

Inhaltsverzeichnis

	Vorwort	V
	Abkürzungsverzeichnis	XXVII
	Vorbemerkungen	1
	Teil A Aufgabe, Bedeutung, Gliederung und Geltungsbereich des Bewertungsgesetzes	2
1	Begriff der Bewertung	2
2	Bewertungsvorschriften	2
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	4
5	Gliederung und Geltungsbereich des BewG	5
5.1	Geltungsbereich des Ersten Teils (Allgemeine Bewertungsvorschriften)	5
5.1.1	Grundsatz	5
5.1.2	Ausnahmen	6
5.2	Geltungsbereich des Zweiten Teils (Besondere Bewertungsvorschriften)	6
5.2.1	Abgrenzung nach Steuerarten	6
5.2.2	Abgrenzung nach Vermögensarten	7
5.3	Abgrenzung nach Belegenheit	7
5.4	Verhältnis der Teile und Abschnitte zueinander	8
5.5	Übersicht zu §§ 1 und 17 BewG	9
	Teil B Für die Einheitsbewertung und Bedarfsbewertung bedeutsame Regelungen des Ersten Teils des Bewertungsgesetzes 11	
1	Bewertungsgegenstand	11
1.1	Allgemeines	11
1.2	Wirtschaftsgut	11
1.2.1	Begriff	11
1.2.2	Das einzelne Wirtschaftsgut als wirtschaftliche Einheit oder als Teil einer solchen	12
1.3	Wirtschaftliche Einheit	13
1.3.1	Einheitliches Eigentum	13
1.3.1.1	Grundsatz	13
1.3.1.2	Ausnahmen von dem Grundsatz des einheitlichen Eigentums	14
1.3.1.2.1	Wirtschaftsgüter der Ehegatten	14
1.3.1.2.2	Besonderheiten beim land- und forstwirtschaftlichen Vermögen in den alten Bundesländern	15
1.3.1.2.3	Besonderheit beim land- und forstwirtschaftlichen Vermögen in den neuen Bundesländern	16
1.3.1.2.4	Anteil an anderem Grundvermögen	16
1.3.2	Verkehrsanschauung	17
1.3.2.1	Verkehrsanschauung und einheitliche Zweckbestimmung	17
1.3.2.2	Geteilte Zweckbestimmung	19
1.3.3	Einheitliche Vermögensart	20

1.4	Bestimmung der wirtschaftlichen Einheit durch Spezialvorschriften	20
1.5	Bewertung der wirtschaftlichen Einheit im Ganzen	21
1.5.1	Bewertung der zusammengesetzten wirtschaftlichen Einheit	21
1.5.2	Ausnahmen von dem Grundsatz der Bewertung im Ganzen bei einer zusammengesetzten wirtschaftlichen Einheit	22
1.5.3	Bewertung einer gemeinschaftlichen wirtschaftlichen Einheit	22
1.6	Zurechnung	23
1.6.1	Sicherungsübereignung	24
1.6.2	Treuhandverhältnisse	24
1.6.3	Eigenbesitz	25
2	Bewertungsmaßstäbe und Bewertungsmethoden	26
2.1	Die verschiedenen Arten der Wertermittlung	26
2.1.1	Allgemeines	26
2.1.2	Bewertungsmaßstäbe	27
2.1.2.1	Arten	27
2.1.2.2	Anwendung der verschiedenen Bewertungsmaßstäbe innerhalb der einzelnen Teile des BewG	27
2.1.3	Bewertungsmethoden	28
3	Bewertungsmaßstab gemeiner Wert	29
3.1	Bedeutung und Anwendungsbereich	29
3.2	Begriff und Merkmale	30
3.2.1	Erzielbarer Veräußerungspreis	30
3.2.2	Gewöhnlicher Geschäftsverkehr	30
3.2.3	Umstände, die den Preis beeinflussen	31
3.2.4	Ungewöhnliche Verhältnisse	31
3.2.5	Persönliche Verhältnisse	31
3.3	Ermittlung des gemeinen Werts	32
4	Bewertungsmaßstab Teilwert	33
4.1	Bedeutung	33
4.2	Begriff	33
4.3	Ermittlung des Teilwerts	34
	Teil C Allgemeines zur Einheitsbewertung	34
1	Begriff und Zweck der Einheitsbewertung	35
2	Steuerliche und außersteuerliche Bedeutung der Einheitswerte	36
2.1	Vermögensteuer (bis 1996)	36
2.2	Grundsteuer	36
2.3	Gewerbesteuer (bis 1997)	37
2.4	Einkommensteuer	38
2.5	Kirchensteuer	38
2.6	Buchführungspflicht	38
2.7	Außersteuerliche Bedeutung	38
3	Die Einheitswertfeststellung	39
3.1	Wertermittlung	39
3.2	Wertfeststellung (gesonderte Feststellung)	40
4	Gegenstände, für die Einheitswerte festzustellen sind	41
4.1	Einzelne wirtschaftliche Einheiten	41
4.2	Begriff des Grundbesitzes	41
4.3	Einheitliche Einheitswertfeststellung bei mehreren Beteiligten	42
4.4	Keine Einheitswertfeststellung bei fehlendem steuerlichem Interesse	42
4.5	Keine Einheitswertfeststellung bei Eintritt der Feststellungsverjährung	43
5	Inhalt des Einheitswertbescheids	44
5.1	Grundsätzliches	44

5.2	Wertfeststellung und Abrundung	44
5.3	Artfeststellung	45
5.4	Zurechnungsfeststellung	45
6	Verfahrensrechtliche Auswirkungen der Einheitswertfeststellung	46
6.1	Mehrere Verfahrensstufen	46
6.2	Bindungswirkung der Verfahrensstufen	46
6.2.1	Bindung an die Vorstufe	46
6.2.2	Bindung bei unrichtiger Einheitswertfeststellung	47
6.2.3	Unrichtige Übernahme in der nächsthöheren Verfahrensstufe	47
6.2.4	Einwendungen gegen die Einheitswertfeststellung	47
6.3	Folgen der Aufhebung oder Änderung von Einheitswertfeststellungen	47
7	Dingliche Wirkungen der Einheitswertfeststellungen	49
7.1	Eigentumsübergang nach Bekanntgabe des Einheitswertbescheids	49
7.2	Eigentumsübergang vor Bekanntgabe des Einheitswertbescheids	50
8	Zuständigkeit für die Einheitsbewertung	50
9	Erklärungs- und Auskunftspflicht	50
10	Das System der Feststellungsarten	51
10.1	Feststellungsarten	51
10.2	Feststellungszeitpunkt (Stichtagsprinzip)	52
11	Hauptfeststellung	53
11.1	Begriff und Aufgabe	53
11.2	Hauptfeststellungszeitraum	53
11.3	Hauptfeststellungszeitpunkt	54
11.4	Steuerliche Anwendung der Einheitswerte der Hauptfeststellung	54
11.5	Nachholung einer Hauptfeststellung	55
11.5.1	Rechtslage bis 1997	55
11.5.2	Rechtslage ab 1998	55
12	Nachfeststellung	55
12.1	Begriff und Aufgabe	55
12.2	Entstehung einer neuen wirtschaftlichen Einheit	56
12.3	Erstmalige Heranziehung zu einer Steuer	57
12.4	Nachfeststellung zur Beseitigung von Fehlern	58
12.5	Nachfeststellungszeitpunkt	59
12.6	Nachholung einer Nachfeststellung	60
13	Fortschreibungen	61
13.1	Allgemeines	61
13.1.1	Sinn und Zweck	61
13.1.2	Begriff und Wirkung der Fortschreibung	61
13.1.3	Fortschreibungsarten und ihr Verhältnis zueinander	62
13.1.4	Fortschreibungen von Amts wegen	64
13.2	Wertfortschreibung	64
13.2.1	Begriff und Allgemeines	64
13.2.2	Wertfortschreibungsgrenzen	64
13.2.3	Wertverhältnisse bei Wertfortschreibungen für den Grundbesitz	66
13.2.4	Fehlerbeseitigung bei Wertfortschreibungen	67
13.3	Artfortschreibung	67
13.4	Zurechnungsfortschreibung	68
13.4.1	Allgemeine Voraussetzungen	68
13.4.2	Feststellungswirkung und Bekanntgabe des Zurechnungsfortschreibungsbescheids	69
13.5	Fortschreibung zur Beseitigung von Fehlern	70
13.5.1	Bedeutung	70
13.5.2	Voraussetzungen der fehlerbeseitigenden Fortschreibung	71
13.6	Fortschreibungszeitpunkt	72
13.7	Nachholung einer Fortschreibung	74

13.8	Auswirkung einer Änderungsfeststellung auf eine bereits durchgeführte Fortschreibung eines späteren Feststellungszeitpunkts	74
14	Aufhebung des Einheitswerts	74
15	Erteilung von Einheitswertbescheiden vor dem Feststellungszeitpunkt	75
16	Änderung oder Aufhebung von Einheitswertbescheiden, die vor dem maßgebenden Feststellungszeitpunkt erteilt wurden	75
16.1	Änderung von Einheitswertbescheiden	76
16.2	Aufhebung von Einheitswertbescheiden	76
16.3	Aufhebung oder Änderung eines Zurechnungsfortschreibungsbescheids	76
16.4	Aufhebung oder Änderung eines Nachfeststellungsbescheids	77
16.5	Aufhebung oder Änderung eines kombinierten Fortschreibungsbescheids	77
16.6	Funktion des § 24a Satz 2 BewG	78

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

1	Bewertungsgegenstand	79
1.1	Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	79
1.2	Abgrenzung gegenüber den anderen Vermögensarten	80
1.2.1	Abgrenzung gegenüber dem Grundvermögen	81
1.2.2	Abgrenzung gegenüber dem Betriebsvermögen	82
1.2.2.1	Nebeneinander von Betrieb der Land- und Forstwirtschaft und Gewerbebetrieb ..	82
1.2.2.2	Land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit als Teil eines Gewerbebetriebs	83
1.2.2.3	Gemischte Betriebe	83
1.2.2.4	Absetzung der Erzeugnisse über eigenes Handels- oder Dienstleistungsgeschäft	85
1.2.2.5	Tierhaltung und Tierzucht mit nicht ausreichend bewirtschafteten Flächen	85
1.2.2.6	Vermietung an Feriengäste	86
1.2.2.7	Vermietung von stehenden Betriebsmitteln	86
1.2.3	Abgrenzung gegenüber dem übrigen Vermögen	86
1.3	Bewertungseinheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	87
1.4	Umfang des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	89
1.4.1	Allgemeines	89
1.4.2	Einbeziehung von Wirtschaftsgütern in fremdem Eigentum	90
1.4.2.1	Fremde Gebäude und Betriebsmittel nach § 34 Abs. 4 BewG	90
1.4.2.2	Anteile an Wirtschaftsgütern nach § 34 Abs. 5 BewG	91
1.4.2.3	Wirtschaftsgüter einzelner Beteiligter einer GdBR nach § 34 Abs. 6 BewG	92
1.4.3	Nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehörende Wirtschaftsgüter	92
1.4.3.1	Zahlungsmittel, Geldforderungen, Geschäftsguthaben und Wertpapiere	92
1.4.3.2	Geldschulden	93
1.4.3.3	Überbestände an umlaufenden Betriebsmitteln	94
1.4.3.4	Bestimmte Tierbestände und hiermit zusammenhängende Wirtschaftsgüter (§ 33 Abs. 3 Nr. 4 BewG)	94
1.5	Gliederung und Bestandteile des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	94
1.5.1	Allgemeines	94
1.5.2	Wirtschaftsteil	95
1.5.2.1	Gliederung des Betriebes der Land- und Forstwirtschaft	95
1.5.2.2	Bestandteile des Wirtschaftsteils des Betriebs	96
1.5.2.2.1	Grund und Boden	96
1.5.2.2.2	Wirtschaftsgebäude und Wohngebäude der Arbeitskräfte	96
1.5.2.2.3	Betriebsmittel	97
1.5.2.2.4	Nebenbetriebe	98
1.5.2.3	Behandlung von sonstigen Flächen	100
1.5.3	Wohnteil	100

1.6	Zusammenfassende Darstellung des Bewertungsgegenstands des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	104
2	Bewertungsstichtag	105
3	Bewertungsmaßstäbe	105
3.1	Grundsätzliches	105
3.2	Begriff des Ertragswerts	106
3.3	Begriff des Wohnungswerts	106
3.4	Berechnungsgrößen ab 01.01.2002	106
4	Bewertungsverfahren zur Ermittlung des Ertragswerts des Wirtschaftsteils (Wirtschaftswert)	107
4.1	Zusammensetzung des Wirtschaftswerts	107
4.2	Verfahrensarten (Bewertungsmethoden)	107
4.2.1	Vergleichendes Verfahren	107
4.2.2	Einzelertragswertverfahren	108
4.2.3	Feste Wertansätze	108
4.3	Durchführung des vergleichenden Verfahrens mit Hilfe von Vergleichszahlen	108
4.3.1	Ermittlung der Ertragsfähigkeit in Form von Vergleichszahlen	108
4.3.2	Berücksichtigung der Ertragsbedingungen	109
4.3.3	Bewertungsstützpunkte zur Ermittlung der maßgebenden Vergleichszahlen	110
4.3.3.1	Schaffung von Bewertungsstützpunkten	110
4.3.3.2	Angleichung der Betriebe an die Bewertungsstützpunkte	110
4.3.3.3	Ertragsmesszahlen als Grundlage für die Ermittlung der Vergleichszahlen	111
4.3.3.4	Ermittlung der Vergleichszahlen	111
4.3.4	Ermittlung des Vergleichswerts (§ 40 BewG)	113
4.3.4.1	Ausgangs-Ertragswerte	113
4.3.4.2	Vergleichswerte	113
4.3.4.2.1	Errechnung der Vergleichswerte	113
4.3.4.2.2	Kürzungen	114
4.3.4.2.3	Einbeziehung anteiliger Flächen	115
4.3.4.2.4	Bekanntgabe der Ergebnisse der Bewertungsstützpunkte	115
4.4	Durchführung des vergleichenden Verfahrens ohne Vergleichszahlen	116
4.5	Der Vergleichswert als Gesamtwert	116
4.6	Korrektur des Vergleichswerts durch Abschläge und Zuschläge	116
4.6.1	Allgemeine Grundsätze	116
4.6.2	Halbierung des Zuschlags bei Tierbeständen ab 01.01.1989 nach § 41 Abs. 2a BewG	118
4.6.3	Besonderheiten bei Stückländereien	119
4.6.4	Nichtanwendung des § 41 BewG	119
4.7	Durchführung des Einzelertragswertverfahrens	120
4.8	Ermittlung des Ertragswerts mit festen Wertansätzen	120
5	Ermittlung des Wohnungswerts	120
6	Einheitswert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	122
6.1	Zusammensetzung des Einheitswerts	122
6.2	Einheitswert bestimmter intensiv genutzter Flächen	123
6.3	Bewertungsmaßstab und Bewertungsverfahren (Übersicht)	125
7	Besondere Regelungen für die einzelnen Nutzungen	126
7.1	Besonderheiten der landwirtschaftlichen Nutzung	126
7.1.1	Ertragsbedingungen	126
7.1.2	Tierbestände	126
7.1.3	Gemeinschaftliche Tierhaltung	128
7.1.4	Sonderkulturen	128
7.2	Besonderheiten der forstwirtschaftlichen Nutzung	129
7.2.1	Umlaufende Betriebsmittel	129
7.2.2	Bewertungsstichtag	129

7.2.3	Ermittlung des Vergleichswerts	129
7.2.3.1	Ansatz von festen Werten	129
7.2.3.2	Ermittlung der Ertragswerte im vergleichenden Verfahren	129
7.2.3.3	Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzung	131
7.2.3.4	Minderung der ermittelten Ertragswerte nach § 55 Abs.9 BewG	131
7.2.3.5	Abschläge und Zuschläge nach § 41 BewG	132
7.3	Besonderheiten der weinbaulichen Nutzung	132
7.4	Besonderheiten der gärtnerischen Nutzung	132
7.5	Besonderheiten der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung	133
8	Bewertungsbeirat und Gutachterausschuss	133

Teil E Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens in den neuen Bundesländern

	Teil E Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens in den neuen Bundesländern	135
1	Einführung	135
1.1	Rechtliche Grundlagen	135
1.2	Grundsätze	136
1.3	Nutzungseinheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	137
2	Vermögensart land- und forstwirtschaftliches Vermögen	137
2.1	Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	137
2.2	Abgrenzung gegenüber den anderen Vermögensarten	139
2.2.1	Abgrenzung gegenüber dem Grundvermögen	139
2.2.2	Abgrenzung gegenüber dem Betriebsvermögen	141
2.2.2.1	Nebeneinander von Betrieb der Land- und Forstwirtschaft und Gewerbebetrieb	141
2.2.2.2	Land- und forstwirtschaftliche Nutzung als Teil eines Gewerbebetriebs	142
2.2.2.3	Gemischte Betriebe	142
2.2.2.4	Absetzung der Erzeugnisse über eigenes Handels- oder Dienstleistungsgeschäft	144
2.2.2.5	Tierhaltung und Tierzucht auf zu geringen landwirtschaftlichen Flächen	146
2.2.2.6	Vermietung von stehenden Betriebsmitteln	146
2.2.3	Abgrenzung gegenüber sonstigem Vermögen	147
2.3	Nutzungseinheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	147
2.4	Umfang des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	149
2.4.1	Allgemeines	149
2.4.2	Nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehörende Wirtschaftsgüter	149
2.5	Gliederung und Bestandteile des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	151
2.5.1	Beschreibung der Nutzung	151
2.5.1.1	Flächen im Sinne von § 1 des Bodenschätzungsgesetzes (BodschätzG)	151
2.5.1.2	Weinbaulich genutzte Flächen	152
2.5.1.3	Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	152
2.5.1.4	Hof- und Wirtschaftsgebäudeflächen, Wege, Hecken, Gräben, Grenzraine und dergleichen	153
2.5.1.5	Flächen sonstiger land- und forstwirtschaftlichen Nutzung	153
2.5.1.6	Zur Nutzungseinheit der Land- und Forstwirtschaft gehörende Wirtschaftsgüter, die nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt werden	153
2.5.2	Bestandteile der Nutzungseinheit	153
2.5.3	Behandlung von sonstigen Flächen	157
2.5.4	Wohnteil	158
2.6	Zusammenfassende Darstellung des Bewertungsgegenstands des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens in den neuen Bundesländern	159
3	Bewertungsstichtag	160
4	Bewertungsmaßstäbe	160
4.1	Grundsätzliches	160
4.2	Begriff des Ertragswerts	160

5	Verfahren zur Ermittlung des Ersatzwirtschaftswerts	161
5.1	Zusammensetzung des Ersatzwirtschaftswerts	161
5.2	Ermittlungsverfahren	161
5.2.1	Landwirtschaftliche Nutzung ohne Sonderkulturen	163
5.2.1.1	Ertragsbedingungen	163
5.2.1.2	Bewertungsverfahren	163
5.2.2	Sonderkulturen	165
5.2.2.1	Hopfen	165
5.2.2.2	Spargel	165
5.2.3	Forstwirtschaftliche Nutzung	165
5.2.4	Weinbauliche Nutzung	166
5.2.5	Gärtnerische Nutzung	167
5.2.6	Selbstständige Kleingärten	168
5.2.7	Obstbau	168
5.2.8	Baumschulen	169
5.2.9	Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen	170
5.3	Bewertung der Nebenbetriebe	171
5.4	Bewertung von sonstigen Flächen	171
5.5	Abrundung	172

Teil F Einheitsbewertung des Grundvermögens in den alten Bundesländern

173

1	Bewertungsgegenstand und Bewertungsmaßstab	173
1.1	Begriff und Umfang des Grundvermögens	173
1.2	Abgrenzung des Grundvermögens vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen ...	173
1.2.1	Allgemeine Abgrenzung	173
1.2.2	Besondere Abgrenzungsregelung	174
1.2.2.1	Abgrenzung nach § 69 Abs. 3 BewG (Bauland)	174
1.2.2.2	Abgrenzung nach § 69 Abs. 2 BewG (Betrieb als Existenzgrundlage)	176
1.2.2.3	Abgrenzung nach § 69 Abs. 1 BewG	176
1.2.3	Kleingartenland und Dauerkleingartenland	177
1.2.4	Maßgebende Feststellungsart bei Umbewertung	177
1.3	Das Grundstück als wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens	178
1.3.1	Allgemeine Grundsätze	178
1.3.2	Die einzelnen Bestandteile des Grundstücks	179
1.3.3	Die Abgrenzung des Grundstücks von den Betriebsvorrichtungen	180
1.3.4	Einbeziehung von Anteilen an anderen Grundstücken	181
1.3.5	Gebäude auf fremdem Grund und Boden	182
1.4	Gebäude und Gebäudeteile für den Bevölkerungsschutz	183
1.5	Bewertungsmaßstab und Berechnungsgrößen	183
2	Abgrenzung und Bewertung der unbebauten Grundstücke	184
2.1	Abgrenzung der unbebauten Grundstücke	184
2.1.1	Nichtbebaute Grundstücke	184
2.1.2	Grundstücke mit Gebäuden von untergeordneter Bedeutung	184
2.1.3	Grundstücke mit zerstörten oder dem Verfall preisgegebenen Gebäuden	185
2.2	Besondere Grundstücksart baureife Grundstücke	185
2.3	Bewertung der unbebauten Grundstücke	185
3	Abgrenzung und Bewertung der bebauten Grundstücke	187
3.1	Begriff	187
3.2	Grundstücksarten	188
3.2.1	Mietwohn-, Geschäfts- und gemischtgenutzte Grundstücke	188
3.2.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	191
3.2.2.1	Begriff der Wohnung	191

3.2.2.1.1	Überblick	191
3.2.2.1.2	Wohnungsbegriff nach neuer Rechtsprechung (nach dem 31. 12. 1972 errichtete Wohngebäude)	191
3.2.2.1.3	Wohnungsbegriff nach früherer Rechtsprechung (vor dem 01. 01. 1973 errichtet)	193
3.2.2.1.4	Übergangsregelung nach dem Ländererlass vom 15. 05. 1985 Vgl. BStBl I 1985, 201 und Bew-Kartei Ba-Wü zu § 75 BewG Karte 12 Nr. 1	194
3.2.2.2	Wohnungen des Hauspersonals	195
3.2.2.3	Wohnungen von untergeordneter Bedeutung	195
3.2.2.4	Mitbenutzung eines Wohngebäudes zu anderen Zwecken	195
3.2.2.5	Weitere Besonderheiten	197
3.2.3	Sonstige bebaute Grundstücke	197
3.3	Bewertungsmethoden	197
3.4	Mindestwert	199
4	Bewertung bebauter Grundstücke im Ertragswertverfahren	199
4.1	Allgemeines	199
4.1.1	Bedeutung der Vervielfältiger	199
4.1.2	Bodenwertanteil	204
4.1.3	Grundstückswert bebauter Grundstücke im Ertragswertverfahren (Übersicht)	204
4.2	Die Jahresrohmiete	205
4.2.1	Allgemeines	205
4.2.2	Tatsächliche Jahresrohmiete	205
4.2.3	Übliche Miete als Jahresrohmiete	207
4.2.4	Maßgebende Jahresrohmiete bei Nachfeststellungen und Fortschreibungen	208
4.3	Die Vervielfältiger	211
4.3.1	Regelmäßige Vervielfältiger	211
4.3.2	Umstufung in andere Gemeindegrößenklassen	212
4.3.3	Vervielfältiger bei Veränderung der Lebensdauer des Gebäudes	212
4.3.4	Vervielfältiger bei verschiedener Bauart oder bei unterschiedlichem Alter	213
4.4	Außergewöhnliche Grundsteuerbelastung	215
4.5	Korrektur des Grundstückswerts in Einzelfällen	215
4.5.1	Allgemeines	215
4.5.2	Ermäßigung des Grundstückswerts	215
4.5.2.1	Beeinträchtigungen durch Lärm, Rauch oder Gerüche	215
4.5.2.2	Behebbarer Baumängel und Bauschäden	216
4.5.2.3	Notwendigkeit baldigen Abbruchs	217
4.5.2.4	Sonstige wertmindernde Umstände	218
4.5.3	Erhöhung des Grundstückswerts	219
4.5.3.1	Größe der nicht bebauten Fläche	219
4.5.3.2	Nutzung des Grundstücks für Reklamezwecke	220
4.5.4	Höchstmaß der Ermäßigung und Erhöhung des Grundstückswerts	221
5	Bewertung bebauter Grundstücke im Sachwertverfahren	222
5.1	Grundsätze	222
5.2	Schematische Übersicht	223
5.3	Bodenwert	223
5.4	Gebäudewert	224
5.4.1	Grundsätze	224
5.4.2	Ermittlung des Gebäudenormalherstellungswerts	224
5.4.2.1	Durchschnittliche Herstellungskosten	224
5.4.2.2	Berechnung des umbauten Raumes	224
5.4.2.3	Bestimmung des Raummeterpreises	225
5.4.2.4	Veränderung des nach Raummeterpreis errechneten Werts	226
5.4.2.5	Durchschnittspreise und Zuschläge für bestimmte Ausstattungen	226
5.4.2.6	Abweichung von den Erfahrungswerten	226
5.4.2.7	Umrechnung auf Wertverhältnisse 01. 01. 1964	226

5.4.3	Wertminderung wegen Alters	226
5.4.3.1	Regelfall	227
5.4.3.2	Gebäude mit Gebäudeteilen verschiedenen Alters	229
5.4.3.3	Verkürzung der gewöhnlichen Lebensdauer	230
5.4.3.4	Verlängerung der restlichen Lebensdauer	230
5.4.3.5	Höchstsatz der Wertminderung wegen Alters	231
5.4.4	Wertminderung wegen behebbarer baulicher Mängel und Schäden	231
5.4.5	Ermäßigung und Erhöhung des Gebäudesachwerts	232
5.4.5.1	Ermäßigung wegen der Lage des Grundstücks	232
5.4.5.2	Ermäßigung wegen wirtschaftlicher Überalterung	232
5.4.5.3	Ermäßigung wegen der Notwendigkeit vorzeitigen Abbruchs	233
5.4.5.4	Ermäßigung wegen unorganischen Aufbaus	234
5.4.5.5	Ermäßigung wegen übermäßiger Raumhöhe	234
5.4.5.6	Erhöhungen des Gebäudesachwerts	235
5.4.5.7	Zusammentreffen mehrerer Ermäßigungsgründe	235
5.5	Wert der Außenanlagen	235
5.6	Angleichung an den gemeinen Wert	236
5.7	Schema	236
6	Sondervorschriften	239
6.1	Grundstücke im Zustand der Bebauung	239
6.2	Das Erbbaurecht	240
6.2.1	Zivilrechtlicher Begriff und Allgemeines	240
6.2.2	Bewertung des Erbbaurechts	240
6.2.2.1	Ermittlung eines Gesamtwerts	240
6.2.2.2	Verteilung des Gesamtwerts auf die beiden wirtschaftlichen Einheiten	241
6.2.2.3	Berücksichtigung einer vereinbarten Abbruchverpflichtung	243
6.2.2.4	Feststellungsarten bei der Bewertung von Erbbaurechten	244
6.2.2.5	Errichtung eines Gebäudes im Erbbaurecht auf mehreren wirtschaftlichen Einheiten	245
6.2.3	Behandlung des Erbbauzinses	245
6.2.4	Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht	245
6.2.5	Behandlung Heimfallanspruch bzw. Heimfallverpflichtung	245
6.3	Wohnungseigentum und Teileigentum	246
6.3.1	Zivilrechtlicher Begriff und Allgemeines	246
6.3.2	Bewertung	247
6.3.2.1	Abgrenzung, Grundstücksart und Bewertungsverfahren	247
6.3.2.2	Wertermittlung und Erfassung des gemeinschaftlichen Eigentums	248
6.3.2.3	Feststellungsarten	248
6.3.3	Dauerwohnrecht	248
6.4	Gebäude auf fremdem Grund und Boden	249
6.4.1	Begriff und Allgemeines	249
6.4.2	Bewertungsrechtliche Behandlung	249
6.4.2.1	Abgrenzung und Bestimmung der Grundstücksart	249
6.4.2.2	Bewertung der wirtschaftlichen Einheit »Grund und Boden«	250
6.4.2.3	Bewertung der wirtschaftlichen Einheit »Gebäude auf fremdem Grund und Boden«	250
6.4.2.4	Feststellungsarten	251
6.4.2.5	Errichtung eines Gebäudes auf mehreren wirtschaftlichen Einheiten	251

	Teil G Einheitsbewertung des Grundvermögens in den neuen Bundesländern	253
1	Rechtliche Grundlagen	253
1.1	Grundsätze für die Anwendung der Einheitswerte	255
2	Bewertungsgegenstand	257
2.1	Begriff und Umfang des Grundvermögens	257
2.2	Abgrenzung vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen	258
2.2.1	Allgemeine Abgrenzung	258
2.2.2	Besondere Abgrenzungsregelung	258
2.3	Das Grundstück als wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens	259
2.3.1	Allgemeine Grundsätze	259
2.3.2	Einzelne Bestandteile des Grundstücks	260
2.3.3	Die Abgrenzung des Grundstücks von den Betriebsvorrichtungen	261
2.3.4	Einbeziehung von Anteilen an anderen Grundstücken	263
2.3.5	Erbaurechte und sonstige grundstücksgleiche Rechte	263
2.3.6	Gebäude auf fremdem Grund und Boden	264
2.3.7	Wohnungs- und Teileigentum	264
3	Unbebaute Grundstücke	265
3.1	Grundsätze	265
3.2	Wirtschaftliche Einheit	265
3.3	Zuordnung zu den unbebauten Grundstücken	266
3.4	Bewertung der unbebauten Grundstücke	267
3.5	Zusammenfassende Übersicht	268
3.6	Ermittlung der Bodenpreise zum 01.01.1935	268
4	Bebaute Grundstücke	269
4.1	Begriff	269
4.2	Wirtschaftliche Einheit	269
4.3	Grundstückshauptgruppen	269
4.3.1	Mietwohn-, Geschäfts- und gemischtgenutzte Grundstücke	270
4.3.2	Einfamilienhäuser	272
4.3.2.1	Wohnungen des Hauspersonals	272
4.3.2.2	Mitbenutzung eines Wohngebäudes zu gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken	273
4.3.3	Sonstige bebaute Grundstücke	274
4.4	Wohnungsbegriff	274
4.5	Bewertung	275
4.6	Feststellung der Einheitswerte	276
5	Ertragswertverfahren	278
5.1	Grundsätze	278
5.2	Wirtschaftliche Einheit	278
5.3	Ermittlung des Einheitswerts	278
5.4	Jahresrohmiete	279
5.5	Die Vervielfältiger	280
5.6	Ansatz der Jahresrohmiete und des Vervielfältigers	281
5.7	Ermäßigungen und Erhöhungen des Grundstückswerts in Einzelfällen	281
5.7.1	Tabellen	282
5.7.2	Ermäßigung wegen vorzeitigen Abbruchs	285
5.7.3	Erhöhung wegen der Größe der nicht bebauten Fläche	286
6	Das Sachwertverfahren	289
6.1	Grundsätze	289
6.2	Ermittlung des Einheitswerts	290
6.2.1	Bodenwert	290
6.2.2	Gebäudewert	291

6.2.3	Wertminderungen bei Berechnung des Boden- oder Gebäudewertes	291
6.3	Besonderheiten bei der Bewertung von Einfamilienhäusern	295
6.4	Besonderheiten bei der Bewertung von Garagengrundstücken	297
6.5	Bewertung von Bank-, Versicherungs-, Verwaltungs-, Büro- und Hotelgebäuden sowie von vergleichbaren Gebäuden	298
6.5.1	Grundsätze	298
6.5.2	Besonderheiten zur wirtschaftlichen Einheit bei Hotelgrundstücken	299
6.5.3	Ermittlung des Einheitswerts	299
6.5.4	Bodenwert	299
6.5.5	Gebäudewert	300
6.5.5.1	Ermittlung des umbauten Raums	300
6.5.5.2	Durchschnittlicher Raummeterpreis/m ³	300
6.5.5.2.1	Tabelle zur Bestimmung der Ausstattungsgüte	301
6.5.5.2.2	Tabelle über die Raummeterpreise 01.01.1935	304
6.5.5.2.3	Zuschläge zu den Raummeterpreisen	304
6.5.5.2.4	Mitbenutzung für andere Zwecke	304
6.5.5.2.5	Raummeterpreise für Ferienheime und Feriendorfanlagen	305
6.5.5.2.6	Abschläge vom Gebäudenormalherstellungswert	305
6.5.5.2.7	Abschläge vom gekürzten Gebäudenormalherstellungswert	306
6.5.6	Berechnung des Sachwerts	306
6.6	Die Bewertung von Tankstellengrundstücken	306
6.6.1	Grundsätze	306
6.6.2	Besonderheiten zur Wirtschaftlichen Einheit	307
6.6.3	Besonderheiten bei der Ermittlung des Einheitswerts	307
6.7	Bewertung von Gewerbegrundstücken	308
6.7.1	Grundsätze	308
6.7.2	Besonderheiten bei Fabrikgrundstücken	308
6.7.3	Ermittlung des umbauten Raums	309
6.7.4	Durchschnittlicher Raummeterpreis/m ³ und Flächenpreise	311
6.7.5	Tabellen zur Bestimmung der Ausstattungsgüte	311
6.7.6	Tabellen zur Bestimmung der Raummeterpreise auf den 01.01.1935	312
6.7.7	Abschläge vom Gebäudenormalherstellungswert	314
6.7.8	Abschläge vom gekürzten Gebäudenormalherstellungswert	314
6.7.9	Übersicht zur Sachwertermittlung	316
6.8	Bewertung von Warenhausgrundstücken, Einkaufszentren sowie Grundstücken mit Großmärkten, SB-Märkten und Verbrauchermärkten und mit Messehallen	316
6.9	Bewertung der übrigen Geschäftsgrundstücke und der sonstigen bebauten Grundstücke	317
6.9.1	Grundsätze	317
6.9.2	Besonderheiten bei der Einheitswertfeststellung	317
6.9.3	Ermittlung des umbauten Raums	318
6.9.4	Durchschnittlicher Raummeterpreis/m ³ und Flächenpreise	318
7	Sondervorschriften	321
7.1	Erbbaurecht	321
7.1.1	Zivilrechtlicher Begriff und Allgemeines	321
7.1.2	Wirtschaftliche Einheit	321
7.1.3	Ermittlung, Zuordnung und Aufteilung des Gesamtwerts	323
7.1.4	Feststellungsarten bei der Bewertung von Erbbaurechten	323
7.2	Gebäude auf fremdem Grund und Boden	327
7.2.1	Zivilrechtlicher Begriff und Allgemeines	327
7.2.2	Wirtschaftliche Einheit	327
7.2.3	Einheitswert	328
7.2.4	Schematische Übersicht zu Gebäuden auf fremdem Grund und Boden (§ 50 Abs.3 BewG-DDR)	329
7.3	Wohnungs- und Teileigentum	332

7.3.1	Zivilrechtlicher Begriff und Allgemeines	332
7.3.2	Wirtschaftliche Einheit	332
7.3.3	Bestimmung der Grundstückshauptgruppe	332
7.3.4	Feststellungsarten	333
7.3.5	Ermittlung des Einheitswerts	333
7.3.6	Bewertung im Ertragswertverfahren	333
7.3.7	Bewertung von Teileigentum im Sachwertverfahren	335
7.3.7.1	Bodenwert	335
7.3.7.2	Gebäudewert	336
7.3.7.3	Ermittlung der Nutzfläche	336
7.3.7.4	Mitbenutzung für Wohnzwecke	337
7.3.7.5	Durchschnittlicher Flächenpreis	337
7.3.7.6	Bestimmung der Ausstattungsgüter	337
7.3.7.7	Zuschläge zu den Flächenpreisen	338
7.3.7.8	Abschläge vom Gebäudenormalherstellungswert	338
7.3.7.9	Alterswertminderung	338
7.3.7.10	Nicht behebbare Baumängel oder Bauschäden	339
7.3.7.11	Abschlag wegen Abbruchs und wegen Überalterung	339
7.3.7.12	Gemeiner Wert	339
 Teil H Überblick über das Grundsteuerrecht		340
1	Einführung	340
2	Steuerpflicht	340
2.1	Steuergegenstand	340
2.2	Steuerbefreiungen und Steuerbegünstigungen	340
2.2.1	Arten	340
2.2.2	Steuerbefreiungen ohne zeitliche Begrenzung	341
2.2.3	Steuerbefreiungen mit zeitlicher Begrenzung	341
2.3	Stichtag für die GrSt	342
2.4	Steuerschuldner	342
2.5	Haftung	342
3	Festsetzung des GrSt-Messbetrags	342
3.1	Verfahrensstufen	342
3.2	Koppelung der GrSt mit der Einheitsbewertung des Grundbesitzes	343
3.3	Steuermesszahl und Steuermessbetrag	343
3.4	Veranlagungsarten für die GrSt-Messbetragsfestsetzung	344
3.5	Zerlegung des GrSt-Messbetrags	344
3.6	Anzeigespflicht	345
3.7	Vorzeitige Erteilung von Steuermessbescheiden und deren Änderung oder Aufhebung	345
4	Festsetzung und Erhebung der GrSt	345
5	Erhebung der Grundsteuer für Grundstücke ohne Einheitswerte	346
 Teil I Allgemeine Bewertungsvorschriften des Ersten Teils des BewG für die ErbSt/SchenkSt (§§ 4–8, 11–16 und 121 BEWG)		347
1	Bedingung und Befristung	347
1.1	Begriff der Bedingung und Befristung	347
1.2	Bewertungsrechtliche Behandlung von Bedingung und Befristung	348
1.2.1	Aufschiebend bedingter Erwerb	348
1.2.2	Auflösend bedingter Erwerb	349
1.2.3	Aufschiebend bedingte Lasten	350
1.2.4	Auflösend bedingte Lasten	351

1.2.5	Befristungen	352
1.2.6	Übersicht	352
2	Bewertung der Wertpapiere und Anteile (Allgemeines)	354
2.1	Anwendungsbereich des § 11 BewG	354
2.2	Begriff und Abgrenzung	354
2.2.1	Wertpapiere	354
2.2.2	Schuldbuchforderungen	356
2.2.3	Anteile, die nicht durch Wertpapiere verbrieft sind	356
2.2.4	Beteiligungen	356
2.2.5	Investmentzertifikate	356
2.3	Stichtag für die Bewertung	357
2.4	Bewertungsmaßstäbe	357
2.5	Übersicht	358
3	Bewertung mit dem Kurswert im Einzelnen	360
3.1	Allgemeines	360
3.2	Börse und Kurs	360
3.3	Freiverkehr	360
3.4	Maßgeblichkeit des Kurswerts	361
4	Bewertung von Anteilen mit dem gemeinen Wert im Einzelnen	361
4.1	Ableitung des gemeinen Werts aus Verkäufen	361
4.2	Schätzung nach dem Stuttgarter Verfahren	362
4.2.1	Ermittlung des Vermögenswerts	363
4.2.2	Ermittlung des Ertragswerts	364
4.2.3	Ermittlung des gemeinen Werts	367
4.2.4	Stichtag für die Bewertung von Anteilen an Kapitalgesellschaften	367
4.2.5	Besonderheiten des Stuttgarter Verfahrens	368
4.2.5.1	Nachhaltig geringe Erträge (R 100 Abs. 3 ErbStR)	368
4.2.5.2	Anteile ohne Einfluss auf die Geschäftsführung (R 101 ErbStR)	368
4.2.5.3	Kein Paketzuschlag beim Stuttgarter Verfahren	369
4.2.5.4	Anteile nach Neugründungen (R 102 ErbStR)	369
4.2.5.5	Beteiligungsbesitz (R 103 ErbStR)	369
4.2.5.6	Anteile an einer GmbH im Falle einer GmbH & Co. KG (R 105 ErbStR)	370
4.2.5.7	Kapitalgesellschaft in Liquidation (R 105 Abs. 2 ErbStR)	371
4.2.5.8	Anteile mit ungleichen Rechten (R 106 ErbStR)	371
4.2.5.9	Eigene Anteile (R 107 ErbStR)	371
4.2.5.10	Anteile an gemeinnützigen Kapitalgesellschaften (R 108 ErbStR)	372
4.2.5.11	Anteile bei nicht voll eingezahltem Grund- oder Stammkapital (R 97 Abs. 2 ErbStR)	372
5	Bewertung von Investmentzertifikaten im Einzelnen	373
6	Bewertung von Kapitalforderungen und Kapitalschulden	373
6.1	Begriff der Kapitalforderungen	373
6.2	Anwendungsbereich des § 12 BewG	374
6.3	Der Nennwert als Bewertungsgrundsatz	374
6.4	Bewertung über dem Nennwert	374
6.4.1	Voraussetzungen	374
6.4.2	Einlage eines stillen Gesellschafters	375
6.5	Bewertung unter dem Nennwert	377
6.5.1	Uneinbringliche Forderungen	377
6.5.2	Unsichere (zweifelhafte) Forderungen	377
6.5.3	Unverzinsliche Forderungen	378
6.5.3.1	Besonderheit für Steuererstattungsansprüche	380
6.5.4	Niedrig verzinsliche Forderungen	381
6.5.5	Andere wertmindernde Umstände	381
6.6	Bewertung der Kapitalschulden	382
6.6.1	Allgemeines	382

6.6.2	Besonderheiten	383
6.7	Bewertung von noch nicht fälligen Ansprüchen aus Lebens-, Kapital- oder Rentenversicherungen	383
6.7.1	Begriffe	383
6.7.2	Bewertungsmaßstäbe	383
6.8	Bewertungsstichtag	384
7	Bewertung der wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen	384
7.1	Begriffe	384
7.2	Ermittlung des Jahreswerts wiederkehrender Nutzungen und Leistungen	385
7.2.1	Grundsätze	385
7.2.2	Begrenzung des Jahreswerts bei Nutzungen eines Wirtschaftsguts	387
7.2.2.1	Nutzungen	387
7.2.2.2	Sonderfälle	388
7.3	Bewertung von Nutzungen und Leistungen auf bestimmte Zeit	390
7.3.1	Berechnung nach Tabelle 7	390
7.3.2	Begrenzung des Kapitalwerts	391
7.4	Bewertung immerwährender Nutzungen und Leistungen	391
7.5	Bewertung von Nutzungen und Leistungen von unbestimmter Dauer	392
7.5.1	Allgemeines	392
7.5.2	Vorrang des § 14 BewG	392
7.5.3	Konkurrenz gegenüber § 14 und gegenüber § 13 Abs. 1 BewG	393
7.6	Bewertung lebenslänglicher Nutzungen und Leistungen	394
7.6.1	Grundsätze	394
7.6.2	Abhängigkeit der Nutzung von der Lebenszeit mehrerer Personen	395
7.6.3	Berichtigung der nicht laufend veranlagten Steuern bei vorzeitigem Wegfall	397
7.7	Der gemeine Wert wiederkehrender Nutzungen und Leistungen in Ausnahmefällen ..	398
7.8	Bewertungsstichtag	398
8	Übriges Vermögen	399

Teil J Die Bewertung des Betriebsvermögens für die ErbSt/SchenkSt

1	Begriff des Betriebsvermögens	400
1.1	Begriff des Gewerbebetriebs	400
1.2	Abgrenzung des Gewerbebetriebs	401
1.2.1	Abgrenzung gegenüber der Land- und Forstwirtschaft	401
1.2.2	Abgrenzung gegenüber der selbstständigen Arbeit	402
1.2.3	Abgrenzung gegenüber der Vermögensverwaltung	402
1.2.4	Abgrenzung gegenüber dem Privatvermögen	403
1.2.5	Verpachtung des Gewerbebetriebs	403
1.3	Freie Berufe	404
1.4	Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen	404
1.5	Kapitalgesellschaften	405
1.5.1	Arten von Kapitalgesellschaften	405
1.5.2	Steuerliche Rechtsfähigkeit der Kapitalgesellschaften	405
1.5.3	Umfang des Betriebsvermögens bei Kapitalgesellschaften	406
1.5.4	WG der Kapitalgesellschaft als SBV einer Personengesellschaft	407
1.6	Personengesellschaften, ähnliche Gesellschaften, Arbeitsgemeinschaften	408
1.6.1	Arten von Personengesellschaften	408
1.6.2	GmbH & Co. KG	408
1.6.3	Arbeitsgemeinschaften	409
1.6.4	EWIV	409
1.6.5	Steuerliche Rechtsfähigkeit der Personengesellschaften	409
1.6.6	Umfang des Betriebsvermögens von Personengesellschaften	410

1.6.7	Wirtschaftsgüter des Ehegatten eines Gesellschafters	410
1.6.8	Forderungen und Schulden zwischen Personengesellschaft und Mitunternehmern	410
1.7	Sonstige juristische Personen	412
2	Wirtschaftsgüter des Gewerbebetriebs und ihre Bewertung	413
2.1	Allgemeine Grundsätze	413
2.2	Betriebsgrundstücke	414
2.2.1	Begriff	414
2.2.2	Umfang und Abgrenzung	416
2.2.3	Bewertung	417
2.2.4	Beteiligung mehrerer Personen an einem Grundstück	417
2.3	Wirtschaftsgüter des Ehegatten (§ 26 BewG)	417
2.4	Gebäude auf fremdem Grund und Boden	418
2.5	Schulden	421
2.6	Rücklagen	421
2.7	Gewinnabführung	421
3	Wertansatz der zu erfassenden WG (§ 109 BewG)	422
3.1	Grundsatz: Übernahme der Steuerbilanzwerte	422
3.2	Ausnahmen: Betriebsgrundstücke und Beteiligungen	422
4	Wertermittlung bei Gewinnermittlung nach § 4 Abs. 3 EStG	425
4.1	Umfang des Betriebsvermögens	425
4.2	Wertansatz bei Gewinnermittlung nach § 4 Abs. 3 EStG, R 123 ErbStR	425
5	Bewertungsstichtag	427
6	Auslandsvermögen	427
7	Aufteilung des Betriebsvermögens von Personengesellschaften	428
7.1	Betriebsvermögen	428
7.2	Aufteilungsmaßstab	428
7.3	Stichtag	430

Teil K Die Bedarfsbewertung des Grundbesitzes für die Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie für die Grunderwerbsteuer

		435
1	Vorbemerkungen	435
2	Allgemeine und formelle Regelungen zur Bedarfsbewertung für den Grundbesitz	436
2.1	Zweck und Zeitpunkt	436
2.2	Bereiche für die Bedarfsbewertung	437
2.3	Verhältnisse für die Bedarfsbewertung	438
2.4	Maßgebender Bewertungsmaßstab	439
2.5	Abgrenzung der einzelnen Vermögensarten	440
2.6	Verfahrensrechtliche Durchführung der Bedarfsbewertung	440
2.6.1	Möglichkeiten des Eigentumsübergangs	441
2.6.2	Feststellungserklärung	443
2.7	Einzelheiten zum Feststellungsbescheid	443
2.8	Abrundung der Bedarfswerte des Grundbesitzes	444
2.9	Verzicht auf die förmliche Feststellung eines Grundbesitzbedarfswerts	444
2.10	Beziehung der Grundbesitzbedarfswerte zu den Einheitswerten	445
3	Bedarfsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens nach den §§ 140 bis 144 BewG	445
3.1	Begriff und Abgrenzung	445
3.2	Umfang und Zusammensetzung des Grundbesitzwerts	446
3.3	Abgrenzung und Ermittlung des Werts des Betriebsteils	446
3.4	Begriff und Abgrenzung der Betriebswohnungen und des Wohnteils	446
3.5	Ermittlung des Werts der Betriebswohnungen und des Wohnteils	447
3.5.1	Grundsätzliche Wertermittlung	447

3.5.2	Berücksichtigung von Besonderheiten	447
4	Grundlagen zur Bedarfsbewertung der Grundstücke des Grundvermögens	448
4.1	Begriff und Abgrenzung	448
4.2	Bewertungsmaßstab für die Bewertung des Grundvermögens	449
4.3	Berücksichtigung der tatsächlichen und wertmäßigen Verhältnisse	449
5	Bedarfsbewertung von unbebauten Grundstücken nach § 145 BewG	450
5.1	Begriff und Abgrenzung	450
5.2	Bewertungsgegenstand des unbebauten Grundstücks	450
5.3	Ermittlung des Bedarfswerts eines unbebauten Grundstücks	451
5.3.1	Berücksichtigung besonderer Umstände	451
5.3.2	Besonderheiten hinsichtlich der Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB	452
5.3.3	Nachweis eines niedrigeren Wertansatzes	452
6	Bedarfsbewertung von bebauten Grundstücken im Ertragswertverfahren nach § 146 BewG	454
6.1	Begriff und Abgrenzung	454
6.2	Bewertungsgegenstand	454
6.3	Ermittlung des Bedarfswerts	454
6.3.1	Regelmäßige Bewertungsmethode	454
6.3.2	Ansatz und Ermittlung einer tatsächlichen Jahresmiete	455
6.3.3	Ansatz und Ermittlung einer üblichen Miete	455
6.3.4	Berücksichtigung einer Wertminderung wegen Alters	457
6.3.5	Zuschlag bei Grundstücken mit nicht mehr als zwei Wohnungen	457
6.3.6	Mindestwert	458
6.4	Besonderheiten bei Wohnungs- und Teileigentum	458
6.5	Ansatz eines niedrigeren Werts	458
7	Bedarfsbewertung bebauter Grundstücke in Sonderfällen nach § 147 BewG	460
7.1	Begriff und Abgrenzung	460
7.2	Ermittlung des Grundstückswerts	461
7.2.1	Bewertung ausschließlich nach § 147 BewG	461
7.2.1.1	Ermittlung des Werts des Grund und Bodens	461
7.2.1.2	Ermittlung des Gebäudewerts	461
7.2.1.3	Ermittlung des Gesamtwerts	463
7.2.2	Gemischtes Verfahren	463
7.2.2.1	Ermittlung des Werts des Grund und Bodens	463
7.2.2.2	Ermittlung des Gebäudewerts	463
7.2.2.3	Ermittlung des Gesamtwerts	464
7.3	Ansatz eines niedrigeren Werts	464
8	Bedarfsbewertung von Erbbaurechtsgrundstücken und Grundstücken mit Gebäuden auf fremdem Grund und Boden nach § 148 BewG	466
8.1	Bewertung von Erbbaurechtsgrundstücken	466
8.1.1	Begriff des Erbbaurechts und wirtschaftliche Einheiten bei Erbbaurechtsgrundstücken	466
8.1.2	Bewertung des mit Erbbaurecht belasteten Grundstück	466
8.1.3	Bewertung des Erbbaurechts	467
8.1.4	Erbbauzinsansprüche bzw. Erbbauzinsverpflichtungen	468
8.2	Bewertung von Grundstücken mit Gebäuden auf fremdem Grund und Boden	469
8.2.1	Begriff und wirtschaftliche Einheiten	469
8.2.2	Bewertung der beiden wirtschaftlichen Einheiten	469
9	Bedarfsbewertung von Grundstücken im Zustand der Bebauung nach § 149 BewG	471
9.1	Begriff und wirtschaftliche Einheit	471
9.2	Ermittlung des Grundstückswerts	471
10	Behandlung von Grundstücken mit Gebäuden und Gebäudeteilen für den Zivilschutz nach § 150 BewG	473

	Teil L Erbrecht	474
1	Verknüpfung von Erbschaftsteuerrecht und Zivilrecht	474
2	Zivilrechtliche Regelungen	474
2.1	Erben	474
2.1.1	Gesetzliche Erbfolge	474
2.1.2	Das Erbrecht des Ehegatten	476
2.1.3	Gewillkürte Erbfolge	479
2.1.3.1	Das Testament	479
2.1.3.2	Der Erbvertrag	481
2.1.3.3	Die Einsetzung von Erben	481
2.1.3.4	Der Ausschluss von Erben	481
2.1.3.5	Vorerbe und Nacherbe	482
2.1.3.6	Vermächtnis und Auflage	482
2.1.3.7	Rechtsgeschäft unter Lebenden auf den Todesfall	483
2.1.3.8	Schranken des letzten Willens	484
2.1.3.9	Die Anfechtung einer letztwilligen Verfügung	485
2.1.4	Der Pflichtteil	486
2.1.5	Die Erbengemeinschaft	489
2.1.6	Haftung und Haftungsbeschränkung	491
2.1.7	Der Erbschein	491
2.2	Die Schenkung	492
	Teil M Erbschaftsteuer	495
1	Allgemeines	495
2	Steuerpflicht	496
2.1	Persönliche Steuerpflicht	496
2.1.1	Unbeschränkte Steuerpflicht	496
2.1.2	Beschränkte Steuerpflicht	497
2.1.3	Erweiterte beschränkte Steuerpflicht	497
2.2	Erwerb von Todes wegen	498
2.2.1	Erbfolge	499
2.2.2	Teilungsanordnung und Vorausvermächtnis	500
2.2.3	Vermächtnis	502
2.2.4	Pflichtteilsanspruch	503
2.2.5	Schenkung auf den Todesfall	504
2.2.6	Ausscheiden eines Erblassers aus einer Personengesellschaft zum Buchwert	504
2.2.7	Vermächtnisgleicher Erwerb	506
2.2.8	Erwerb durch Vertrag zu Gunsten Dritter	506
2.2.9	Sonstige Erwerbe von Todes wegen	508
2.3	Fortgesetzte Gütergemeinschaft	509
2.4	Zugewinnausgleich	510
2.5	Vorerbschaft und Nacherbschaft	512
2.6	Schenkungen unter Lebenden	519
2.6.1	Freigebiges Zuwendungen	519
2.6.2	Gemischte Schenkung	520
2.6.3	Schenkung unter Auflage	520
2.6.4	Mittelbare Grundstücksschenkung	523
2.6.5	Andere Arten der Schenkung im Sinne des § 7 Abs. 1 Nr. 1 ErbStG	525
2.7	Die übrigen Schenkungstatbestände des § 7 ErbStG	527
2.7.1	Vollziehung einer vom Schenker angeordneten Auflage	527
2.7.2	Vereinbarung der Gütergemeinschaft	527
2.7.3	Abfindung für einen Erbverzicht	529

2.7.4	Stiftung	529
2.7.5	Zweckzuwendung	529
2.8	Entstehen der Steuer	530
3	Wertermittlung	531
3.1	Die Bereicherung	531
3.1.1	Erbfall	531
3.1.2	Schenkung	532
3.1.3	Übertragung von Anteilen an vermögensverwaltenden Personengesellschaften	532
3.1.4	Übernahme der Schenkungsteuer durch den Schenker	533
3.2	Bewertungsstichtag	534
3.3	Übersicht über die Wertermittlung der Bereicherung	534
3.4	Abrundung	537
3.5	Steuerbefreiungen	537
3.6	Ansatz von Produktivvermögen (§ 13 a ErbStG)	540
4	Berechnung der Steuer	545
4.1	Berücksichtigung früherer Erwerbe (§ 14 ErbStG)	545
4.2	Steuerklassen § 15 ErbStG	548
4.3	Freibeträge (§ 16 ErbStG)	548
4.4	Besonderer Versorgungsfreibetrag (§ 17 ErbStG)	549
4.5	Steuersätze (§ 19 ErbStG)	550
4.6	Tariffbegrenzung nach § 19a ErbStG	551
4.7	Mehrfacher Erwerb desselben Vermögens, § 27 ErbStG	553
5	Besonderheiten bei Renten- und Nießbrauchslasten, § 25 ErbStG	554
5.1	Erbschaftsteuerliche Behandlung eines Rentenvermächtnisses	555
5.2	Erbschaftsteuerliche Behandlung eines Nießbrauchvermächtnisses	556
5.3	Schenkungsteuerliche Behandlung einer Schenkung unter Vorbehaltsnießbrauch	556
6	Erbengemeinschaft	559
7	Steuerfestsetzung und Erhebung, § 20 ErbStG	561
7.1	Steuerschuldner	561
7.2	Anzeige des Erwerbs (§ 30 ErbStG), Steuererklärung (§ 31 ErbStG) und Steuerfestsetzung (§§ 22, 23 ErbStG)	561
	Teil N Komplexe Übungsfälle	563
	Teil O Lösungen zu den komplexen Übungsfällen	579
	Stichwortregister	619