

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Abkürzungsverzeichnis .....	XIV
<b>Teil A Überblick über das Bewertungsrecht .....</b>	<b>1</b>
<b>1 Begriff, Aufgabe und Bedeutung der Bewertung .....</b>	<b>1</b>
1.1 Allgemeines zum Begriff »Bewertung« .....	1
1.2 Hinweise zu Aufgabe und Bedeutung des BewG .....	1
<b>2 Gliederung und Geltungsbereich des BewG .....</b>	<b>2</b>
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
<b>3 Allgemeine Bewertungsregeln .....</b>	<b>5</b>
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
<b>Teil B Allgemeines zur Einheitsbewertung für die Grundsteuer .....</b>	<b>16</b>
<b>1 Überblick über die Grundsteuer .....</b>	<b>16</b>
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
<b>2 Feststellung von Einheitswerten .....</b>	<b>20</b>
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	<b>Das System der Feststellungsarten .....</b>	<b>25</b>
4	<b>Hauptfeststellung .....</b>	<b>25</b>
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	<b>Nachfeststellung .....</b>	<b>26</b>
5.1	Möglichkeiten der Nachfeststellung .....	26
5.2	Nachfeststellungszeitpunkt .....	28
6	<b>Fortschreibungen .....</b>	<b>28</b>
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	<b>Aufhebung des Einheitswerts .....</b>	<b>34</b>
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	<b>Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens .....</b>	<b>37</b>
2	<b>Bewertungsgegenstand des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens .....</b>	<b>38</b>
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	<b>Abgrenzung gegenüber den anderen Vermögensarten .....</b>	<b>39</b>

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

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

**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	<b>Die Bewertung der bebauten Grundstücke im Sachwertverfahren</b> .....	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	<b>Sondervorschriften</b> .....	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	<b>Schema zur Bearbeitung von Sachverhalten zur Einheitswertfeststellung (Ertragswertverfahren)</b> .....	99

## **Teil F Einheitsbewertung des Grundvermögens in den neuen Bundesländern** .....

1	<b>Bewertungsgegenstand des Grundvermögens</b> .....	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	<b>Bewertungsmaßstab für das Grundvermögen</b> .....	111
3	<b>Unbebaute Grundstücke</b> .....	111
4	<b>Bebaute Grundstücke</b> .....	113
4.1	Wirtschaftliche Einheit .....	113
4.2	Grundstückshauptgruppen .....	114
4.3	Bewertungsmethoden für die bebauten Grundstücke .....	114
4.4	Mindestwert .....	115
5	<b>Bewertung der bebauten Grundstücke im Ertragswertverfahren</b> .....	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	<b>Bewertung von Einfamilienhäusern und Garagen im Sachwertverfahren</b> .....	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 <sup>3</sup> .....	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	<b>Geschäftsgrundstücke und sonstige bebaute Grundstücke</b> .....	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	<b>Sondervorschriften</b> .....	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

	<b>Teil G Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer</b> .....	152
1	<b>Entstehen der Steuer</b> .....	152
2	<b>Steuerklasse, Freibeträge und Steuersatz</b> .....	152
3	<b>Ermittlung der Bereicherung</b> .....	152
	<b>Teil H Spezielle Vorschriften zur Bewertung einzelner Wirtschaftsgüter für die ErbSt und SchenkSt</b> .....	154
1	<b>Wertpapiere und Anteile an Kapitalgesellschaften § 11 BewG</b> .....	154
1.1	Festverzinsliche Wertpapiere .....	154
1.2	Aktien .....	154
1.3	GmbH-Anteile .....	155
2	<b>Kapitalforderungen und Schulden § 12 BewG</b> .....	155
2.1	Nennwert .....	155
2.2	Bewertung über dem Nennwert .....	155
2.3	Bewertung unter dem Nennwert .....	156
3	<b>Bewertung von wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen §§ 13–16 BewG</b> .....	156
3.1	Nutzungen und Leistungen, die auf einen bestimmten Zeitraum beschränkt sind ....	156
3.2	Nutzungen und Leistungen auf Lebenszeit (Leibrenten) .....	157
	<b>Teil I Verfahrensrechtliche Vorschriften zur Bedarfswertung für die Erbschaft- und Schenkungsteuer (Überblick)</b> .....	158
1	<b>Vorbemerkungen und Hinweise zur historischen Entwicklung der Bedarfswertung</b> ..	158
2	<b>Allgemeines zur Bedarfswertung</b> .....	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	<b>Verfahrensrechtliche Durchführung der Bedarfswertung</b> .....	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	<b>Örtliche Zuständigkeit für die gesonderten Feststellungen</b> .....	165
5	<b>Erklärungspflicht, Verfahrensvorschriften für die gesonderte Feststellung, Feststellungsfrist</b> .....	165
6	<b>Beteiligte am Feststellungsverfahren</b> .....	166
7	<b>Rechtsbehelfsbefugnis</b> .....	166
8	<b>Außenprüfung</b> .....	166
9	<b>Abrundung der Bedarfswerte</b> .....	167
10	<b>Beziehung der Grundbesitzbedarfswerte zu den Einheitswerten des Grundbesitzes</b> . .	167
	<b>Teil J Bedarfswertung des Grundbesitzes für die Erbschaft- und Schenkungsteuer (Überblick)</b> .....	168
1	<b>Vorbemerkung zur Bedarfswertung des Grundbesitzes ab 01.01.2009.</b> .....	168
2	<b>Regelungen zur Bedarfswertung des Grundbesitzes</b> .....	168
2.1	Der Verkehrswert und seine zulässige Streubreite .....	168
2.2	Die zu bewertende wirtschaftliche Einheit .....	169

3	<b>Unbebaute Grundstücke</b> .....	169
3.1	Die Definition der unbebauten Grundstücke .....	169
3.2	Die Bewertung unbebauter Grundstücke .....	170
4	<b>Bebaute Grundstücke</b> .....	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
 <b>Teil K Bewertung des Betriebsvermögens für die Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer</b> .....		
		174
1	<b>Begriff und Abgrenzung</b> .....	174
1.1	Begriff des Betriebsvermögens .....	174
1.2	Begriff des Gewerbebetriebs .....	174
2	<b>Umfang des Gewerbebetriebs bei Einzelunternehmen</b> .....	175
3	<b>Wertfeststellung des Gewerbebetriebs</b> .....	175
3.1	Wert des Betriebsvermögens .....	176
3.2	Verschonung des Betriebsvermögens .....	177
 <b>Teil L Lösungshinweise zu den Fällen</b> .....		
		180
 <b>Teil M Komplexe Übungsfälle</b> .....		
		206
 <b>Teil N Lösungshinweise zu den komplexen Übungsfällen</b> .....		
		216
 <b>Teil O Anhang</b> .....		
		233
Stichwortregister .....		241