

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XIV
Teil A Überblick über das Bewertungsrecht	1
1 Begriff, Aufgabe und Bedeutung der Bewertung	1
1.1 Allgemeines zum Begriff »Bewertung«	1
1.2 Hinweise zu Aufgabe und Bedeutung des BewG	1
2 Gliederung und Geltungsbereich des BewG	2
2.1 Inhalt und Geltungsbereich des Ersten Teils (Allgemeine Bewertungsvorschriften)	2
2.2 Inhalt und Geltungsbereich des Zweiten Teils (Besondere Bewertungsvorschriften)	3
2.3 Übersicht über Gliederung und Geltungsbereich des BewG	4
2.4 Werte für die Grundsteuer und Erbschaft- und Schenkungsteuer	5
3 Allgemeine Bewertungsregeln	5
3.1 Bewertungsgegenstand	5
3.1.1 Bewertungsrechtliche Einteilung in Vermögensarten	6
3.1.1.1 Wirtschaftliche Einheit »Betrieb der Land- und Forstwirtschaft«	6
3.1.1.2 Wirtschaftliche Einheit »Grundstück« des Grundvermögens	8
3.1.1.3 Wirtschaftliche Einheit »Gewerbebetrieb«	10
3.1.1.4 Wirtschaftliche Einheit »Betriebsgrundstück«	11
3.1.2 Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit bei mehreren Wirtschaftsgütern	11
3.1.3 Grundsatz der Bewertungseinheit und Bewertung im Ganzen	12
3.1.4 Mehrere Eigentümer	12
3.1.5 Eigentum und Zurechnung	13
3.1.6 Einheitswertverfahren	13
3.2 Bewertungsstichtag	14
3.3 Bewertungsmaßstab und Bewertungsmethode	14
Teil B Allgemeines zur Einheitsbewertung für die Grundsteuer	16
1 Überblick über die Grundsteuer	16
1.1 Allgemeines	16
1.2 Steuerpflicht und Steuerbefreiungen	16
1.3 Stichtag für die Grundsteuer	16
1.4 Steuerschuldner	17
1.5 Verfahren für die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer	17
1.5.1 Verfahrensstufen	17
1.5.2 Koppelung der Grundsteuer mit der Einheitsbewertung des Grundbesitzes	18
1.5.3 Steuermesszahl und Steuermessbetrag	18
1.5.4 Berechnung des Grundsteuer-Messbetrags	18
1.5.5 Erteilung eines Grundsteuer-Messbescheids	19
1.6 Veranlagungsarten für die Festsetzung des Grundsteuer-Messbetrags	19
1.7 Zerlegung des Grundsteuer-Messbetrags	19
1.8 Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer	19
1.9 Grundsteuer in den neuen Bundesländern	20
2 Feststellung von Einheitswerten	20
2.1 Begriff des Einheitswerts, Zweck der Einheitsbewertung	20
2.2 Feststellungsverfahren	21
2.3 Gegenstände der gesonderten Einheitswertfeststellung	22

2.4	Ermittlung und Abrundung der Einheitswerte	22
2.5	Zuständigkeit für die Einheitsbewertung	23
2.6	Inhalt und Wirkung der Einheitswertfeststellung	23
2.7	Rechtsbehelfe gegen Feststellungsbescheide	24
2.8	Berichtigung, Änderung oder Aufhebung von Feststellungsbescheiden	24
3	Das System der Feststellungsarten	25
4	Hauptfeststellung	25
4.1	Begriff und Zweck	25
4.2	Hauptfeststellungszeitraum	25
4.3	Verhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt	26
4.4	Steuerliche Anwendung der Einheitswerte einer Hauptfeststellung	26
5	Nachfeststellung	26
5.1	Möglichkeiten der Nachfeststellung	26
5.2	Nachfeststellungszeitpunkt	28
6	Fortschreibungen	28
6.1	Begriff und Zweck der Fortschreibung	28
6.2	Wertfortschreibung	29
6.3	Artfortschreibung	30
6.4	Zurechnungfortschreibung	31
6.5	Kombinierte Fortschreibungen	32
6.6	Fortschreibungszeitpunkt	33
6.7	Fortschreibung zur Beseitigung eines Fehlers	34
7	Aufhebung des Einheitswerts	34
7.1	Begriff und Bedeutung	34
7.2	Möglichkeiten der Aufhebung des Einheitswerts	34
7.3	Aufhebungszeitpunkt	35

Teil C Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens in den alten Bundesländern

1	Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	37
2	Bewertungsgegenstand des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	38
2.1	Betrieb der Land- und Forstwirtschaft als wirtschaftliche Einheit	38
2.2	Bestandteile des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	38
2.3	Nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehörende Wirtschaftsgüter	39
3	Abgrenzung gegenüber den anderen Vermögensarten	39

Teil D Ersatzwirtschaftswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens in den neuen Bundesländern

1	Vorbemerkung	41
2	Rechtliche Grundlagen	42
3	Bewertungsgegenstand (wirtschaftliche Einheit)	43
3.1	Nutzungseinheit	43
3.2	Bestandteile der Nutzungseinheit	43
3.3	Nicht zur Nutzungseinheit gehörende Wirtschaftsgüter	44
4	Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	45
5	Abgrenzung gegenüber anderen Vermögensarten	47
6	Ermittlung des Ersatzwirtschaftswerts	48
7	Erhebung der Grundsteuer aus dem Ersatzwirtschaftswert	49

Teil E Einheitsbewertung des Grundvermögens		
in den alten Bundesländern		50
1	Bewertungsgegenstand des Grundvermögens	50
1.1	Begriff, Umfang und Abgrenzung des Grundvermögens	50
1.1.1	Begriff des Grundvermögens	50
1.1.2	Beschreibung des Umfangs des Grundvermögens	50
1.1.3	Abgrenzung des Grundvermögens vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen	52
1.1.3.1	Allgemeine Abgrenzung	52
1.1.3.2	Sonderfälle des § 69 BewG	52
1.1.3.2.1	Abgrenzung nach § 69 Abs. 3 BewG	53
1.1.3.2.2	Abgrenzung nach § 69 Abs. 2 BewG	53
1.1.3.2.3	Abgrenzung nach § 69 Abs. 1 BewG	54
1.1.3.3	Feststellungsart für die Umbewertung	54
1.2	Das Grundstück als Bewertungsgegenstand des Grundvermögens	55
1.2.1	Begriff »Grundstück«	55
1.2.2	Unterscheidung zwischen den Grundstücksgruppen unbebaute und bebaute Grundstücke	57
2	Bewertungsmaßstab und Bewertungsmethoden für das Grundvermögen	59
3	Die Bewertung der unbebauten Grundstücke	59
4	Bewertung der bebauten Grundstücke	62
4.1	Einteilung in Grundstücksarten	62
4.1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	62
4.1.1.1	Allgemeine Begriffsbestimmung	62
4.1.1.2	Begriff der Wohnung	62
4.1.1.3	Wohnungen des Hauspersonals	64
4.1.1.4	Mitbenutzung eines Wohngebäudes zu gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken	64
4.1.1.5	Weitere Einzelheiten	64
4.1.2	Mietwohn-, Geschäfts- und gemischtgenutzte Grundstücke	65
4.1.3	Sonstige bebaute Grundstücke	66
4.2	Bewertungsmethoden für die bebauten Grundstücke	67
4.3	Mindestwert	67
5	Zusammenfassende Darstellung des Grundvermögens	69
6	Die Bewertung der bebauten Grundstücke im Ertragswertverfahren	69
6.1	Bewertungsgrundsätze	69
6.2	Ermittlung der Jahresrohmiete	72
6.2.1	Tatsächliche Jahresrohmiete	72
6.2.2	Übliche Miete als Jahresrohmiete	73
6.2.3	Maßgebende Jahresrohmiete bei Nachfeststellungen und Fortschreibungen	73
6.3	Vervielfältiger	77
6.3.1	Regelmäßiger Vervielfältiger	77
6.3.2	Vervielfältiger bei Gebäuden oder Gebäudeteilen verschiedener Bauart und Bauausführung oder verschiedenen Alters	78
6.3.3	Vervielfältiger bei wesentlicher Verlängerung der Lebensdauer des Gebäudes	79
6.3.4	Vervielfältiger bei wesentlicher Verkürzung der Lebensdauer des Gebäudes	79
6.4	Korrektur des mit Hilfe von Jahresrohmiete und Vervielfältiger errechneten Werts	80
6.4.1	Ermäßigung oder Erhöhung wegen außergewöhnlicher Grundsteuerbelastung	80
6.4.2	Ermäßigung oder Erhöhung in bestimmten Einzelfällen	81
6.4.2.1	Wertmindernde Umstände	81
6.4.2.2	Werterhöhende Umstände	83
6.4.2.3	Begrenzung des Ab- und/oder Zuschlags	84
6.4.3	Mindestwert	84

7	Die Bewertung der bebauten Grundstücke im Sachwertverfahren	85
7.1	Bewertungsgrundsätze	85
7.1.1	Anwendungsfälle für das Sachwertverfahren	85
7.1.2	Verfahrensablauf der Wertermittlung	86
7.2	Ermittlung des Bodenwerts	88
7.3	Ermittlung des Gebäudewerts	89
7.3.1	Wertermittlungsschema	89
7.3.2	Ermittlung des Gebäudenormalherstellungswerts	89
7.3.3	Wertminderung wegen Alters (WwA)	90
7.3.4	Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden	91
7.3.5	Weitere Ermäßigungen und Erhöhungen des Gebäudesachwerts	91
7.4	Ermittlung des Werts der Außenanlagen	92
7.5	Angleichung des Ausgangswerts an den gemeinen Wert	93
8	Sondervorschriften	93
8.1	Erbbaurecht (§ 92 BewG)	93
8.2	Wohnungseigentum und Teileigentum (§ 93 BewG)	96
8.3	Gebäude auf fremdem Grund und Boden (§ 94 BewG)	97
9	Schema zur Bearbeitung von Sachverhalten zur Einheitswertfeststellung (Ertragswertverfahren)	99
Teil F Einheitsbewertung des Grundvermögens in den neuen Bundesländern		101
1	Bewertungsgegenstand des Grundvermögens	101
1.1	Begriff, Umfang und Abgrenzung des Grundvermögens	101
1.1.1	Besonderheiten bei der Bewertung in den neuen Bundesländern	101
1.1.2	Begriff des Grundvermögens	103
1.1.3	Beschreibung des Umfangs der wirtschaftlichen Einheiten	104
1.1.4	Abgrenzung des Grundvermögens vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen ...	106
1.1.4.1	Allgemeine Abgrenzung	106
1.1.4.2	Besondere Abgrenzungsregelung	106
1.2	Grundstück als Bewertungsgegenstand des Grundvermögens	107
1.2.1	Begriff »Grundstück«	107
1.2.2	Unterscheidung zwischen den Grundstücksgruppen unbebaute Grundstücke und bebaute Grundstücke	108
1.2.2.1	Unbebaute Grundstücke	108
1.2.2.1.1	Grundstücke im Zustand der Bebauung	108
1.2.2.1.2	Grundstücke mit Gebäuden von untergeordneter Bedeutung	109
1.2.2.2	Bebaute Grundstücke	110
2	Bewertungsmaßstab für das Grundvermögen	111
3	Unbebaute Grundstücke	111
4	Bebaute Grundstücke	113
4.1	Wirtschaftliche Einheit	113
4.2	Grundstückshauptgruppen	114
4.3	Bewertungsmethoden für die bebauten Grundstücke	114
4.4	Mindestwert	115
5	Bewertung der bebauten Grundstücke im Ertragswertverfahren	115
5.1	Bewertungsgrundsätze	115
5.2	Jahresrohmiete	116
5.3	Vervielfältiger	117
5.4	Ermäßigungen und Erhöhungen des Grundstückswerts	118
5.4.1	Ermäßigung wegen Lärmbelästigung	118
5.4.2	Ermäßigung wegen Rauch, Staub und Gerüchen	119
5.4.3	Ermäßigung wegen Grundstücksbelastungen	119

5.4.4	Ermäßigung wegen Baumängeln oder Bauschäden	119
5.4.5	Ermäßigung wegen vorzeitigen Abbruchs	120
5.4.6	Erhöhung wegen der Größe der nicht bebauten Fläche	121
6	Bewertung von Einfamilienhäusern und Garagen im Sachwertverfahren	122
6.1	Einfamilienhäuser	122
6.2	Wirtschaftliche Einheit	122
6.3	Wohnungsbegriff	123
6.4	Ermittlung der Einheitswerte	124
6.4.1	Bodenwert	124
6.4.2	Gebäudewert	125
6.4.2.1	Ermittlung des umbauten Raumes	125
6.4.2.2	Durchschnittlicher Raummeterpreis/m ³	125
6.4.2.3	Abschläge vom Gebäudenormalherstellungswert	126
6.4.2.4	Alterswertminderung	126
6.5	Sachwert (Gemeiner Wert) der wirtschaftlichen Einheit Einfamilienhaus	127
7	Geschäftsgrundstücke und sonstige bebaute Grundstücke	127
7.1	Grundsätzliches zur Bewertungsproblematik in den neuen Bundesländern	127
7.2	Wirtschaftliche Einheit	128
7.3	Ermittlung des Einheitswerts	129
7.3.1	Bodenwert	129
7.3.2	Gebäudewert	129
7.3.3	Sachwert der Geschäftsgrundstücke und sonstigen bebauten Grundstücke	136
8	Sondervorschriften	136
8.1	Erbbaurecht	136
8.1.1	Zivilrechtlicher Begriff	136
8.1.2	Wirtschaftliche Einheit	136
8.1.3	Ermittlung des Gesamtwerts	137
8.1.4	Zuordnung und Aufteilung des Gesamtwerts	137
8.1.5	Feststellungsarten bei der Bewertung von Erbbaurechten	137
8.2	Gebäude auf fremdem Grund und Boden	138
8.2.1	Zivilrechtlicher Begriff	138
8.2.2	Wirtschaftliche Einheit	138
8.2.3	Einheitswert	139
8.2.4	Schematische Übersicht zu Gebäuden auf fremdem Grund und Boden	140
8.3	Wohnungs- und Teileigentum	141
8.3.1	Zivilrechtlicher Begriff	141
8.3.2	Wirtschaftliche Einheit	141
8.3.3	Bestimmung der Grundstückshauptgruppe	142
8.3.4	Feststellungsarten	142
8.3.5	Ermittlung des Einheitswerts	142
8.3.5.1	Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum im Ertragswertverfahren	143
8.3.5.2	Bewertung von Teileigentum im Sachwertverfahren	143
8.3.5.3	Zu- und Abschläge beim Gebäudewert	150

	Teil G Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer	152
1	Entstehen der Steuer	152
2	Steuerklasse, Freibeträge und Steuersatz	152
3	Ermittlung der Bereicherung	152
	Teil H Spezielle Vorschriften zur Bewertung einzelner Wirtschaftsgüter für die ErbSt und SchenkSt	154
1	Wertpapiere und Anteile an Kapitalgesellschaften § 11 BewG	154
1.1	Festverzinsliche Wertpapiere	154
1.2	Aktien	154
1.3	GmbH-Anteile	155
2	Kapitalforderungen und Schulden § 12 BewG	155
2.1	Nennwert	155
2.2	Bewertung über dem Nennwert	155
2.3	Bewertung unter dem Nennwert	156
3	Bewertung von wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen §§ 13–16 BewG	156
3.1	Nutzungen und Leistungen, die auf einen bestimmten Zeitraum beschränkt sind	156
3.2	Nutzungen und Leistungen auf Lebenszeit (Leibrenten)	157
	Teil I Verfahrensrechtliche Vorschriften zur Bedarfswertung für die Erbschaft- und Schenkungsteuer (Überblick)	158
1	Vorbemerkungen und Hinweise zur historischen Entwicklung der Bedarfswertung ..	158
2	Allgemeines zur Bedarfswertung	160
2.1	Begriff und Zweck sowie Zeitpunkt der Bedarfswertung	160
2.2	Regelungen zur Ermittlung der Bedarfswerte	160
2.3	Maßgebender Bewertungsmaßstab	161
3	Verfahrensrechtliche Durchführung der Bedarfswertung	161
3.1	Gesonderte Feststellungen für bestimmte Fälle der Bedarfswertung	161
3.2	Feststellungen im Feststellungsbescheid	162
3.3	Zurechnung der gesondert festzustellenden Bedarfswerte	163
3.3.1	Zurechnung der wirtschaftlichen Einheit des Grundbesitzes	163
3.3.2	Zurechnung des Werts des Betriebsvermögens oder des Anteils am Betriebsvermögen einer Personengesellschaft	164
3.3.3	Zurechnung des Werts nicht notierter Anteile an Kapitalgesellschaften	164
3.4	Besonderheiten bei der gesonderten Feststellung von Bedarfswerten	165
4	Örtliche Zuständigkeit für die gesonderten Feststellungen	165
5	Erklärungspflicht, Verfahrensvorschriften für die gesonderte Feststellung, Feststellungsfrist	165
6	Beteiligte am Feststellungsverfahren	166
7	Rechtsbehelfsbefugnis	166
8	Außenprüfung	166
9	Abrundung der Bedarfswerte	167
10	Beziehung der Grundbesitzbedarfswerte zu den Einheitswerten des Grundbesitzes . .	167
	Teil J Bedarfswertung des Grundbesitzes für die Erbschaft- und Schenkungsteuer (Überblick)	168
1	Vorbemerkung zur Bedarfswertung des Grundbesitzes ab 01.01.2009.	168
2	Regelungen zur Bedarfswertung des Grundbesitzes	168
2.1	Der Verkehrswert und seine zulässige Streubreite	168
2.2	Die zu bewertende wirtschaftliche Einheit	169

3	Unbebaute Grundstücke	169
3.1	Die Definition der unbebauten Grundstücke	169
3.2	Die Bewertung unbebauter Grundstücke	170
4	Bebaute Grundstücke	170
4.1	Definition des bebauten Grundstücks	170
4.2	Zuordnung zu einer Grundstücksart des § 181 BewG	170
4.3	Die Bewertungsverfahren bei bebauten Grundstücken	170
4.3.1	Das Vergleichswertverfahren	170
4.3.2	Das Ertragswertverfahren	171
4.3.3	Schematische Darstellung des Ertragswertverfahrens	171
4.3.4	Das Sachwertverfahren	171
4.3.5	Die schematische Darstellung des Sachwertverfahrens §§ 189–191 BewG, §§ 21–25 der Wertermittlungsverordnung	172
Teil K Bewertung des Betriebsvermögens für die Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer		174
1	Begriff und Abgrenzung	174
1.1	Begriff des Betriebsvermögens	174
1.2	Begriff des Gewerbebetriebs	174
2	Umfang des Gewerbebetriebs bei Einzelunternehmen	175
3	Wertfeststellung des Gewerbebetriebs	175
3.1	Wert des Betriebsvermögens	176
3.2	Verschonung des Betriebsvermögens	177
Teil L Lösungshinweise zu den Fällen		180
Teil M Komplexe Übungsfälle		206
Teil N Lösungshinweise zu den komplexen Übungsfällen		216
Teil O Anhang		233
Stichwortregister		241