. 9 BewG	223
7.2.3.5	Abschläge und Zuschläge nach § 41 BewG	223
7.3	Besonderheiten der weinbaulichen Nutzung	223
7.3.1	Umlaufende Betriebsmittel	223
7.3.2	Bewertungsstützpunkte	224
7.3.3	Innere Verkehrslage	224
7.4	Besonderheiten der gärtnerischen Nutzung	224
7.4.1	Bewertungsstichtag	224
7.4.2	Ertragsbedingungen	224
7.4.3	Anwendung des vergleichenden Verfahrens	224
7.5	Besonderheiten der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung	224
8.	Bewertungsbeirat und Gutachterausschuß	225
8.1	Bewertungsbeirat	225
8.2	Gutachterausschuß	225
9.	Übungsfall zur Einheitsbewertung des land- und forst- wirtschaftlichen Vermögens	226
H. Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens in den neuen Bundesländern		
1.	Einführung	232
1.1	Rechtliche Grundlagen	232
1.2	Grundsätze	233
1.3	Die Nutzungseinheit (wirtschaftliche Einheit) des land- und forst- wirtschaftlichen Vermögens	234
2.	Die Vermögensart land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	234
2.1	Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	234
2.2	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens gegenüber den anderen Vermögensarten	236

2.2.1	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen	236
2.2.2	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens von Betriebsvermögen	238
2.2.2.1	Nebeneinander von Nutzungseinheit der Land- und Forstwirtschaft und Gewerbebetrieb	238
2.2.2.2	Land- und forstwirtschaftliche Nutzung als Teil eines Gewerbebetriebs (wirtschaftliche Untereinheit Betriebsgrundstück)	239
2.2.2.3	Land- und forstwirtschaftliche Nutzung und gewerbliche Tätigkeit als einheitliche Nutzung der Land- und Forstwirtschaft oder einheitlicher Gewerbebetrieb (gemischte Betriebe)	239
2.2.2.4	Land- und forstwirtschaftliche Nutzung als Absetzung der Erzeugnisse über ein eigenes Handels- oder Dienstleistungsgeschäft ..	241
2.2.2.5	Tierhaltung und Tierzucht mit nicht ausreichend bewirtschafteten Flächen	243
2.2.2.6	Vermietung von stehenden Betriebsmitteln	243
2.2.3	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom sonstigen Vermögen	244
2.3	Nutzungseinheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens, Betrieb der Land- und Forstwirtschaft	244
2.4	Umfang der Nutzungseinheit Betrieb der Land- und Forstwirtschaft ...	246
2.4.1	Allgemeines	246
2.4.2	Wirtschaftsgüter, die bewertungsrechtlich nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören	246
2.4.2.1	Zahlungsmittel, Geldforderungen, Geschäftsguthaben und Wertpapiere	247
2.4.2.2.	Geldschulden	247
2.4.2.3	Über den normalen Bestand hinausgehende Bestände (Überbestände) an umlaufenden Betriebsmitteln	248
2.4.2.4	Bestimmte Tierbestände und hiermit zusammenhängende Wirtschaftsgüter (§ 33 Abs. 3 Nr. 4 BewG)	248
2.5	Gliederung und Bestandteile der Nutzungseinheit (Betrieb der Land- und Forstwirtschaft)	249
2.5.1	Beschreibung der Nutzung (Betrieb der Land- und Forstwirtschaft)	249
2.5.1.1	Flächen im Sinne von § 1 des Bodenschätzungsgesetzes (BodschätzG)	249
2.5.1.2	Weinbaulich genutzte Flächen	250
2.5.1.3	Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	250
2.5.1.4	Hof- und Wirtschaftsgebäudeflächen, Wege, Hecken, Gräben, Grenzraine und dergleichen	251
2.5.1.5	Flächen sonstiger land- und forstwirtschaftlichen Nutzung	251
2.5.1.6	Zur Nutzungseinheit der Land- und Forstwirtschaft gehörende Wirtschaftsgüter, die nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt werden	251
2.5.2	Bestandteile der Nutzungseinheit	252
2.5.3	Behandlung von Bagatellflächen sowie Hof- und Gebäudeflächen, Wirtschaftswegen, Hecken, Gräben, Grenzrainen und dgl.	256
2.5.4	Wohnteil	256
2.6	Zusammenfassende Darstellung des Bewertungsgegenstands des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens in den neuen Bundesländern (Übersicht)	257

3.	Bewertungsstichtag	258
4.	Bewertungsmaßstäbe	259
4.1	Grundsätzliches	259
4.2	Begriff des Ertragswerts	259
5.	Verfahren zur Ermittlung des Ersatzwirtschaftswerts	259
5.1	Zusammensetzung des Ersatzwirtschaftswerts	259
5.2	Ermittlungsverfahren	259
5.2.1	Landwirtschaftliche Nutzung ohne Sonderkulturen	260
5.2.1.1	Ertragsbedingungen	260
5.2.1.2	Bewertungsverfahren	262
5.2.1.3	Berechnungsbeispiel	262
5.2.2	Sonderkulturen	263
5.2.2.1	Hopfen	263
5.2.2.1.1	Bewertungsverfahren	263
5.2.2.1.2	Berechnungsbeispiel	263
5.2.2.2	Spargel	263
5.2.2.2.1	Bewertungsverfahren	263
5.2.2.2.2	Berechnungsbeispiel	263
5.2.3	Forstwirtschaftliche Nutzung	263
5.2.3.1	Ertragsbedingungen	264
5.2.3.2	Bewertungsverfahren	264
5.2.3.3	Berechnungsbeispiel	264
5.2.4	Weinbauliche Nutzung	264
5.2.4.1	Verwendungsform und Vergleichszahl	264
5.2.4.2	Bewertungsverfahren	264
5.2.4.3	Berechnungsbeispiel	265
5.2.5	Gärtnerische Nutzung	265
5.2.5.1	Besonderheiten des Nutzungsteils	266
5.2.5.2	Bewertungsverfahren	266
5.2.5.3	Berechnungsbeispiel	266
5.2.6	Bewertung der selbstständigen Kleingärten	267
5.2.7	Bewertung des Nutzungsteils Obstbau	267
5.2.7.1	Bewertungsverfahren	267
5.2.7.2	Berechnungsbeispiel	267
5.2.8	Bewertung des Nutzungsteils Baumschulen	267
5.2.8.1	Bewertungsverfahren	268
5.2.8.2	Berechnungsbeispiel	268
5.2.9	Bewertung der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen ..	268
5.2.9.1	Binnenfischerei	268
5.2.9.2	Teichwirtschaft sowie Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft	269
5.2.9.3	Imkerei	269
5.2.9.4	Wanderschäferei	269
5.2.9.5	Pilzanbau	269
5.2.9.6	Weihnachtsbaumkultur	269
5.2.9.7	Saatzucht	270
5.2.9.8	Besamungsstation	270
5.3	Bewertung der Nebenbetriebe	270
5.4	Bewertung von Abbauland	270
5.5	Bewertung von Geringstland	270
5.6	Bewertung von Unland	270

I. Einheitsbewertung des Grundvermögens in den alten Bundesländern

1.	Bewertungsgegenstand	271
1.1	Begriff und Umfang des Grundvermögens	271
1.2	Abgrenzung des Grundvermögens vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen	271
1.2.1	Allgemeine Abgrenzung	271
1.2.2	Besondere Abgrenzungsregelung	272
1.2.2.1	Abgrenzung nach § 69 Abs. 3 BewG (Bauland)	272
1.2.2.2	Abgrenzung nach § 69 Abs. 2 BewG (Betrieb als Existenzgrundlage)	274
1.2.2.3	Abgrenzung nach § 69 Abs. 1 BewG	274
1.2.3	Kleingartenland und Dauerkleingartenland	275
1.2.4	Maßgebende Feststellungsart bei Umbewertung land- und forstwirtschaftlicher Flächen als Grundvermögen	275
1.3	Das Grundstück als wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens	276
1.3.1	Allgemeine Grundsätze	276
1.3.2	Die einzelnen Bestandteile des Grundstücks	277
1.3.3	Die Abgrenzung des Grundstücks von den Betriebsvorrichtungen	278
1.3.4	Einbeziehung von Anteilen an anderen Grundstücken	279
1.3.5	Gebäude auf fremden Grund und Boden	280
1.4	Gebäude und Gebäudeteile für den Bevölkerungsschutz	280
2.	Abgrenzung und Bewertung der unbebauten Grundstücke	281
2.1	Abgrenzung der unbebauten Grundstücke	281
2.1.1	Nichtbebaute Grundstücke	281
2.1.2	Grundstücke mit Gebäuden von untergeordneter Bedeutung	281
2.1.3	Grundstücke mit zerstörten oder dem Verfall preisgegebenen Gebäuden	282
2.2	Besondere Grundstücksart baureife Grundstücke	282
2.3	Bewertung der unbebauten Grundstücke (Wertermittlung)	282
3.	Abgrenzung der bebauten Grundstücke und Bewertungsmethoden	284
3.1	Begriff	284
3.2	Grundstücksarten	284
3.2.1	Abgrenzung der Mietwohn-, Geschäfts- und gemischtgenutzten Grundstücke	285
3.2.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	287
3.2.2.1	Allgemeine Begriffsbestimmung	287
3.2.2.2	Begriff der Wohnung	287
3.2.2.3	Wohnungen des Hauspersonals	293
3.2.2.4	Wohnungen von untergeordneter Bedeutung	293
3.2.2.5	Mitbenutzung eines Wohngebäudes zu gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken	293
3.2.2.6	Weitere Besonderheiten	295
3.2.3	Abgrenzung der sonstigen bebauten Grundstücke	295
3.3	Bewertungsmethoden	295
3.4	Mindestwert	297
4.	Das Ertragswertverfahren	297
4.1	Allgemeines	297
4.1.1	Bedeutung der Vervielfältiger	297

4.1.2	Bodenwertanteil	300
4.1.3	Übersicht (Schema zur Ermittlung des Grundstückswerts bebauter Grundstücke im Ertragswertverfahren)	301
4.2	Jahresrohmiete	303
4.2.1	Allgemeines	303
4.2.2	Tatsächliche Jahresrohmiete	303
4.2.3	Übliche Miete als Jahresrohmiete	305
4.2.4	Zuschläge zur Jahresrohmiete	306
4.2.4.1	Zuschlag bei Grundsteuervergünstigung	306
4.2.4.2	Zuschlag für Gewährung von Grundsteuerbeihilfen für Arbeiter- wohnstätten	307
4.2.5	Maßgebende Jahresrohmiete bei Nachfeststellung und Fort- schreibungen	307
4.2.6	Jahresrohmiete nach Wegfall der Grundsteuervergünstigung	310
4.3	Die Vervielfältiger	312
4.3.1	Regelmäßige Vervielfältiger	312
4.3.2	Umstufung in andere Gemeindegrößenklassen durch Rechts- verordnung	313
4.3.3	Vervielfältiger bei wesentlicher Verlängerung oder Verkürzung der Lebensdauer des Gebäudes	313
4.3.4	Vervielfältiger bei Gebäuden oder Gebäudeteilen verschiedener Bauart oder verschiedenen Alters	314
4.4	Außergewöhnliche Grundsteuerbelastung	315
4.5	Ermäßigungen und Erhöhungen den Grundstückswerts (in Einzelfällen)	316
4.5.1	Allgemeines	316
4.5.2	Ermäßigung des Grundstückswerts	316
4.5.2.1	Ungewöhnlich starke Beeinträchtigungen durch Lärm, Rauch oder Gerüche	316
4.5.2.2.	Behebbarer Baumängel und Bauschäden	317
4.5.2.3	Notwendigkeit baldigen Abbruchs	318
4.5.2.4	Sonstige wertmindernde Umstände	319
4.5.3	Erhöhung des Grundstückswerts	319
4.5.3.1	Größe der nicht bebauten Fläche	320
4.5.3.2	Nachhaltige Ausnutzung des Grundstücks für Reklamezwecke gegen Entgelt	322
4.5.4	Höchstmaß der Ermäßigung und Erhöhung des Grundstückswerts	322
5.	Das Sachwertverfahren	324
5.1	Grundsätze	324
5.2	Schematische Übersicht	324
5.3	Bodenwert	325
5.3.1	Allgemeiner Grundsatz	325
5.3.2	Besonderheiten	325
5.4	Gebäudewert	325
5.4.1	Grundsätze	325
5.4.2	Ermittlung des Gebäudenormalherstellungswerts	325
5.4.2.1	Durchschnittliche Herstellungskosten	325
5.4.2.2	Berechnung des umbauten Raumes	326
5.4.2.3	Bestimmung des Raummeterpreises	326
5.4.2.4	Ermäßigung oder Erhöhung des nach dem Raummeterpreis errechneten Werts	327

5.4.2.5	Weitere Durchschnittspreise und Zuschläge für bestimmte Ausstattungen	327
5.4.2.6	Abweichung von den Erfahrungswerten der Anlagen 14 und 15 BewR Gr	327
5.4.2.7	Umrechnung auf Wertverhältnisse 1.1.1964	328
5.4.3	Wertminderung wegen Alters	328
5.4.3.1	Wertminderung wegen Alters im Regelfall	328
5.4.3.2	Wertminderung wegen Alters bei Gebäuden mit Gebäudeteilen verschiedenen Alters	330
5.4.3.3	Wertminderung wegen Alters bei Verkürzung der gewöhnlichen Lebensdauer	331
5.4.3.4	Wertminderung wegen Alters bei Verlängerung der restlichen Lebensdauer	332
5.4.3.5	Höchstsatz der Wertminderung wegen Alters	332
5.4.4	Wertminderung wegen behebbarer baulicher Mängel und Schäden	332
5.4.5	Ermäßigung und Erhöhung des Gebäudesachwerts	333
5.4.5.1	Ermäßigung wegen der Lage des Grundstücks	333
5.4.5.2	Ermäßigung wegen wirtschaftlicher Überalterung	334
5.4.5.3	Ermäßigung wegen der Notwendigkeit vorzeitigen Abbruchs	335
5.4.5.4	Ermäßigung wegen unorganischen Aufbaus	336
5.4.5.5	Ermäßigung wegen übermäßiger Raumhöhe	336
5.4.5.6	Erhöhung des Gebäudesachwerts	337
5.4.5.7	Zusammentreffen mehrerer Ermäßigungsgründe	337
5.5	Wert der Außenanlagen	337
5.6	Angleichung an den gemeinen Wert	337
5.7	Schema zur „Reihenfolge der Abschläge und Zuschläge bei der Ermittlung des Gebäudewerts im Sachwertverfahren“	338
5.8	Beispiel für die Ermittlung des Einheitswerts eines Fabrikgrundstücks im Sachwertverfahren auf einen Nachfeststellungszeitpunkt (z.B. 1.1.1995, weil durch Neuabgrenzung eine wirtschaftliche Einheit neu entstanden ist sowie zusätzliche Errichtung eines weiteren Gebäudes)	340
6.	Sondervorschriften	341
6.1	Grundstücke im Zustand der Bebauung	341
6.1.1	Wert für die Grundsteuer	341
6.1.2	Wert für die Vermögensbesteuerung	342
6.1.3	Feststellungsarten	343
6.1.4	Artfeststellung	343
6.1.5	Fälle zu § 91 Abs. 2 BewG	343
6.2	Das Erbbaurecht	347
6.2.1	Zivilrechtlicher Begriff und Allgemeines	347
6.2.2	Bewertung des Erbbaurechts	347
6.2.2.1	Ermittlung eines Gesamtwerts	347
6.2.2.2	Verteilung des Gesamtwerts auf die beiden wirtschaftlichen Einheiten	348
6.2.2.3	Berücksichtigung einer vereinbarten Abbruchverpflichtung	350
6.2.2.4	Feststellungsarten bei der Bewertung von Erbbaurechten	351
6.2.2.5	Besonderheit: Errichtung eines Gebäudes im Erbbaurecht auf mehreren wirtschaftlichen Einheiten	352
6.2.3	Behandlung des Erbbauzinses	352
6.2.4	Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht	352

6.2.5	Behandlung eines Heimfallanspruchs bzw. einer Heimfallverpflichtung	352
6.2.6	Fälle zu § 92 BewG	354
6.3	Wohnungseigentum und Teileigentum	359
6.3.1	Zivilrechtlicher Begriff und Allgemeines	359
6.3.2	Bewertung	360
6.3.2.1	Abgrenzung, Grundstücksart und Bewertungsverfahren	360
6.3.2.2	Wertermittlung und Erfassung des gemeinschaftlichen Eigentums	361
6.3.2.3	Feststellungsarten	361
6.3.3	Dauerwohnrecht	361
6.3.4	Fall zu § 93 BewG	362
6.4	Gebäude auf fremdem Grund und Boden	364
6.4.1	Begriff und Allgemeines	364
6.4.2	Bewertungsrechtliche Behandlung	364
6.4.2.1	Abgrenzung und Bestimmung der Grundstücksart	364
6.4.2.2	Bewertung der wirtschaftlichen Einheit „Grund und Boden“	365
6.4.2.3	Bewertung der wirtschaftlichen Einheit „Gebäude auf fremden Grund und Boden“	365
6.4.2.4	Feststellungsarten	367
6.4.2.5	Besonderheit: Errichtung eines Gebäudes im Erbbaurecht bzw. auf fremdem Grund und Boden auf mehreren wirtschaftlichen Einheiten	367
6.4.3	Fälle zu § 94 BewG	368

J. Einheitsbewertung des Grundvermögens in den neuen Bundesländern

1.	Rechtliche Grundlagen	372
1.1	Grundsätze für die Anwendung der Einheitswerte	373
2.	Bewertungsgegenstand	375
2.1.	Begriff und Umfang des Grundvermögens	375
2.2	Abgrenzung des Grundvermögens vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen	376
2.2.1	Allgemeine Abgrenzung	376
2.2.2	Besondere Abgrenzungsregelung	376
2.3	Das Grundstück als wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens	377
2.3.1	Allgemeine Grundsätze	377
2.3.2	Die einzelnen Bestandteile des Grundstücks	378
2.3.3	Die Abgrenzung des Grundstücks von den Betriebsvorrichtungen	379
2.3.4	Einbeziehung von Anteilen an anderen Grundstücken	380
2.3.5	Gebäude auf fremden Grund und Boden	381
2.3.6	Wohnungs- und Teileigentum	381
3.	Unbebaute Grundstücke	382
3.1	Grundsätze	382
3.2	Wirtschaftliche Einheit	382
3.3	Abgrenzung der unbebauten Grundstücke	382
3.3.1	Grundbesitz im Zustand der Bebauung	382
3.3.2	Grundstücke mit Gebäuden von untergeordneter Bedeutung	383
3.4	Bewertung der unbebauten Grundstücke	383
3.5	Ermittlung der Bodenpreise zum 1.1.1935	384

4.	Bebaute Grundstücke	384
4.1	Begriff	384
4.2	Wirtschaftliche Einheit	385
4.3	Grundstückshauptgruppen	385
4.3.1	Abgrenzung der Mietwohn-, Geschäfts- und gemischtgenutzten Grundstücke	386
4.3.2	Einfamilienhäuser	387
4.3.2.1	Allgemeine Begriffsbestimmung	387
4.3.2.2	Gewerbliche oder freiberufliche Mitbenutzung	388
4.3.2.3	Wohnungen des Hauspersonals	388
4.3.2.4	Wohnungen von untergeordneter Bedeutung	388
4.3.2.5	Mitbenutzung eines Wohngebäudes zu gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken	388
4.3.2.6	Errichtung eines Wohngebäudes in Bauabschnitten	389
4.3.2.7	Baulich verbundene Eigentumswohnungen	389
4.3.3	Abgrenzung der sonstigen bebauten Grundstücke	389
4.4	Der Wohnungsbegriff	390
4.4.1	Wohnungsbegriff bei Wohngrundstücken, die vor dem 1.1.1994 errichtet worden sind	390
4.4.2	Wohnungsbegriff bei Wohngrundstücken, die nach dem 31. 12.1993 errichtet werden	390
4.4.3	Wohnungsbegriff bei Um- und Ausbauten	391
4.5	Bewertung	391
4.6	Mindestwert	391
5.	Das Ertragswertverfahren	391
5.1	Grundsätze	391
5.2	Wirtschaftliche Einheit	392
5.3	Ermittlung des Einheitswerts	392
5.3.1	Grundsätzliches Ermittlungsverfahren	392
5.3.2	Ausnahmeregelungen für die Einheitswertfeststellung auf den 1.1.1991	392
5.4	Die Jahresrohmiete	393
5.4.1	Ansatz der zum 1.1.1935 tatsächlich zu zahlenden Miete	393
5.4.2	Ansatz der üblichen Miete	393
5.4.3	Ansatz der preisrechtlich zulässigen Miete	393
5.4.4	Miete für Nachkriegsbauten bei gewerblicher Nutzung	394
5.4.5	Ermittlung der Miete 1.1.1935	394
5.5	Die Vervielfältiger	394
5.6	Ansatz der Jahresrohmiete und des Vervielfältigers	394
5.6.1	Jahresrohmiete und Vervielfältiger bei Bezugsfertigkeit vor dem 21.6.1948	394
5.6.2	Jahresrohmiete und Vervielfältiger bei Bezugsfertigkeit nach dem 20.6.1948	395
5.7	Ermäßigungen und Erhöhungen des Grundstücks werts (in Einzelfällen)	395
5.7.1	Ermäßigung wegen Lärmbelästigung	395
5.7.2	Ermäßigung wegen Rauch, Staub und Gerüchen	395
5.7.3	Ermäßigung wegen Grundstücksbelastungen	396
5.7.4	Ermäßigung wegen Baumängel oder Bauschäden	396

5.7.5	Tabelle über Wertigkeit einzelner Bauteile zum Gesamtbauwerk bei Mietwohngebäuden sowie bei Bank-, Versicherungs-, Verwaltungs- und Bürogebäuden	397
5.7.6	Tabelle über Wertigkeit einzelner Bauteile zum Gesamtbauwerk bei gemischtgenutzten Grundstücken mit Ausnahme von Bank-, Versicherungs-, Verwaltungs- und Bürogebäuden	398
5.7.7	Ermäßigung wegen vorzeitigen Abbruchs	399
5.7.8	Erhöhung wegen der Größe der nicht bebauten Fläche	400
5.8	Das Wohnungs- und Teileigentum	401
5.8.1	Grundsätze	401
5.8.2	Wirtschaftliche Einheit	402
5.8.3	Bestimmung der Grundstückshauptgruppe	402
5.8.4	Bewertung	402
6.	Das Sachwertverfahren	402
6.1	Grundsätze	402
6.1.1	Wirtschaftliche Einheit	403
6.1.2	Ermittlung des Einheitswerts	403
6.1.3	Ausnahmeregelung für die Einheitswertfeststellung auf den 1.1.1991	404
6.2	Die Bewertung von Einfamilienhäusern	404
6.2.1	Grundsätze	404
6.2.2	Wirtschaftliche Einheit	404
6.2.3	Ermittlung des Einheitswerts	405
6.2.4	Bodenwert	405
6.2.5	Gebäudewert	405
6.2.5.1	Ermittlung des umbauten Raumes	405
6.2.5.2	Durchschnittlicher Raummeterpreis/cbm	406
6.2.5.3	Abschläge vom Gebäudenormalherstellungswert	406
6.2.5.4	Abschläge vom gekürzten Gebäudenormalherstellungswert	408
6.2.6	Sachwert (Gemeiner Wert) der wirtschaftlichen Einheit Einfamilienhaus	409
6.3	Die Bewertung von Garagengrundstücken	409
6.3.1	Grundsätze	409
6.3.2	Wirtschaftliche Einheit	410
6.3.3	Ermittlung des Einheitswerts	410
6.3.4	Bodenwert	410
6.3.5	Gebäudewert	410
6.3.6	Sachwert (Gemeiner Wert) der wirtschaftlichen Einheit Garagengrundstück	410
6.4	Die Bewertung von Bank-, Versicherungs-, Verwaltungs-, und Bürogebäuden sowie Hotel- und vergleichbaren Gebäuden	411
6.4.1	Grundsätze	411
6.4.2	Wirtschaftliche Einheit	411
6.4.3	Ermittlung des Einheitswerts	412
6.4.4	Bodenwert	412
6.4.5	Gebäudewert	412
6.4.5.1	Ermittlung des umbauten Raums	413
6.4.5.2	Durchschnittlicher Raummeterpreis/cbm	413
6.4.5.2.1	Tabelle zur Bestimmung der Ausstattungsgüter	414
6.4.5.2.2	Tabelle über die Raummeterpreise 1.1.1935	416
6.4.5.2.3	Zuschläge zu den Raummeterpreisen	416
6.4.5.2.4	Mitbenutzung für andere Zwecke	416

6.4.5.2.5	Raummeterpreise für Ferienheime und Feriendorfanlagen	417
6.4.5.2.6	Abschläge vom Gebäudenormalherstellungswert	417
6.4.5.2.7	Abschläge vom gekürzten Gebäudenormalherstellungswert	418
6.4.6	Sachwert (Gemeiner Wert) der wirtschaftlichen Einheit Bank-, Versicherungs-, Verwaltungs-, und Bürogebäude sowie Hotel- und vergleichbares Gebäude	419
6.5	Die Bewertung von Tankstellengrundstücken	419
6.5.1	Grundsätze	419
6.5.2	Wirtschaftliche Einheit	419
6.5.2.1	Betriebsvorrichtungen	420
6.5.2.2	Tankstellen auf fremdem Grund und Boden	420
6.5.3	Ermittlung des Einheitswerts	420
6.5.4	Bodenwert	420
6.5.5	Gebäudewert	421
6.5.5.1	Ermittlung des umbauten Raums	421
6.5.5.2	Durchschnittlicher Raummeterpreis/cbm	422
6.5.5.2.1	Tabelle zur Bestimmung der Ausstattungsgüte	423
6.5.5.2.2	Tabelle über die Raummeterpreise 1.1.1935	424
6.5.5.2.3	Raummeterpreise für Wohnräume	425
6.5.5.2.4	Zuschläge zu den Raummeterpreisen	425
6.5.5.2.5	Preise für Überdachungen	426
6.5.5.2.6	Abschläge vom Gebäudenormalherstellungswert	426
6.5.5.2.7	Abschläge vom gekürzten Gebäudenormalherstellungswert	426
6.5.6	Sachwert (Gemeiner Wert) der wirtschaftlichen Einheit Tankstellengrundstück	428
6.6	Die Bewertung von Fabrikgrundstücken, Lagerhausgrundstücken, Grundstücken mit Werkstätten und vergleichbaren Grundstücken (Gewerbegrundstücken)	428
6.6.1	Grundsätze	428
6.6.2	Wirtschaftliche Einheit	429
6.6.3	Ermittlung des Einheitswerts	429
6.6.4	Bodenwert	430
6.6.5	Gebäudewert	430
6.6.5.1	Ermittlung des umbauten Raums	431
6.6.5.2	Durchschnittlicher Raummeterpreis/cbm und Flächenpreise	432
6.6.5.2.1	Tabelle zur Bestimmung der Ausstattungsgüte	432
6.6.5.2.2	Tabelle über die Raummeterpreise 1.1.1935	436
6.6.5.2.3	Raummeterpreise für Wohnräume	438
6.6.5.2.4	Zuschläge zu den Raummeterpreisen	438
6.6.5.2.5	Preise für Überdachungen	438
6.6.5.2.6	Abschläge vom Gebäudenormalherstellungswert	438
6.6.5.2.7	Abschläge vom gekürzten Gebäudenormalherstellungswert	439
6.6.6	Sachwert (Gemeiner Wert) der wirtschaftlichen Einheit Tankstellen- grundstück	440
6.7	Die Bewertung von Warenhausgrundstücken, Einkaufszentren, sowie Grundstücken mit Großmärkten, SB-Märkten und Verbrauchermärkten und mit Messehallen	440
6.7.1	Grundsätze	440
6.7.2	Wirtschaftliche Einheit	441
6.7.3	Ermittlung des Einheitswerts	441
6.7.4	Bodenwert	442
6.7.5	Gebäudewert	442

6.7.5.1	Ermittlung des umbauten Raums	443
6.7.5.2	Durchschnittlicher Raummeterpreis/cbm und Flächenpreise	443
6.7.5.2.1	Tabelle zur Bestimmung der Ausstattungsgüter	444
6.7.5.2.2	Tabelle über die Raummeterpreise 1.1.1935	445
6.7.5.2.3	Preise für Überdachungen	446
6.7.5.2.4	Abschläge vom Gebäudenormalherstellungswert	446
6.7.5.2.5	Alterswertminderungen und Abschläge vom gekürzten Gebäudenormalherstellungswert	447
6.7.6	Sachwert (Gemener Wert) der wirtschaftlichen Einheit Warenhausgrundstücke, Einkaufszentren, sowie Grundstücke mit Großmärkten, SB-Märkten und Verbrauchermärkten und mit Messehallen	448

K. Einheitsbewertung des Betriebsvermögens

1.	Begriff des Betriebsvermögens	449
1.1	Begriff des Gewerbebetriebs	449
1.2	Die Voraussetzungen des Gewerbebetriebs nach dem Ertragsteuerrecht im einzelnen	449
1.2.1	Selbständigkeit	449
1.2.2	Nachhaltigkeit	450
1.2.3	Gewinnerzielungsabsicht	450
1.2.4	Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr	450
1.3	Abgrenzung des gewerblichen Betriebs	450
1.3.1	Abgrenzung gegenüber der Land- und Forstwirtschaft	450
1.3.2	Abgrenzung gegenüber der selbstständigen Arbeit	451
1.3.3	Abgrenzung gegenüber der Vermögensverwaltung	451
1.3.4	Abgrenzung gegenüber dem Privatvermögen	452
1.3.5	Verpachtung des Gewerbebetriebs	452
1.3.6	Gewerbliche Betriebe von juristischen Personen des öffentl. Rechts ...	453
1.4	Freie Berufe	453
1.4.1	Gleichstellung mit dem Gewerbebetrieb	453
1.4.2	Begriff des freien Berufs	453
1.4.3	Künstlerische und wissenschaftliche Tätigkeit	453
1.4.4	Dem freien Beruf dienende Wirtschaftsgüter	454
1.5	Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen	454
1.6	Kapitalgesellschaften	455
1.6.1	Arten von Kapitalgesellschaften	455
1.6.2	Steuerliche Rechtsfähigkeit der Kapitalgesellschaften	455
1.6.3	Umfang des Betriebsvermögens bei Kapitalgesellschaften	456
1.6.3.1	Nicht eingezahltes Kapital	456
1.6.3.2	Gesellschafterdarlehen als verdeckte Beteiligungen	456
1.6.3.3	Eigene Aktien oder eigene Geschäftsanteile	457
1.6.3.4	Gewinne und Rücklagen	457
1.6.3.5	Einlagen der persönlich haftenden Gesellschafter bei der KG a.A.	457
1.6.3.6	Schachtelbeteiligungen	457
1.6.4	Organverhältnisse	457
1.6.5	WG der Kapitalgesellschaft als SBV einer Personengesellschaft	457
1.7	Personengesellschaften, ähnliche Gesellschaften, Arbeitsgemeinschaften	458
1.7.1	Arten von Personengesellschaften	458
1.7.2	GmbH & Co. KG	458

1.7.3	Arbeitsgemeinschaften	459
1.7.4	EWIV	459
1.7.5	Steuerliche Rechtsfähigkeit der Personengesellschaften	459
1.7.6	Umfang des Betriebsvermögens von Personengesellschaften	459
1.7.7	Wirtschaftsgüter des Ehegatten eines Gesellschafters	460
1.7.8	Forderungen und Schulden zwischen Personengesellschaft und Mitunternehmern	461
1.8	Gesonderte Vermögensfeststellung bei Gemeinschaften	462
1.9	Sonstige juristische Personen	465
1.9.1	Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften	465
1.9.2	Versicherungsvereine auf Gegenseitigkeit	465
1.9.3	Kreditanstalten des öffentlichen Rechts	465
1.9.4	Sonstige juristische Personen des privaten Rechts, nichtrechtsfähige Vereine, Anstalten, Stiftungen und andere Zweckvermögen	465
2.	Die Wirtschaftsgüter des Gewerbebetriebs und ihre Bewertung ..	466
2.1	Allgemeine Grundsätze	466
2.1.1	Einzelbewertung	466
2.1.2	Vermögensaufstellung – Steuerbilanz	466
2.2	§§ 95, 109 Abs. 1 BewG	466
2.2.1	Zu erfassende Wirtschaftsgüter (§ 95 BewG)	466
2.2.2	Unterschiede zwischen Steuerbilanz und Vermögensaufstellung	467
2.3	Betriebsgrundstücke	468
2.3.1	Begriff	468
2.3.2	Umfang und Abgrenzung	470
2.3.3	Bewertung	471
2.3.4	Beteiligung mehrerer Personen an einem Grundstück	471
2.3.5	Zurechnung eines Grundstücks eines Gesellschafters, das der Personengesellschaft dient; Sonderfall	471
2.4	Wirtschaftsgüter des Ehegatten (§ 26 BewG)	472
2.4.1	Grundsatz	472
2.4.2	Ausnahme Grundbesitz	472
2.5	Gebäude auf fremden Grund und Boden	473
2.6	Mietereinbauten	474
2.6.1	Begriff der Mietereinbauten	475
2.6.2	Scheinbestandteile und Betriebsvorrichtungen	475
2.6.3	Sonstige Mietereinbauten	475
2.6.3.1	Wirtschaftliches Eigentum beim Mieter	475
2.6.3.2	Besonderer Nutzungs- und Funktionszusammenhang zum Betrieb des Mieters	475
2.6.3.3	Normaler Nutzungs- und Funktionszusammenhang Gebäudenutzung ..	476
2.7	Nicht zum Betriebsvermögen gehörige Wirtschaftsgüter	477
2.8	Schachtelvergünstigungen (§ 102 BewG)	477
2.9	Steuerbefreite Wirtschaftsgüter in den neuen Bundesländern	479
2.10	Schulden	481
2.11	Rücklagen	482
3.	Wertersatz der zu erfassenden WG (§ 109 BewG)	482
3.1	Grundsatz: Übernahme der Steuerbilanzwerte (§ 109 Abs. 1 BewG) ..	482
3.2	Ausnahmen: § 109 Abs. 3 und 4 BewG	483
3.2.1	Wirtschaftsgüter, für die EW festgestellt sind (§ 109 Abs. 3 BewG) ...	483
3.2.1.1	Betriebsgrundstücke	483

3.2.1.2	Beteiligung an Personengesellschaften	483
3.2.2	Wertpapiere und Anteile an Kapitalgesellschaften	484
4.	EW-Ermittlung bei Gewinnermittlung nach § 4 Abs. 3 EStG	485
4.1	Umfang des Betriebsvermögens	485
4.2	Wertansatz bei Gewinnermittlung nach § 4 Abs. 3 EStG, Abschnitt. 48 VStR	486
5.	Einheitswerte für Gewerbebetriebe und Teilbetriebe in den neuen Bundesländern	488
6.	Bewertungsstichtag	489
6.1	Feststellungszeitpunkt	489
6.2	Abschlußzeitpunkt	489
6.3	Ausnahmen von der Maßgeblichkeit des Abschlußzeitpunkts	490
6.3.1	Betriebsgrundstücke	490
6.3.2	Wertpapiere, Anteile und Genußscheine an Kapitalgesellschaften	490
6.3.3	Beteiligung an Personengesellschaften	490
6.4	Besonderheiten	491
6.5	Ausgleich von Vermögensänderungen nach dem Abschlußzeitpunkt ..	491
6.5.1	Die Bedeutung des Ausgleichs	491
6.5.2	Betriebsgrundstücke	491
6.5.2.1	Ausscheiden von Betriebsgrundstücken aus dem Gewerbebetrieb	491
6.5.2.2.	Zuführung von Grundbesitz zum Gewerbebetrieb	492
6.5.2.3	Aufwendungen auf Betriebsgrundstücke	493
6.5.3	Andere Wirtschaftsgüter	493
6.5.3.1	Überführung vom gewerblichen Betrieb in das übrige Vermögen	493
6.5.3.2	Überführung vom übrigen Vermögen in den Gewerbebetrieb	494
6.5.4	Besonderheiten	495
6.5.4.1	Ausnahmen beim Erwerb von Grundbesitz und bei Aufwendungen auf Grundbesitz	495
6.5.4.2	Ausgleich bei Verschiebungen zwischen zwei Gewerbebetrieben	496
6.5.4.3	Kein Ausgleich bei Verschiebungen zwischen dem Feststellungs- zeitpunkt und einem späteren Veranlagungszeitpunkt der VSt	496
6.5.4.4	Anteile an Personengesellschaften im Betriebsvermögen anderer Betriebe	496
6.5.4.5	Untergang von Anteilen an Kapitalgesellschaften und Wertpapieren ..	497
7.	Auslandsvermögen	501
8.	Aufteilung des Einheitswerts des Betriebsvermögens von Personengesellschaften	501
8.1	Einheitliche Feststellung	501
8.2	EW der Personengesellschaft	503
8.3	Aufteilungsmaßstab	503
8.4	Mehr- oder Minderbetrag zwischen Einheitswert und Handels- bilanzvermögen	503
8.5	Aufteilung nach Abschn. 18 Abs. 4 VStR	509
8.6	Aufteilung des EW einer KG	512
9.	Fälle	513

L. Sonstiges Vermögen

1.	Begriff und Abgrenzung des sonstigen Vermögens	526
1.1	Begriff und steuerliche Bedeutung	526
1.2	Abgrenzung gegenüber anderen Vermögensarten	526
2.	Bewertung des sonstigen Vermögens	526
2.1	Bewertungsmaßstäbe und Bewertungsverfahren	526
2.2	Wirtschaftliche Einheit	527
3.	Die einzelnen Wirtschaftsgüter des sonstigen Vermögens	527
3.1	Allgemeines	527
3.2	Die Einzelaufzählung des § 110 Abs. 1 BewG	527
3.3	Freibetrag für das private Kapitalvermögen	534
3.4	Vervielfachung der Freibeträge und Freigrenzen	534
4.	Nicht zum sonstigen Vermögen gehörige Wirtschaftsgüter	535
5.	Beispiel zum sonstigen Vermögen	540

M. Überblick über die Einheitsbewertung und die Vermögensteuer in den neuen Bundesländern

1.	Allgemeines	542
2.	Land- und forstwirtschaftliches Vermögen	542
2.1	Grundsätze	542
2.2	Grundsteuer bei land- und forstwirtschaftlichem Vermögen	543
2.3	Ermittlung der Ersatzwirtschaftswerte oder von Anteilen an Ersatzwirtschaftswerten für die Erbschaftsteuer	544
3.	Grundvermögen	544
4.	Betriebsvermögen	548
4.1	Allgemeines	548
4.2	Umfang der Steuerbefreiung	548
4.3	Aufteilung des Einheitswerts Betriebsvermögen	549
5.	Vermögensteuer	551

Teil II: Vermögensteuer

N. Allgemeines

1.	Steuerliche Einordnung	555
2.	Die Rechtfertigung der Vermögensteuer	556
3.	Zusammenhang zwischen Vermögensteuer und Bewertung	556
4.	Schema der Vermögensteuer-Veranlagung	557
4.1	Schema für die VSt-Veranlagung unbeschränkt steuerpflichtiger natürlicher Personen bis 1994	557
4.2	Schema für die VSt-Veranlagung unbeschränkt steuerpflichtiger Körperschaften	559

4.3	Schema für die VSt-Veranlagung beschränkt Steuerpflichtiger	559
4.4	Schema für die Vermögensteuer-Veranlagung unbeschränkt steuerpflichtiger natürlicher Personen ab 1995	560

O. Steuerpflicht

1.	Persönliche Steuerpflicht	562
2.	Überblick über die Unterschiede	563
3.	Unbeschränkte Steuerpflicht natürlicher Personen	564
3.1	Natürliche Personen	564
3.2	Inland	564
3.3	Wohnsitz	564
3.4	Gewöhnlicher Aufenthalt	565
3.5	Auslandsbedienstete	568
4.	Beschränkte Steuerpflicht natürlicher Personen	568
5.	Erweiterte beschränkte Steuerpflicht	568
5.1	Umfang der erweiterten beschränkten Steuerpflicht	569
5.2	Ermittlung des erweiterten Inlandsvermögens	570
5.3	Veranlagung	571
5.4	Vermögensteuer	571
6.	Unbeschränkte Steuerpflicht von Körperschaften, Personen- vereinigungen, Vermögensmassen	571
6.1	Körperschaften, Personenvereinigungen, Vermögensmassen	571
6.2	Sitz oder Geschäftsleitung im Inland	572
7.	Beschränkte Steuerpflicht von Körperschaften, Personen- vereinigungen, Vermögensmassen	572
8.	Umfang der Steuerpflicht	572
8.1	Umfang der unbeschränkten Steuerpflicht	572
8.2	Umfang der beschränkten Steuerpflicht	573
8.3	Umfang der erweiterten beschränkten Steuerpflicht	573
8.4	Unterschiede im Umfang der Steuerpflicht	574
9.	Beginn und Ende der Steuerpflicht	574
9.1	Unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen	574
9.2	Unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaften, Personen- vereinigungen, Vermögensmassen	575
9.3	Beschränkte Steuerpflicht	577

P. Steuerbefreiungen

1.	Wesen und Bedeutung der Steuerbefreiungen	578
2.	Befreiung von Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen (Allgemeines)	579
2.1	Befreiungen nach § 3 VStG	579
2.2	Befreiungen nach § 24c VStG	581
2.3	Sachliche Steuerbefreiungen	581

Q. Bemessungsgrundlage

1.	Grundlage für die Bemessung der Vermögensteuer	583
2.	Gesamtvermögen	583
2.1	Land- und forstwirtschaftliches Vermögen	585
2.2	Grundvermögen	585
2.3	Betriebsvermögen	585
2.4	Sonstiges Vermögen	586
3.	Abzug von Schulden und Lasten, Allgemeines	586
3.1	Überblick	586
3.2	Voraussetzungen	586
3.3	Abzug von Schulden und Lasten im einzelnen	587
3.3.1	Abzug allgemeiner Schulden	587
3.3.2	Abzug wiederkehrender Leistungen	589
3.3.3	Abzug privater Pensionsanwartschaften	590
3.3.4	Abzug der persönlichen Steuerschulden	591
3.3.5	Abzug von Unterhaltsleistungen	592
3.3.6	Abzug des Überschusses bei Landwirten	592
3.4	Nicht abzugsfähige Schulden und Lasten	592
4.	Inlandsvermögen	595
5.	Abrundung	596

R. Einzel- und Zusammenveranlagung

1.	Einzelveranlagung	597
2.	Zusammenveranlagung von Ehegatten	597
3.	Zusammenveranlagung von Ehegatten oder Einzelpersonen mit Kindern unter 18 Jahren	598
4.	Zusammenveranlagung von Eltern oder Einzelpersonen mit Kindern von 18–27 Jahren, in Ausnahmen auch von über 27 Jahren	601
5.	Zusammenveranlagung von Eltern oder Einzelpersonen mit unterhaltsbedürftigen Kindern	603

S. Freibeträge

1.	Freibeträge nach § 6 VStG	604
1.1	Der persönliche Freibetrag nach § 6 Abs. 1 VStG	604
1.2	Der Kinderfreibetrag nach § 6 Abs. 2 VStG	604
1.3	Der Freibetrag wegen Alters oder wegen Behinderung nach § 6 Abs. 3 VStG	604
2.	Freibetrag nach § 7 VStG	605
3.	Besteuerungsgrenze für beschränkt Steuerpflichtige und für nicht natürliche Personen	605
3.1	Beschränkt Steuerpflichtige	605
3.2	Unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen	606

T. Bemessung der Vermögensteuer

1.	Steuerpflichtiges Vermögen	607
2.	Steuersatz	607
3.	Besonderheiten bei der Festsetzung der Vermögensteuer	608
3.1	Steuerermäßigungen bei Auslandsvermögen	608
3.1.1	Vermögen in Staaten, mit denen Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) mit direkter Methode bestehen	608
3.1.2	Vermögen in Staaten, mit denen DBA mit indirekter Methode bestehen	608
3.1.3	Vermögen in Staaten, mit denen keine DBA bestehen, die jedoch eine der deutschen Vermögensteuer vergleichbare Steuer erheben	608
3.1.4	Vermögen in Staaten, mit denen kein DBA besteht und die keine der deutschen Vermögensteuer vergleichbare Steuer erheben	609
3.2	Pauschbesteuerung bei Zuzug aus dem Ausland	609

U. Veranlagung

1.	Hauptveranlagung	610
1.1	Hauptveranlagungszeitraum	610
1.2	Hauptveranlagungszeitpunkt	610
1.3	Entstehen der Steuerschuld	610
2.	Nachveranlagung	611
2.1	Fälle der Nachveranlagung	611
2.2	Nachveranlagungszeitpunkt und seine Bedeutung	614
3.	Neuveranlagung	614
3.1	Neuveranlagung nach § 16 Abs. 1 Nr. 1 VStG wegen Wertabweichung nach der bis 1994 geltenden Rechtslage	615
3.2	Neuveranlagung nach § 16 Abs. 1 Nr. 2 VStG wegen Änderung der persönlichen Verhältnisse nach der bis 1994 geltenden Rechtslage	616
3.3	Neuveranlagung zur Fehlerbeseitigung	618
3.4	Neuveranlagung aus anderen Gründen	618
3.5	Neuveranlagungszeitpunkt	619
4.	Aufhebung der Veranlagung	620
5.	Pflicht zur Abgabe von Vermögensteuererklärungen	621
6.	Steuerentrichtung	622
6.1	Entrichtung der Jahressteuerschuld	622
6.2	Vorauszahlungen und ihre Abrechnung	622
6.3	Nachentrichtung der Steuer	622
6.4	Steuerverteilung im Innenverhältnis	623

Teil III: Anhang

Grundlagen für die Bewertung des Grundvermögens in den neuen Bundesländern	627
Stichwortverzeichnis	661