

Inhalt

A. Allgemeines.....	11
B. Geltungsbereich/wirtschaftliche Einheit/Zurechnung von Wirtschaftsgütern.....	12
C. Bewertung im Rahmen der Erbschaftsteuer	14
D. Allgemeiner Teil des Bewertungsgesetzes.....	16
I. Wirtschaftliche Einheit (§ 2 BewG) und Wertermittlung bei mehreren Beteiligten (§ 3 BewG).....	16
II. Bedingung und Befristung (§§ 4 bis 8 BewG und R B 4 ErbStR).....	16
III. Bewertungsgrundsatz, gemeiner Wert (§ 9 BewG, R B 9 ErbStR)	18
IV. Sachleistungsansprüche (R B 9.3 Abs. 1 ErbStR).....	19
V. Bewertung von Wertpapieren, Aktien, Anteilen sowie Investmentzertifikaten (§ 11 BewG, R B 11.1 ff. ErbStR).....	20
1. Börsenkurs (§ 11 Abs. 1 BewG).....	20
2. Wertermittlung gem. § 11 Abs. 2 und 3 BewG	20
3. Bewertung von Fondsanteilen (§ 11 Abs. 4 BewG)	22
4. Bewertung von Kapitalforderungen und Kapitalschulden (§§ 12 bis 16 BewG).....	22
VI. Bewertung von Kapitalforderungen und -schulden	22
1. Begriff der Kapitalforderungen und -schulden	22
2. Voraussetzung für den Ansatz	23
3. Bewertung.....	23
a) Bewertungsgrundsatz (Tz. 1 LE).....	23
b) Kapitalforderungen und -schulden in ausländischer Währung (Rn. 2, Tz. 1.1 LE)	23
c) Vom Nennwert abweichende Bewertung (Rn. 3 ff. Tz. 1.2 LE)	24
aa) Zweifelhafte Kapitalforderungen und -schulden (R B 12.1 Abs. 3 ErbStR, Rn. 3 ff., Tz. 1.2 LE)	24

bb)	Uneinbringliche Kapitalforderungen und -schulden (Tz. 1.2 LE)	24
cc)	Unverzinsliche Kapitalforderungen und -schulden (Tz. 1.2.1 LE)	24
dd)	Uneinbringliche Forderungen (§ 12 Abs. 2 BewG, Tz. 1.2 LE)	25
4.	Zusammenfassende Übersicht zu den Kapitalforderungen und -schulden	26
VII.	Bundesschatzbriefe, Finanzierungsschätze und Sparbriefe (R B 12.2 ErbStR)	27
VIII.	Einlage des stillen Gesellschafters (R B 12.4 ErbStR)....	27
1.	Grundsatz; Nennwert: § 12 Abs. 1 BewG	27
2.	Ausnahme; abweichender Ansatz nach R B 12.4 ErbStR.....	28
3.	Besonderheit bei Zugehörigkeit zum Betriebsvermögen	29
IX.	Ermittlung des Werts eines partiarischen (gewinnabhängigen) Darlehens.....	29
X.	Noch nicht fällige Ansprüche aus Lebens-, Kapital- oder Rentenversicherungen (§ 12 Abs. 4 BewG).....	29
XI.	Bewertung von wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen (§§ 13 bis 16 BewG, R B 13 ErbStR).....	30
1.	Begriff und Umfang	30
2.	Renten.....	30
3.	Bewertungsmethoden	31
a)	Nutzungen und Leistungen auf bestimmte Zeit (§ 13 Abs. 1 BewG).....	31
b)	Immerwährende Nutzungen und Leistungen (§ 13 Abs. 2 BewG).....	31
c)	Nutzungen und Leistungen auf unbestimmte Zeit (§ 13 Abs. 2 BewG).....	32
d)	Nutzungen und Leistungen auf Lebenszeit (§ 14 BewG).....	32
e)	Maßgebender Jahreswert (§ 15 BewG).....	32
aa)	Grundsatz	32
bb)	Begrenzung des Jahreswerts (§ 16 BewG)..	33

E. Grundstücksbewertung im Überblick	34
I. Bewertungsrechtliche grundstücksbezogene Regelungen.....	34
II. Bewertung von inländischem Grundvermögen insbesondere für die Einheitsbewertung (§§ 68 ff. BewG) bis 31. Dezember 2024	35
1. Allgemeines	35
2. Inländischer Grundbesitz (§ 19 BewG).....	37
3. Feststellungsbescheid	37
4. Bedeutung für die Besteuerung, Berechnung in DM	38
5. Feststellungsarten	38
a) Hauptfeststellung.....	38
b) Fortschreibungen	39
aa) Nachfeststellungen.....	39
bb) Aufhebungen	40
c) Begriff des Grundvermögens (§§ 68, 69 BewG) ...	40
d) Bewertung unbebauter Grundstücke (§ 70 BewG)	41
e) Wertermittlung von bebauten Grundstücken	41
aa) Einteilung nach Grundstücksarten gem. § 75 BewG.....	41
bb) Ertragswertverfahren (§§ 78 bis 82 BewG)...	42
cc) Sachwertverfahren (§§ 83 bis 90 BewG)	43
III. Bewertung von inländischem Grundvermögen für die Grunderwerbsteuer (§§ 151 ff. BewG).....	45
IV. Bewertung von inländischem Grundvermögen für die Erbschaftsteuer (§§ 176 ff. BewG).....	46
1. Anwendung von §§ 151 und 157 BewG (Feststellungen)	48
2. Grundstücksbewertung.....	49
Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts (§ 198 BewG)	50
a) Allgemeines (§§ 176, 177 BewG).....	50
b) Bewertung unbebauter Grundstücke (§§ 178, 179 BewG)	51
aa) Umfang der wirtschaftlichen Einheit	52

bb)	Benutzbarkeit des Gebäudes (R B 178 ErbStR).....	52
cc)	Ermittlung des Grundstückswerts nach § 179 BewG	52
dd)	Bodenrichtwerte (R B 179.2 ErbStR).....	52
c)	Bewertung bebauter Grundstücke (§§ 180 bis 191 BewG)	54
aa)	Begriff und Grundstücksarten (§§ 180, 181 BewG).....	54
bb)	Bewertung im Vergleichswertverfahren (§ 183 BewG).....	57
cc)	Bewertung im Ertragswertverfahren (§§ 184 bis 188 BewG).....	61
	(1) Rohertrag (§ 186 BewG).....	63
	(2) Bewirtschaftungskosten (§ 185 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 187 BewG).....	63
	(3) Liegenschaftszinssatz (§§ 185 Abs. 2 i. V. m. 188 BewG).....	65
	(4) Beispiel	65
dd)	Bewertung im Sachwertverfahren (§§ 189 bis 191 BewG)	67
	(1) Bodenwert (§ 189 Abs. 2 BewG i. V. m. § 179 BewG).....	69
	(2) Gebäudesachwert (§ 190 Abs. 1 BewG i. V. m. Anlage 24).....	69
	(3) Anpassung gem. §§ 189 Abs. 3, 191 BewG und Anlage 25 zum BewG ..	75
	(4) Beispiel	75
ee)	Sonderfälle (§§ 192 bis 197 BewG).....	78
	(1) Bewertung in Erbbaurechtsfällen (§§ 192 bis 194 BewG).....	79
	(2) Wert nach § 193 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BewG.....	84

(3) Gebäudewertanteil (§ 193 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. Abs. 5 BewG)	88
(4) Gebäude auf fremdem Grund und Boden (§ 195 BewG).....	105
(5) Grundstücke im Zustand der Bebauung (§ 196 BewG).....	116
(6) Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz (§ 197 BewG)	119
3. Verkehrswertnachweis (§ 198 BewG).....	120
V) Bewertung von inländischem Grundbesitzwert für die Grundsteuer ab dem 1. Januar 2025 (§§ 218 ff. BewG)	121
1. Überblick.....	122
2. Allgemeine Vorschriften (§§ 218 bis 231 BewG)	122
3. Grundsteuerwert für das Grundvermögen (§§ 243 bis 263 BewG)	124
a) Allgemeines (§§ 243 bis 245 BewG)	124
b) Unbebaute Grundstücke (§§ 246 und 247 BewG)	125
c) Bebaute Grundstücke (§§ 248 bis 260 BewG).....	126
aa) Ertragswertverfahren (§ 250 Abs. 1, Abs. 2 i. V. m. §§ 252 bis 257 BewG).....	128
bb) Sachwertverfahren (§ 250 Abs. 1, Abs. 3 i. V. m. §§ 258 bis 260 BewG).....	133
d) Sonderfälle (§§ 261, 262 BewG)	139
aa) Erbbaurecht (§ 261 BewG).....	139
bb) Grundstücke im Zustand der Bebauung (§ 262 BewG)	140
F. Unternehmensbewertung	142
I. Verweis in § 12 Abs. 1 ErbStG auf § 11 Abs. 1 BewG ..	142
II. Verweis in § 12 Abs. 2 ErbStG auf § 151 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BewG.....	142
III. Ableitung aus Verkäufen	144
1. Ableitung aus Verkäufen gem. § 11 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 BewG, R B 11.2 ErbStR.....	144

2.	Besondere Umstände i. S. v. § 11 Abs. 3 BewG (Paketzuschlag gem. R B 11.8 ErbStR)	146
IV.	Schätzungsverfahren für außersteuerliche Zwecke	146
V.	Substanzwert (§ 11 Abs. 2 Satz 3 BewG).....	147
1.	Betriebsvermögen dem Grunde nach (§ 11 Abs. 2 Satz 4 i. V. m. §§ 95 Abs. 1 und 97 Abs. 1 Nr. 1 BewG).....	148
2.	Betriebsvermögen der Höhe nach (§ 11 Abs. 2 Satz 3 BewG)	150
3.	Ermittlung des Substanzwerts (R B 11.5 und R B 11.6 ErbStR).....	151
VI.	Vereinfachtes Ertragswertverfahren (§ 11 Abs. 2 Satz 4 i. V. m. §§ 199 bis 203 BewG)	153
1.	Nicht betriebsnotwendiges Betriebsvermögen (§ 200 Abs. 2 BewG)	154
2.	Beteiligungen (§ 200 Abs. 3 BewG)	155
3.	Junges Betriebsvermögen (§ 200 Abs. 4 BewG)	156
4.	Ermittlung des maßgeblichen Jahresertrags (§ 201 BewG)	156
a)	Betriebsergebnis (§ 202 BewG).....	158
b)	Kapitalisierungsfaktor (§ 203 BewG)	161
VII.	Aufteilung nach § 97 Abs. 1b BewG	161
VIII.	Bewertung von Einzelunternehmen.....	163
1.	Verweis in § 12 Abs. 5 ErbStG	163
2.	Umfang des Betriebsvermögens	163
3.	Bewertung	164
4.	Besonderheiten beim vereinfachten Ertragswertverfahren.....	164
5.	Besonderheiten bei Freiberuflern i. S. d. § 18 Abs. 1 Nr. 1 EStG	165
IX.	Bewertung von Mitunternehmerschaften.....	166