

# Inhaltsverzeichnis

## Wertbegriffe

Wertbegriffe . . . . .	1
------------------------	---

### Abgrenzung des Grundstücks

1. Allgemeiner Überblick . . . . .	9
1.1 Steuerliche Auswirkungen der Abgrenzung . . . . .	10
1.2 Abgrenzung der Betriebsvorrichtungen . . . . .	10
1.3 Abgrenzung der Mineralvorkommen . . . . .	11
2. Abgrenzung des Gebäudes von den Betriebsvorrichtungen . . . . .	12
2.1 Begriff des Gebäudes . . . . .	13
2.2 Abgrenzung einzelner Gebäudeteile von den Betriebsvorrichtungen . . . . .	18
2.3 Abgrenzung der Außenanlagen von den Betriebsvorrichtungen . . . . .	22

### Steuerbilanzwert

1. Anschaffungskosten . . . . .	54
1.1 Anschaffungskosten beim Erwerb eines Grundstücks . . . . .	55
1.2 Anschaffungskosten für ein Grundstück als Teil eines Gesamterwerbs . . . . .	67
1.3 Einheitswerte von 1948 als Anschaffungskosten . . . . .	74
1.4 Anschaffungskosten beim unentgeltlichen Erwerb eines Grundstücks . . . . .	74
1.5 Anschaffungskosten bei Übertragung stiller Reserven . . . . .	79
1.6 Nachträgliche Änderung der Anschaffungskosten . . . . .	84
1.7 Anschaffungskosten bei öffentlichen oder privaten Zuschüssen . . . . .	85
1.8 Anschaffungskosten für den Grund und Boden . . . . .	87
2. Herstellungskosten . . . . .	88
2.1 Umfang der Herstellungskosten . . . . .	89
2.2 Erhaltungs- und Herstellungsaufwand . . . . .	96
3. Absetzungen . . . . .	101
3.1 Allgemeines zu den Absetzungen . . . . .	101
3.2 Lineare Abschreibungen . . . . .	107
3.3 Degressive Abschreibungen . . . . .	109
3.4 Kürzere Nutzungsdauer . . . . .	111
3.5 Abschreibungen bei außergewöhnlicher Abnutzung . . . . .	115
3.6 Abschreibungen bei nachträglichen Herstellungskosten . . . . .	118
3.7 Erhöhte Absetzungen und Sonderabschreibungen . . . . .	120
3.8 Berechnungsbeispiele zur Ermittlung der Abschreibungen . . . . .	132
4. Teilwert . . . . .	141
4.1 Allgemeines zur Teilwertermittlung . . . . .	142
4.2 Abschreibung auf den niedrigeren Teilwert des Grundstücks . . . . .	144
4.3 Anschaffungskosten und Teilwert bei der Einlage . . . . .	151
4.4 Teilwert bei der Entnahme . . . . .	153
4.5 Gemeiner Wert bei Betriebsaufgabe . . . . .	155
5. Abschreibungsberechtigter . . . . .	155
5.1 Wirtschaftliches Eigentum . . . . .	155

5.2 Wohnungseigentum und Teileigentum . . . . .	156
5.3 Erbbaurecht . . . . .	157
5.4 Gebäude auf fremdem Grund und Boden . . . . .	160
5.5 Umbauten und Einbauten des Mieters . . . . .	161
5.6 Miteigentum und Gesamthandseigentum . . . . .	163
5.7 Leasing . . . . .	164
5.8 Nießbrauch . . . . .	166
6. Gebäudeteile als selbständige Wirtschaftsgüter . . . . .	168
6.1 Selbständige Gebäudeteile wegen des Funktionszusammenhangs . . . . .	169
6.2 Steuerliche Behandlung der selbständigen Gebäudeteile . . . . .	170

### Rentenbarwert

1. Allgemeiner Überblick . . . . .	173
1.1 Berechnungsgrundlage . . . . .	174
1.2 Jahreswert . . . . .	176
1.3 Jahreswert bei Leistungen in schwankender Höhe . . . . .	178
2. Zeitrente . . . . .	178
2.1 Zeitrente, die unterjährig endet . . . . .	179
2.2 Aufgeschobene Zeitrente . . . . .	179
3. Leibrente . . . . .	180
3.1 Berechnungsgrundlagen . . . . .	180
3.2 Altersbestimmung . . . . .	183
3.3 Aufgeschobene Leibrente . . . . .	183
3.4 Temporäre Leibrente und verlängerte Leibrente . . . . .	184
3.5 Leibrente bei künftigen Änderungen . . . . .	185
3.6 Verbindungsrenten . . . . .	186

### Einheitswert

1. Allgemeiner Überblick . . . . .	201
1.1 Verfahrensrechtliche Bedeutung des Einheitswerts . . . . .	201
1.2 Gemeiner Wert als Einheitswert . . . . .	202
1.3 Durchführung der Einheitsbewertung . . . . .	203
1.4 Einheitsbewertung für Betriebsgrundstücke . . . . .	204
2. Unbebaute Grundstücke . . . . .	204
2.1 Abgrenzung . . . . .	204
2.2 Wertermittlung . . . . .	206
3. Bebaute Grundstücke . . . . .	207
3.1 Einteilung der bebauten Grundstücke . . . . .	208
3.2 Wertermittlung . . . . .	208
4. Wertermittlung im Ertragswertverfahren . . . . .	211
4.1 Maßgebliche Miete . . . . .	212
4.2 Maßgeblicher Vervielfältiger . . . . .	215
4.3 Ermäßigung und Erhöhung des Grundstückswerts . . . . .	220
4.4 Höchstmaß der Ermäßigungen und Erhöhungen . . . . .	224
5. Wertermittlung im Sachwertverfahren . . . . .	224
5.1 Ermittlung des Bodenwerts . . . . .	224
5.2 Ermittlung des Gebäudewerts . . . . .	226
5.3 Einzelfragen zur Gebäudeklasseneinteilung . . . . .	229
5.4 Raummeterpreise und Quadratmeterpreise für Fabrikgrundstücke . . . . .	235

5.5 Raummeterpreise für Geschäftsgebäude und sonstige Gebäude, die nicht zu einem Fabrikgrundstück gehören . . . . .	245
5.6 Wertminderung wegen Alters . . . . .	253
5.7 Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden . . . . .	258
5.8 Ermäßigung und Erhöhung des Gebäudesachwerts . . . . .	259
5.9 Ermittlung des Ausgangswerts und des gemeinen Werts . . . . .	271
6. Wertermittlung in Sonderfällen . . . . .	276
6.1 Erbbaurecht . . . . .	276
6.2 Wohnungs- und Teileigentum . . . . .	278
6.3 Gebäude auf fremdem Grund und Boden . . . . .	279
6.4 Einbauten und Umbauten des Mieters . . . . .	280
6.5 Grundstücke im Zustand der Bebauung . . . . .	282
6.6 Gebäude unter Denkmalschutz . . . . .	282
7. Hauptfeststellung, Nachfeststellung und Fortschreibung der Einheitswerte . . . . .	283
7.1 Wertverhältnisse und tatsächliche Verhältnisse . . . . .	283
7.2 Nachfeststellung des Einheitswerts . . . . .	284
7.3 Fortschreibung des Einheitswerts . . . . .	285
7.4 Einzelfälle einer Fortschreibung . . . . .	286
7.5 Aufhebung des Einheitswerts . . . . .	291
8. Steuerliche Bedeutung der Einheitswerte . . . . .	291
8.1 Unterschiedlich hohe Einheitswerte . . . . .	291
8.2 Zu hohe Einheitswerte . . . . .	295

### **Verkehrswert**

1. Allgemeiner Überblick . . . . .	319
1.1 Wertermittlungsmethoden nach der Wertermittlungsverordnung . . . . .	322
1.2 Grundlagen für die Verkehrswertermittlung bei Geschäfts- und Fabrikgrundstücken . . . . .	323
2. Bodenwertermittlung . . . . .	330
2.1 Bodenwertermittlung über den unmittelbaren Preisvergleich . . . . .	330
2.2 Bodenwertermittlung über den mittelbaren Preisvergleich . . . . .	332
2.3 Bodenwertermittlung über den zu erwartenden Ertrag . . . . .	339
2.4 Ableitung des Bodenwerts . . . . .	340
2.5 Sonderfälle bei der Bodenwertermittlung . . . . .	356
3. Wertermittlung bebauter Grundstücke im Vergleichswertverfahren . . . . .	373
4. Wertermittlung bebauter Grundstücke im Sachwertverfahren . . . . .	374
4.1 Ermittlung des Gebäudewerts . . . . .	375
4.2 Der Wert der Außenanlagen . . . . .	409
5. Wertermittlung bebauter Grundstücke im Ertragswertverfahren . . . . .	410
5.1 Reinertragsverfahren . . . . .	410
6. Ermittlung des Verkehrswertes . . . . .	427
6.1 Verkehrswert für Fabrikgrundstücke . . . . .	429
6.2 Verkehrswert für Geschäftsgrundstücke . . . . .	438
7. Verkehrswert des Grundstücks und Unternehmenswert . . . . .	452
7.1 Allgemeiner Überblick . . . . .	452
7.2 Verkehrswert des Grundbesitzes und Unternehmenswert . . . . .	455
7.3 Unternehmensbewertung für steuerliche Zwecke . . . . .	456