

Finanz und Steuern
Band 13
Bewertungsrecht,
Erbschaftsteuer,
Grundsteuer

SCHÄFFER

POESCHEL

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XXVII

Kapitel 1 – Erbschaft- und Schenkungsteuer

Teil A Erbrecht	3
1 Verknüpfung von Erbschaftsteuerrecht und Zivilrecht	3
2 Zivilrechtliche Regelungen	3
2.1 Erben	3
2.1.1 Gesetzliche Erbfolge	3
2.1.2 Das Erbrecht des Ehegatten und des eingetragenen Lebenspartners	5
2.1.3 Gewillkürte Erbfolge	9
2.1.3.1 Das Testament	9
2.1.3.2 Der Erbvertrag	11
2.1.3.3 Die Einsetzung von Erben	12
2.1.3.4 Der Ausschluss von Erben	13
2.1.3.5 Vorerbe und Nacherbe	13
2.1.3.6 Vermächtnis und Auflage	14
2.1.3.7 Rechtsgeschäft unter Lebenden auf den Todesfall	15
2.1.3.8 Schranken des letzten Willens	16
2.1.3.9 Erbrecht und Unternehmensnachfolge	16
2.1.3.9.1 Einzelunternehmen	16
2.1.3.9.2 Personengesellschaft	17
2.1.3.9.3 Kapitalgesellschaft	17
2.1.3.10 Die Anfechtung einer letztwilligen Verfügung	18
2.1.4 Der Pflichtteil	19
2.1.5 Die Erbengemeinschaft	23
2.1.6 Haftung und Haftungsbeschränkung	24
2.1.7 Der Erbschein	25
2.2 Die Schenkung	25
Teil B Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht	29
1 Allgemeines	29
2 Steuerpflicht	30
2.1 Persönliche Steuerpflicht	30
2.1.1 Unbeschränkte Steuerpflicht	30
2.1.2 Beschränkte Steuerpflicht	31
2.1.3 Erweiterte beschränkte Steuerpflicht	31
2.2 Erwerb von Todes wegen	32
2.2.1 Erbfolge	33
2.2.2 Teilungsanordnung und Vorausvermächtnis	34
2.2.3 Vermächtnis	35
2.2.4 Pflichtteilsanspruch	36
2.2.5 Schenkung auf den Todesfall	37
2.2.6 Ausscheiden eines Erblassers aus einer Personengesellschaft zum Buchwert	38
2.2.7 Vermächtnisgleicher Erwerb	39

2.2.8	Erwerb durch Vertrag zu Gunsten Dritter	40
2.2.9	Sonstige Erwerbe von Todes wegen	41
2.3	Fortgesetzte Gütergemeinschaft	42
2.4	Zugewinnausgleich	44
2.5	Vorerbschaft und Nacherbschaft	46
2.6	Schenkungen unter Lebenden	52
2.6.1	Freigebige Zuwendungen	53
2.6.2	Gemischte Schenkung	53
2.6.3	Schenkungen unter Auflage	54
2.6.4	Mittelbare Grundstücksschenkungen	55
2.6.5	Andere Arten der Schenkung im Sinne des § 7 Abs. 1 Nr. 1 ErbStG	56
2.7	Die übrigen Schenkungstatbestände des § 7 ErbStG	58
2.7.1	Vollziehung einer vom Schenker angeordneten Auflage	58
2.7.2	Vereinbarung der Gütergemeinschaft	59
2.7.3	Abfindung für einen Erbverzicht	60
2.7.4	Stiftung	60
2.7.5	Zweckzuwendung	61
2.8	Entstehen der Steuer	61
3	Wertermittlung	62
3.1	Die Bereicherung	63
3.1.1	Erbfall	63
3.1.2	Schenkungen	63
3.1.3	Übertragung von Anteilen an vermögensverwaltenden Personengesellschaften	64
3.1.4	Übernahme der Schenkungsteuer durch den Schenker	64
3.2	Bewertungsstichtag	65
3.3	Übersicht über die Wertermittlung der Bereicherung	65
3.4	Abrundung	70
3.5	Steuerbefreiungen	70
3.6	Die Verschonung des Betriebsvermögens	74
3.6.1	Begünstigtes Vermögen	74
3.6.2	Grundsatz des Verschonungsabschlags	75
3.6.2.1	Regelverschonung	75
3.6.2.2	Optionsabschlag	75
3.6.3	Verwaltungsvermögen	75
3.6.4	Verstoß gegen die Behaltensregeln, § 13a Abs. 5 ErbStG	77
3.6.5	Verstoß gegen die Lohnsummenregel	78
3.6.6	Verstoß gegen Behaltens- und Lohnsummenregelung	79
3.6.7	Anzeigepflichten, § 13a Abs. 6 ErbStG	79
3.6.8	Übergang während der Behaltensfristen	79
3.7	Verschonung des Grundvermögens (§ 13c ErbStG)	79
4	Berechnung der Steuer	81
4.1	Berücksichtigung früherer Erwerbe (§ 14 ErbStG)	81
4.2	Steuerklassen (§ 15 ErbStG)	84
4.3	Freibeträge (§ 16 ErbStG)	84
4.4	Besonderer Versorgungsfreibetrag (§ 17 ErbStG)	85
4.5	Steuersatz (§ 19 ErbStG)	87
4.6	Tarifbegrenzung nach § 19a ErbStG	89
4.7	Mehrfacher Erwerb desselben Vermögens, § 27 ErbStG	91
5	Renten- und Nießbrauchlasten	92
6	Erbengemeinschaft	92
7	Steuerfestsetzung und Erhebung, § 20 ErbStG	94
7.1	Steuerschuldner	94
7.2	Anzeige des Erwerbs (§ 30 ErbStG), Steuererklärung (§ 31 ErbStG) und Steuerfestsetzung (§§ 22, 23 ErbStG)	94

	Teil C Allgemeine Vorschriften zum Bewertungsrecht	96
1	Begriff und Aufgabe der Bewertung	96
2	Bewertungsvorschriften	96
3	Entstehung und Entwicklung des Bewertungsgesetzes	96
3.1	Entstehung	96
3.2	Durchführungs-Verordnungen	97
3.3	Verwaltungsanordnungen	98
4	Aufgabe und Bedeutung des BewG	99
5	Gliederung und Geltungsbereich des BewG	99
5.1	Geltungsbereich des Ersten Teils (Allgemeine Bewertungsvorschriften)	100
5.1.1	Grundsatz	100
5.1.2	Ausnahmen	101
5.2	Geltungsbereich des Zweiten Teils (Besondere Bewertungsvorschriften)	101
5.2.1	Abgrenzung nach Steuerarten	101
5.2.2	Abgrenzung nach Vermögensarten	102
5.3	Abgrenzung nach Belegenheit	103
5.4	Verhältnis der Teile und Abschnitte zueinander	103
5.5	Übersicht zu §§ 1 und 17 BewG	105
6	Bewertungsgegenstand	106
6.1	Allgemeines	106
6.2	Wirtschaftsgut	106
6.2.1	Begriff	106
6.2.2	Das einzelne Wirtschaftsgut als wirtschaftliche Einheit oder als Teil einer solchen . . .	107
6.3	Wirtschaftliche Einheit	108
6.3.1	Einheitliches Eigentum	108
6.3.1.1	Grundsatz	108
6.3.1.2	Ausnahmen von dem Grundsatz des einheitlichen Eigentums	109
6.3.1.2.1	Wirtschaftsgüter der Ehegatten	109
6.3.1.2.2	Besonderheiten beim Grundbesitz im Rahmen der Einheitsbewertung	110
6.3.2	Verkehrsanschauung	110
6.3.2.1	Verkehrsanschauung und einheitliche Zweckbestimmung	110
6.3.2.2	Geteilte Zweckbestimmung	112
6.3.3	Einheitliche Vermögensart	113
6.4	Bestimmung der wirtschaftlichen Einheit durch Spezialvorschriften	113
6.5	Bewertung der wirtschaftlichen Einheit im Ganzen	114
6.5.1	Bewertung der zusammengesetzten wirtschaftlichen Einheit	114
6.5.2	Ausnahmen von dem Grundsatz der Bewertung im Ganzen bei einer zusammengesetzten wirtschaftlichen Einheit	115
6.5.3	Bewertung einer gemeinschaftlichen wirtschaftlichen Einheit	115
6.6	Zurechnung	116
6.6.1	Sicherungsübereignung	117
6.6.2	Treuhandverhältnisse	117
6.6.3	Eigenbesitz	118
7	Bewertungsmaßstäbe und Bewertungsmethoden	119
7.1	Allgemeines	119
7.2	Bewertungsmaßstäbe	119
7.2.1	Arten	119
7.2.2	Anwendung der verschiedenen Bewertungsmaßstäbe innerhalb der einzelnen Teile des BewG	120
7.3	Bewertungsmethoden	121
8	Bewertungsmaßstab gemeiner Wert	122
8.1	Bedeutung und Anwendungsbereich	122
8.2	Begriff und Merkmale	122

8.2.1	Erzielbarer Veräußerungspreis	122
8.2.2	Gewöhnlicher Geschäftsverkehr	123
8.2.3	Umstände, die den Preis beeinflussen	123
8.2.4	Ungewöhnliche Verhältnisse	124
8.2.5	Persönliche Verhältnisse	124
8.3	Ermittlung des gemeinen Werts	125
9	Bewertungsmaßstab Teilwert	125
9.1	Bedeutung	125
9.2	Begriff	126
9.3	Ermittlung des Teilwerts	126

Teil D Spezielle Vorschriften für die Bewertung einzelner Wirtschaftsgüter (§§ 4–8,11–16 und 121 BewG)

	Teil D Spezielle Vorschriften für die Bewertung einzelner Wirtschaftsgüter (§§ 4–8,11–16 und 121 BewG)	128
1	Bedingung und Befristung	128
1.1	Begriff der Bedingung und Befristung	128
1.2	Bewertungsrechtliche Behandlung von Bedingung und Befristung	129
1.2.1	Aufschiebend bedingter Erwerb	129
1.2.2	Auflösend bedingter Erwerb	130
1.2.3	Aufschiebend bedingte Lasten	131
1.2.4	Auflösend bedingte Lasten	132
1.2.5	Befristungen	133
1.2.6	Übersicht	133
2	Bewertung der Wertpapiere und Anteile (Allgemeines)	136
2.1	Anwendungsbereich des § 11 BewG	136
2.2	Begriff und Abgrenzung	136
2.2.1	Wertpapiere	136
2.2.2	Schuldbuchforderungen	138
2.2.3	Anteile, die nicht durch Wertpapiere verbrieft sind	138
2.2.4	Beteiligungen	138
2.2.5	Investmentzertifikate	138
2.3	Stichtag für die Bewertung	139
2.4	Bewertungsmaßstäbe	139
2.5	Übersicht	140
3	Bewertung mit dem Kurswert im Einzelnen	142
3.1	Allgemeines	142
3.2	Börse und Kurs	142
3.3	Freiverkehr	142
3.4	Maßgeblichkeit des Kurswerts	143
4	Bewertung von Anteilen mit dem gemeinen Wert im Einzelnen	144
4.1	Ableitung des gemeinen Werts aus Verkäufen	144
4.2	Schätzung nach anderen Verfahren	145
4.2.1	Ermittlung des gemeinen Werts	146
4.2.2	Stichtag für die Bewertung von Anteilen an Kapitalgesellschaften	147
5	Bewertung von Investmentzertifikaten im Einzelnen	147
6	Bewertung von Kapitalforderungen und Kapitalschulden	147
6.1	Begriff der Kapitalforderungen	147
6.2	Anwendungsbereich des § 12 BewG	148
6.3	Der Nennwert als Bewertungsgrundsatz	148
6.4	Bewertung über dem Nennwert	148
6.4.1	Voraussetzungen	148
6.4.2	Einlage eines stillen Gesellschafters	149
6.5	Bewertung unter dem Nennwert	151
6.5.1	Uneinbringliche Forderungen	151

6.5.2	Unsichere (zweifelhafte) Forderungen	152
6.5.3	Unverzinsliche Forderungen	152
6.5.3.1	Besonderheit für Steuererstattungsansprüche	155
6.5.4	Niedrig verzinsliche Forderungen	155
6.5.5	Andere wertmindernde Umstände	155
6.6	Bewertung der Kapitalschulden	156
6.6.1	Allgemeines	156
6.6.2	Besonderheiten	157
6.7	Bewertung von noch nicht fälligen Ansprüchen aus Lebens-, Kapital- oder Rentenversicherungen	157
6.7.1	Begriffe	157
6.7.2	Bewertungsmaßstäbe	158
6.8	Bewertungsstichtag	158
7	Bewertung der wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen	158
7.1	Begriffe	158
7.2	Ermittlung des Jahreswerts wiederkehrender Nutzungen und Leistungen	159
7.2.1	Grundsätze	159
7.2.2	Begrenzung des Jahreswerts bei Nutzungen eines Wirtschaftsguts	161
7.2.2.1	Nutzungen	161
7.2.2.2	Sonderfälle	162
7.3	Bewertung von Nutzungen und Leistungen auf bestimmte Zeit	164
7.3.1	Berechnung nach Tabelle 7	164
7.3.2	Begrenzung des Kapitalwerts	165
7.4	Bewertung immerwährender Nutzungen und Leistungen	165
7.5	Bewertung von Nutzungen und Leistungen von unbestimmter Dauer	166
7.5.1	Allgemeines	166
7.5.2	Vorrang des § 14 BewG	167
7.5.3	Konkurrenz gegenüber § 14 und gegenüber § 13 Abs. 1 BewG	167
7.6	Bewertung lebenslänglicher Nutzungen und Leistungen	168
7.6.1	Grundsätze	168
7.6.2	Abhängigkeit der Nutzung von der Lebenszeit mehrerer Personen	169
7.6.3	Berichtigung der nicht laufend veranlagten Steuern bei vorzeitigem Wegfall	171
7.7	Der gemeine Wert wiederkehrender Nutzungen und Leistungen in Ausnahmefällen ..	172
7.8	Bewertungsstichtag	173
8	Übriges Vermögen	173

Teil E Verfahrensrechtliche Vorschriften für die Bedarfsbewertung 174

1	Vorbemerkungen und historische Entwicklung der Bedarfsbewertung	174
2	Allgemeines zur Bedarfsbewertung für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer ..	177
2.1	Begriff, Zweck und Zeitpunkt der Bedarfsbewertung	177
2.2	Regelungen zur Ermittlung der Bedarfswerte	178
2.3	Maßgebender Bewertungsmaßstab	178
2.4	Abgrenzung der einzelnen Vermögensarten	179
3	Verfahrensrechtliche Durchführung der Bedarfsbewertung	179
3.1	Gesonderte Feststellungen für bestimmte Fälle der Bedarfsbewertung	179
3.2	Feststellungen im Feststellungsbescheid	180
3.3	Zurechnung der gesondert festzustellenden Bedarfswerte	181
3.3.1	Zurechnung der wirtschaftlichen Einheit des Grundbesitzes	181
3.3.2	Zurechnung des Werts des Betriebsvermögens oder des Anteils am Betriebsvermögen einer Personengesellschaft	182
3.3.3	Zurechnung des Werts nicht notierter Anteile an Kapitalgesellschaften	183
3.3.4	Zurechnung der Beteiligung (des Anteils) an einer vermögensverwaltenden Gesellschaft	183
3.4	Gesonderte Feststellungen bei mehrmaligem Erwerb innerhalb eines Jahres	184

3.5	Weitere Besonderheiten bei der gesonderten Feststellung von Bedarfswerten für das Betriebsvermögen oder eines Anteils am Betriebsvermögen einer Personengesellschaft oder des Anteils an einer Kapitalgesellschaft	184
3.6	Vorläufiger Verzicht auf die gesonderte Feststellung eines Grundbesitzwerts	184
3.7	Besonderheiten bei der Feststellung eines Grundbesitzwerts für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen	185
3.8	Mitteilungen der Betriebsfinanzämter	185
4	Örtliche Zuständigkeit für die gesonderten Feststellungen	185
5	Erklärungspflicht, Verfahrensvorschriften für die gesonderte Feststellung, Feststellungsfrist	186
6	Beteiligte am Feststellungsverfahren	187
7	Rechtsbehelfsbefugnis	188
8	Außenprüfung	188
9	Abrundung der Bedarfswerte	188
10	Beziehung der Grundbesitzbedarfswerte zu den Einheitswerten des Grundbesitzes ...	188

Teil F Bedarfsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens

	Teil F Bedarfsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	190
1	Rechtsgrundlagen	190
2	Begriff und Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	190
2.1	Begriff der Land- und Forstwirtschaft	190
2.2	Wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	190
2.3	Zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehörende Wirtschaftsgüter	192
2.4	Bestimmte Wirtschaftsgüter, die nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören	193
3	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens gegenüber den anderen Vermögensarten	194
3.1	Abgrenzung gegenüber dem Grundvermögen	195
3.1.1	Abgrenzung des Grund und Bodens	195
3.1.2	Abgrenzung der Wirtschaftsgebäude	196
3.1.3	Besondere Abgrenzungsregelung für den Grund und Boden	196
3.1.3.1	Abgrenzung nach § 69 Abs. 3 BewG (Bauland)	197
3.1.3.2	Abgrenzung nach § 69 Abs. 2 BewG (Betrieb als Existenzgrundlage)	198
3.1.3.3	Abgrenzung nach § 69 Abs. 1 BewG	198
3.2	Abgrenzung gegenüber dem Betriebsvermögen	199
3.2.1	Nebeneinander von Betrieb der Land- und Forstwirtschaft und Gewerbebetrieb	200
3.2.2	Land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit als Teil eines Gewerbebetriebs	200
3.2.3	Gemischte Betriebe	201
3.2.4	Absetzung der Erzeugnisse über eigenes Handels- oder Dienstleistungsgeschäft	202
3.2.5	Tierhaltung und Tierzucht mit nicht ausreichend bewirtschafteten Flächen	203
3.2.6	Beherbergung von Fremden	203
3.2.7	Verwendung von Wirtschaftsgütern außerhalb des Betriebs	204
3.2.8	Energieerzeugung	204
3.3	Abgrenzung gegenüber dem übrigen Vermögen	204
4	Gliederung sowie Umfang und Bestandteile des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	204
4.1	Allgemeines	204
4.2	Wirtschaftsteil	204
4.2.1	Gliederung des Wirtschaftsteils	206
4.2.2	Begriff und Umfang der einzelnen Bereiche des Wirtschaftsteils	206
4.2.2.1	Begriff und Abgrenzung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen	206
4.2.2.2	Begriff und Abgrenzung der Nebenbetriebe	208
4.2.2.3	Begriff und Abgrenzung des Abbaulands, Geringstlands und Unlands	208
4.2.2.4	Sonderfall: Stückländereien	208

4.2.2.5	Abgrenzungen der Tierbestände der landwirtschaftlichen Nutzung von der gewerblichen Nutzung	209
4.3	Betriebswohnungen	211
4.4	Wohnteil	212
5	Bewertungstichtag	212
6	Bewertung des Wirtschaftsteils	213
6.1	Bewertungsmaßstab und Wertermittlungsverfahren für den Wirtschaftsteil	213
6.2	Ermittlung der Wirtschaftswerte im Reingewinnverfahren	216
6.2.1	Grundsätze	216
6.2.2	Ermittlung des Reingewinns für die landwirtschaftliche Nutzung	217
6.2.3	Ermittlung des Reingewinns für die forstwirtschaftliche Nutzung	219
6.2.4	Ermittlung des Reingewinns für die weinbauliche Nutzung	219
6.2.5	Ermittlung des Reingewinns für die gärtnerische Nutzung	220
6.2.6	Ermittlung des Reingewinns für die Sondernutzungen Spargel, Hopfen und Tabak ...	220
6.2.7	Ermittlung des Reingewinns für die sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen sowie für die Nebenbetriebe und das Abbauland	221
6.2.8	Reingewinn für das Geringstland und Unland	221
6.2.9	Ab- und Aufrundung	221
6.3	Ermittlung des Mindestwerts	221
6.3.1	Grundsätze	221
6.3.2	Getrennte Wertermittlung für Grund und Boden und übrige Wirtschaftsgüter	221
6.3.3	Ermittlung des Mindestwerts für den Grund und Boden	222
6.3.4	Ermittlung des Mindestwerts für die übrigen Wirtschaftsgüter (Besatzkapital)	222
6.3.5	Berücksichtigung von Verbindlichkeiten und Zusammensetzung des Mindestwerts . .	222
6.3.6	Sonderfall: Ermittlung des Mindestwerts für Stückländereien	223
6.3.7	Ermittlung des Werts von Anteilen an gemeinschaftlichen Tierhaltungen	224
6.3.8	Ab- und Aufrundung des Mindestwerts	224
6.4	Ermittlung und Ansatz des Wirtschaftswerts mit dem Fortführungswert	224
6.4.1	Grundsatz	224
6.4.2	Ausnahme: Nachgewiesener niedrigerer gemeiner Wert	224
6.5	Liquidationswert als abweichender rückwirkender Bewertungsmaßstab (Liquidationswertverfahren)	225
6.5.1	Fälle für den rückwirkenden Ansatz des Liquidationswerts	225
6.5.2	Ermittlung des Liquidationswerts	226
6.5.2.1	Grundsätze	226
6.5.2.2	Veräußerung des ganzen Betriebs	226
6.5.2.3	Veräußerung einzelner Wirtschaftsgüter	226
6.5.3	Vermeidung des Liquidationswerts (Reinvestitionsklausel)	227
7	Bewertung der Betriebswohnungen und des Wohnteils	227
7.1	Grundsätzliche Wertermittlung	227
7.2	Ermäßigung zur Berücksichtigung von Besonderheiten	228
7.3	Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts (Öffnungsklausel)	228
8	Grundbesitzwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	228
8.1	Zusammensetzung des Grundbesitzwerts	228
8.2	Wertansatz für einen Betrieb Stückländereien	229
8.3	Aufteilung des Grundbesitzwerts bei Personengesellschaften oder Gemeinschaften ...	229
9	Bewertung von land- und forstwirtschaftlichen Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen	230

	Teil G Die Bedarfsbewertung des Grundvermögens	
	(§§ 176 bis 198 BewG)	231
1	Rechtsstaatliche Grundlagen einer verfassungsgemäßen Grundvermögensbewertung	231
1.1	Der Verkehrswert und seine zulässige Streubreite	231
1.2	Die zu bewertende wirtschaftliche Einheit	232
1.3	Die Verantwortungsverlagerung bei der Wertfindung auf die Gutachterausschüsse der Gemeinden	233
1.4	Die Einrichtung und Zusammensetzung der Gutachterausschüsse	234
2	Die Bewertung unbebauter Grundstücke	235
2.1	Definition der unbebauten Grundstücke	235
2.2	Die zu bewertende wirtschaftliche Einheit	236
2.3	Die Bewertung unbebauter Grundstücke nach § 179 BewG	236
2.4	Weitergehende Verwaltungsanweisungen zur Bewertung unbebauter Grundstücke	236
3	Die Bewertung bebauter Grundstücke	237
3.1	Definition des bebauten Grundstücks	237
3.2	Zuordnung zu einer Grundstücksart des § 181 BewG	238
4	Die Bewertungsverfahren bei bebauten Grundstücken	238
4.1	Die Anwendung der einzelnen Bewertungsverfahren bei bebauten Grundstücken	238
4.2	Das Vergleichswertverfahren	239
4.2.1	Die Struktur des Vergleichswertverfahrens	239
4.2.2	Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens	239
4.3	Das Ertragswertverfahren	240
4.3.1	Die Struktur von Ertragswertverfahren	240
4.3.2	Die schematische Darstellung des Ertragswertverfahrens §§ 184–188 BewG, §§ 13–20 Wertermittlungsverordnung	242
4.3.3	Die Anwendung des Ertragswertverfahrens	243
4.3.4	Die schematische Darstellung der Ermittlung des Gebäudeertragswertes gemäß § 185 BewG (§ 16 WertV)	245
4.3.5	Anwendungsbeispiel Ertragswertverfahren	246
4.4	Das Sachwertverfahren	247
4.4.1	Die Struktur von Sachwertverfahren	247
4.4.2	Struktur und Entwicklung von Sachwertverfahren im Bewertungsrecht	248
4.4.3	Definitionsübernahmen aus DIN 277	249
4.4.4	Die schematische Darstellung des Sachwertverfahrens §§ 189–191 BewG, §§ 21–25 Wertermittlungsverordnung	250
4.4.5	Die Anwendung des Sachwertverfahrens	250
4.4.6	Die schematische Darstellung der Ermittlung des Gebäudesachwerts gemäß § 190 BewG	251
5	Sonderfälle der Grundvermögensbewertung	252
5.1	Das Erbbaurecht	252
5.1.1	Zivilrechtlicher Begriff und Allgemeines	252
5.1.2	Der Erbbauzins	253
5.1.3	Wirtschaftliche Einheiten in Erbbaurechtsfällen	254
5.1.4	Die Bewertung des Erbbaurechts	254
5.1.4.1	Die Bewertung des Erbbaurechts im Vergleichswertverfahren	254
5.1.4.2	Die Bewertung des Erbbaurechts außerhalb des Vergleichswertverfahrens	255
5.1.4.3	Die schematische Darstellung der Berechnung des Bodenwertanteils gemäß § 193 Abs. 3 und 4 BewG	255
5.1.4.4	Der Gebäudewertanteil	256
5.1.4.5	Der Wert des Erbbaurechts	256
5.1.5	Die Bewertung des Erbbaugrundstücks	256
5.2	Das Gebäude auf fremdem Grund und Boden	257
5.2.1	Zivilrechtlicher Begriff und Allgemeines	257
5.2.2	Wirtschaftliche Einheiten	257

5.2.2.1	Die Bewertung der wirtschaftlichen Einheiten »Grund und Boden« und »Gebäude auf fremdem Grund und Boden«	257
5.3	Gebäude im Zustand der Bebauung	257
5.3.1	Begriff und wirtschaftliche Einheit	257
5.4	Ermittlung des Grundstückswerts bei Grundstücken im Zustand der Bebauung	258
5.5	Gebäude oder Gebäudeteile, die dem Zivilschutz dienen	258

Teil H Bedarfsbewertung des Betriebsvermögens und der Anteile an Kapitalgesellschaften

259

1	Grundsätzliches	259
1.1	Vergleichsverkäufe	259
1.2	Vereinfachtes Ertragswertverfahren	259
1.3	Andere Methoden	260
1.4	Untergrenze: Substanzwert	261
2	Bewertung von Einzelunternehmen	261
2.1	Vergleichskäufe	261
2.2	Vereinfachtes Ertragswertverfahren	261
2.2.1	Abgrenzung des Betriebsvermögens	262
2.2.2	Jahresertrag	262
2.2.3	Kapitalisierungsfaktor	263
2.2.4	Gesonderter Ansatz mit dem gemeinen Wert	264
2.3	Substanzwert als Mindestwert	264
2.4	Anmerkung zum vereinfachten Ertragswertverfahren	264
2.4.1	Durchschnittsertrag	264
2.4.2	Kapitalisierungsfaktor	265
3	Bewertung von Anteilen an Personengesellschaften	266
3.1	Allgemeines	266
3.2	Gesamthandsvermögen	266
3.2.1	Sonderbetriebsvermögen	267
4	Vermögensverwaltende Personengesellschaften	268
5	Anteile an Kapitalgesellschaften	268
5.1	Kurswert	268
5.2	Vergleichsverkäufe	268
5.3	Weitere Wertfeststellungen	268

Kapitel 2 – Grundsteuer

Teil A Überblick über das Grundsteuerrecht

271

1	Einführung	271
2	Steuerpflicht	271
2.1	Steuergegenstand	271
2.2	Steuerbefreiungen und Steuerbegünstigungen	271
2.2.1	Arten	271
2.2.2	Steuerbefreiungen ohne zeitliche Begrenzung	272
2.2.3	Steuerbefreiungen mit zeitlicher Begrenzung	272
2.3	Stichtag für die Grundsteuer	272
2.4	Steuerschuldner	272
2.5	Haftung	273
3	Festsetzung des Grundsteuermessbetrags	273
3.1	Verfahrensstufen	273
3.2	Koppelung der Grundsteuer mit der Einheitsbewertung des Grundbesitzes	273
3.3	Steuermesszahl und Steuermessbetrag	274

3.4	Veranlagungsarten für die Grundsteuermessbetragsfestsetzung	274
3.5	Zerlegung des Grundsteuermessbetrags	275
3.6	Anzeigepflicht	276
3.7	Vorzeitige Erteilung von Steuermessbescheiden und deren Änderung oder Aufhebung	276
4	Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer	276
5	Erhebung der Grundsteuer für Grundstücke ohne Einheitswerte	276
	 Teil B Allgemeines zur Einheitsbewertung	278
1	Begriff und Zweck der Einheitsbewertung	278
2	Steuerliche und außersteuerliche Bedeutung der Einheitswerte	279
2.1	Vermögensteuer (bis 1996)	279
2.2	Grundsteuer	279
2.3	Gewerbesteuer (bis 1997)	279
2.4	Einkommensteuer	280
2.5	Kirchensteuer	280
2.6	Buchführungspflicht	280
2.7	Außersteuerliche Bedeutung	280
3	Die Einheitswertfeststellung	281
3.1	Wertermittlung	281
3.2	Wertfeststellung (gesonderte Feststellung)	281
4	Gegenstände, für die Einheitswerte festzustellen sind	283
4.1	Einzelne wirtschaftliche Einheiten	283
4.2	Begriff des Grundbesitzes	283
4.3	Einheitliche Einheitswertfeststellung bei mehreren Beteiligten	284
4.4	Keine Einheitswertfeststellung bei fehlendem steuerlichem Interesse	284
4.5	Keine Einheitswertfeststellung bei Eintritt der Feststellungsverjährung	285
5	Inhalt des Einheitswertbescheids	286
5.1	Grundsätzliches	286
5.2	Wertfeststellung und Abrundung	286
5.3	Artfeststellung	287
5.4	Zurechnungsfeststellung	287
6	Verfahrensrechtliche Auswirkungen der Einheitswertfeststellung	288
6.1	Mehrere Verfahrensstufen	288
6.2	Bindungswirkung der Verfahrensstufen	288
6.2.1	Bindung an die Vorstufe	288
6.2.2	Bindung bei unrichtiger Einheitswertfeststellung	289
6.2.3	Unrichtige Übernahme in der nächsthöheren Verfahrensstufe	289
6.2.4	Einwendungen gegen die Einheitswertfeststellung	289
6.3	Folgen der Aufhebung oder Änderung von Einheitswertfeststellungen	289
7	Dingliche Wirkungen der Einheitswertfeststellungen	291
7.1	Eigentumsübergang nach Bekanntgabe des Einheitswertbescheids	291
7.2	Eigentumsübergang vor Bekanntgabe des Einheitswertbescheids	291
8	Zuständigkeit für die Einheitsbewertung des Grundbesitzes	292
9	Erklärungs- und Auskunftspflicht	292
10	Das System der Feststellungsarten	293
10.1	Feststellungsarten	293
10.2	Feststellungszeitpunkt (Stichtagsprinzip)	294
11	Hauptfeststellung	294
11.1	Begriff und Aufgabe	294
11.2	Hauptfeststellungszeitraum	295
11.3	Hauptfeststellungszeitpunkt	295
11.4	Steuerliche Anwendung der Einheitswerte der Hauptfeststellung	296
11.5	Nachholung einer Hauptfeststellung	296

11.5.1	Rechtslage bis 1997	296
11.5.2	Rechtslage ab 1998	296
12	Nachfeststellung	297
12.1	Begriff und Aufgabe	297
12.2	Entstehung einer neuen wirtschaftlichen Einheit	297
12.3	Erstmalige Heranziehung zu einer Steuer	299
12.4	Nachfeststellung zur Beseitigung von Fehlern	299
12.5	Nachfeststellungszeitpunkt	300
12.6	Nachholung einer Nachfeststellung	301
13	Fortschreibungen	302
13.1	Allgemeines	302
13.1.1	Sinn und Zweck	302
13.1.2	Begriff und Wirkung der Fortschreibung	303
13.1.3	Fortschreibungsarten und ihr Verhältnis zueinander	303
13.1.4	Fortschreibungen von Amts wegen	305
13.2	Wertfortschreibung	305
13.2.1	Begriff und Allgemeines	305
13.2.2	Wertfortschreibungsgrenzen	306
13.2.3	Wertverhältnisse bei Wertfortschreibungen für den Grundbesitz	308
13.2.4	Fehlerbeseitigung bei Wertfortschreibungen	308
13.3	Artfortschreibung	308
13.4	Zurechnungsfortschreibung	309
13.4.1	Allgemeine Voraussetzungen	309
13.4.2	Feststellungswirkung und Bekanntgabe des Zurechnungsfortschreibungsbescheids ...	310
13.5	Fortschreibung zur Beseitigung von Fehlern	311
13.5.1	Bedeutung	311
13.5.2	Voraussetzungen der fehlerbeseitigenden Fortschreibung	312
13.6	Fortschreibungszeitpunkt	313
13.7	Nachholung einer Fortschreibung	315
13.8	Auswirkung einer Änderungsfeststellung auf eine bereits durchgeführte Fortschreibung eines späteren Feststellungszeitpunkts	315
14	Aufhebung des Einheitswerts	316
15	Erteilung von Einheitswertbescheiden vor dem Feststellungszeitpunkt	316
16	Änderung oder Aufhebung von Einheitswertbescheiden, die vor dem maßgebenden Feststellungszeitpunkt erteilt wurden	317
16.1	Änderung von Einheitswertbescheiden	317
16.2	Aufhebung von Einheitswertbescheiden	318
16.3	Aufhebung oder Änderung eines Zurechnungsfortschreibungsbescheids	318
16.4	Aufhebung oder Änderung eines Nachfeststellungsbescheids	318
16.5	Aufhebung oder Änderung eines kombinierten Fortschreibungsbescheids	319
16.6	Funktion des § 24a Satz 2 BewG	320
Teil C Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens in den alten Bundesländern		321
1	Bewertungsgegenstand	321
1.1	Begriff und Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	321
1.1.1	Begriff der Land- und Forstwirtschaft	321
1.1.2	Begriff und wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens ...	322
1.1.3	Zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehörende Wirtschaftsgüter	323
1.1.4	Bestimmte Wirtschaftsgüter, die nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören	324
1.1.4.1	Zahlungsmittel, Geldforderungen, Geschäftsguthaben und Wertpapiere	324
1.1.4.2	Geldschulden	324

1.1.4.3	Überbestände an umlaufenden Betriebsmitteln	325
1.1.4.4	Bestimmte Tierbestände und hiermit zusammenhängende Wirtschaftsgüter	325
1.2	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens gegenüber den anderen Vermögensarten	326
1.2.1	Abgrenzung gegenüber dem Grundvermögen	326
1.2.1.1	Abgrenzung des Grund und Bodens	326
1.2.1.2	Abgrenzung der Wirtschaftsgebäude	327
1.2.1.3	Besondere Abgrenzungsregelung für den Grund und Boden nach § 69 BewG (Sonderfälle)	328
1.2.1.4	Kleingartenland und Dauerkleingartenland	328
1.2.2	Abgrenzung gegenüber dem Betriebsvermögen	329
1.2.2.1	Nebeneinander von Betrieb der Land- und Forstwirtschaft und Gewerbebetrieb .	329
1.2.2.2	Land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit als Teil eines Gewerbebetriebs	329
1.2.2.3	Gemischte Betriebe	329
1.2.2.4	Absetzung der Erzeugnisse über eigenes Handels- oder Dienstleistungsgeschäft .	330
1.2.2.5	Tierhaltung und Tierzucht mit nicht ausreichend bewirtschafteten Flächen	330
1.2.2.6	Beherbergung von Fremden	330
1.2.2.7	Verwendung von Wirtschaftsgütern außerhalb des Betriebs	330
1.2.3	Abgrenzung gegenüber dem übrigen Vermögen	330
1.3	Gliederung sowie Umfang und Bestandteile des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	331
1.3.1	Allgemeines	331
1.3.2	Wirtschaftsteil	331
1.3.2.1	Gliederung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 34 Abs.2 BewG	331
1.3.2.2	Bestandteile des Wirtschaftsteils	332
1.3.2.2.1	Grund und Boden	332
1.3.2.2.2	Wirtschaftsgebäude und Wohngebäude der Arbeitskräfte	333
1.3.2.2.3	Betriebsmittel	333
1.3.2.2.4	Nebenbetriebe	334
1.3.2.2.5	Behandlung von sonstigen Flächen	336
1.3.2.3	Einbeziehung von Wirtschaftsgütern in fremdem Eigentum in den Wirtschaftsteil der wirtschaftlichen Einheit	337
1.3.2.3.1	Fremde Gebäude und Betriebsmittel nach § 34 Abs. 4 BewG	337
1.3.2.3.2	Anteile an Wirtschaftsgütern nach § 34 Abs.5 BewG	338
1.3.2.3.3	Wirtschaftsgüter einzelner Beteiligter einer GdB nach § 34 Abs.6 BewG	338
1.3.3	Wohnteil	339
1.4	Zusammenfassende Darstellung des Bewertungsgegenstands des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	342
2	Bewertungsstichtag	343
3	Bewertungsmaßstäbe	343
3.1	Grundsätzliches	343
3.2	Begriff des Ertragswerts	344
3.3	Begriff des Wohnungswerts	344
3.4	Berechnungsgrößen ab 01.01.2002	344
4	Bewertungsverfahren zur Ermittlung des Ertragswerts des Wirtschaftsteils (Wirtschaftswert)	345
4.1	Zusammensetzung des Wirtschaftswerts	345
4.2	Verfahrensarten (Bewertungsmethoden)	345
4.2.1	Vergleichendes Verfahren	345
4.2.2	Einzelertragswertverfahren	346
4.2.3	Feste Wertansätze	346
4.3	Durchführung des vergleichenden Verfahrens mit Hilfe von Vergleichszahlen	346
4.3.1	Ermittlung der Ertragsfähigkeit in Form von Vergleichszahlen	346
4.3.2	Berücksichtigung der Ertragsbedingungen	347
4.3.3	Bewertungsstützpunkte zur Ermittlung der maßgebenden Vergleichszahlen	348

4.3.3.1	Schaffung von Bewertungsstützpunkten	348
4.3.3.2	Angleichung der Betriebe an die Bewertungsstützpunkte	348
4.3.3.3	Ertragsmesszahlen als Grundlage für die Ermittlung der Vergleichszahlen	348
4.3.3.4	Ermittlung der Vergleichszahlen	349
4.3.4	Ermittlung des Vergleichswerts (§ 40 BewG)	351
4.3.4.1	Ausgangs-Ertragswerte	351
4.3.4.2	Vergleichswerte	351
4.3.4.2.1	Errechnung der Vergleichswerte	351
4.3.4.2.2	Kürzungen	352
4.3.4.2.3	Einbeziehung anteiliger Flächen	353
4.3.4.2.4	Bekanntgabe der Ergebnisse der Bewertungsstützpunkte	353
4.4	Durchführung des vergleichenden Verfahrens ohne Vergleichszahlen	354
4.5	Der Vergleichswert als Gesamtwert	354
4.6	Korrektur des Vergleichswerts durch Abschläge und Zuschläge	354
4.6.1	Allgemeine Grundsätze	354
4.6.2	Halbierung des Zuschlags bei Tierbeständen ab 01.01. 1989 nach § 41 Abs. 2a BewG .	356
4.6.3	Besonderheiten bei Stückländereien	357
4.6.4	Nichtanwendung des § 41 BewG	357
4.7	Durchführung des Einzelertragswertverfahrens	358
4.8	Ermittlung des Ertragswerts mit festen Wertansätzen	358
5	Ermittlung des Wohnungswerts	358
6	Einheitswert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	360
6.1	Zusammensetzung des Einheitswerts	360
6.2	Einheitswert bestimmter intensiv genutzter Flächen	361
6.3	Bewertungsmaßstab und Bewertungsverfahren (Übersicht)	363
7	Besondere Regelungen für die einzelnen Nutzungen	364
7.1	Besonderheiten der landwirtschaftlichen Nutzung	364
7.1.1	Ertragsbedingungen	364
7.1.2	Tierbestände	364
7.1.3	Gemeinschaftliche Tierhaltung	364
7.1.4	Sonderkulturen	364
7.2	Besonderheiten der forstwirtschaftlichen Nutzung	365
7.2.1	Umlaufende Betriebsmittel	365
7.2.2	Bewertungsstichtag	365
7.2.3	Ermittlung des Vergleichswerts	365
7.2.3.1	Ansatz von festen Werten	365
7.2.3.2	Ermittlung der Ertragswerte im vergleichenden Verfahren	365
7.2.3.3	Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzung	366
7.2.3.4	Minderung der ermittelten Ertragswerte nach § 55 Abs. 9 BewG	366
7.2.3.5	Abschläge und Zuschläge nach § 41 BewG	366
7.3	Besonderheiten der weinbaulichen Nutzung	366
7.4	Besonderheiten der gärtnerischen Nutzung	367
7.5	Besonderheiten der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung	367
8	Bewertungsbeirat und Gutachterausschuss	368
 Teil D Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens in den neuen Bundesländern		369
1	Einführung	369
1.1	Rechtliche Grundlagen	369
1.2	Grundsätze	370
1.3	Nutzungseinheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	371
2	Vermögensart land- und forstwirtschaftliches Vermögen	372

2.1	Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	372
2.2	Abgrenzung gegenüber den anderen Vermögensarten	374
2.2.1	Abgrenzung gegenüber dem Grundvermögen	374
2.2.2	Abgrenzung gegenüber dem Betriebsvermögen	375
2.2.3	Abgrenzung gegenüber sonstigem Vermögen	376
2.3	Nutzungseinheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	376
2.4	Umfang des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	377
2.4.1	Allgemeines	377
2.4.2	Nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehörende Wirtschaftsgüter ...	378
2.5	Gliederung und Bestandteile des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	378
2.5.1	Beschreibung der Nutzung von Flächen im Sinne von § 1 des Bodenschätzungsgesetzes (BodschätzG)	378
2.5.2	Hof- und Wirtschaftsgebäudeflächen, Wege, Hecken, Gräben, Grenzraine und dergleichen	378
2.5.3	Flächen sonstiger land- und forstwirtschaftlichen Nutzung	379
2.5.4	Zur Nutzungseinheit der Land- und Forstwirtschaft gehörende Wirtschaftsgüter, die nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt werden	379
2.5.5	Bestandteile der Nutzungseinheit	379
2.5.6	Behandlung von sonstigen Flächen	379
2.5.7	Wohnteil	380
3	Zusammenfassende Darstellung des Bewertungsgegenstands des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens in den neuen Bundesländern	381
3.1	Bewertungsstichtag	382
3.2	Bewertungsmaßstäbe	382
3.2.1	Grundsätzliches	382
3.2.2	Begriff des Ertragswerts	382
4	Verfahren zur Ermittlung des Ersatzwirtschaftswerts	383
4.1	Zusammensetzung des Ersatzwirtschaftswerts	383
4.2	Ermittlungsverfahren	383
4.2.1	Die Bewertung landwirtschaftlicher Nutzungen	385
4.2.1.1	Ertragsbedingungen	385
4.2.1.2	Bewertungsverfahren	385
4.2.2	Die Bewertung von Sonderkulturen, Hopfen	387
4.2.3	Spargel	387
4.2.4	Forstwirtschaftliche Nutzung	387
4.2.5	Weinbauliche Nutzung	388
4.2.6	Gärtnerische Nutzung	389
4.2.7	Selbstständige Kleingärten	390
4.2.8	Obstbau	390
4.2.9	Baumschulen	391
4.2.10	Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen	391
4.2.11	Bewertung der Nebenbetriebe	393
4.2.12	Bewertung von sonstigen Flächen	393
4.3	Abrundung	393
	Teil E Einheitsbewertung des Grundvermögens in den alten Bundesländern	394
1	Bewertungsgegenstand und Bewertungsmaßstab	394
1.1	Begriff und Umfang des Grundvermögens	394
1.2	Abgrenzung des Grundvermögens vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen ...	394
1.2.1	Allgemeine Abgrenzung	394
1.2.2	Besondere Abgrenzungsregelung	395
1.2.3	Kleingartenland und Dauerkleingartenland	396

1.2.4	Maßgebende Feststellungsart bei Umbewertung	396
1.3	Das Grundstück als wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens	396
1.3.1	Allgemeine Grundsätze	396
1.3.2	Die einzelnen Bestandteile des Grundstücks	397
1.3.3	Die Abgrenzung des Grundstücks von den Betriebsvorrichtungen	398
1.3.4	Einbeziehung von Anteilen an anderen Grundstücken	400
1.3.5	Gebäude auf fremdem Grund und Boden	401
1.4	Gebäude und Gebäudeteile für den Bevölkerungsschutz	401
1.5	Bewertungsmaßstab und Berechnungsgrößen	401
2	Abgrenzung und Bewertung der unbebauten Grundstücke	402
2.1	Abgrenzung der unbebauten Grundstücke	402
2.1.1	Nicht bebaute Grundstücke	402
2.1.2	Grundstücke mit Gebäuden von untergeordneter Bedeutung	403
2.1.3	Grundstücke mit zerstörten oder dem Verfall preisgegebenen Gebäuden	403
2.2	Besondere Grundstücksart: baureife Grundstücke	403
2.3	Bewertung der unbebauten Grundstücke	404
3	Abgrenzung und Bewertung der bebauten Grundstücke	405
3.1	Begriff	405
3.2	Grundstücksarten	406
3.2.1	Mietwohn-, Geschäfts- und gemischtgenutzte Grundstücke	406
3.2.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	409
3.2.2.1	Begriff der Wohnung	409
3.2.2.1.1	Überblick	409
3.2.2.1.2	Wohnungsbegriff nach neuer Rechtsprechung (nach dem 31. 12. 1972 errichtete Wohngebäude)	409
3.2.2.1.3	Wohnungsbegriff nach früherer Rechtsprechung (vor dem 01. 01. 1973 errichtet)	411
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	412
3.2.2.2	Wohnungen des Hauspersonals	413
3.2.2.3	Wohnungen von untergeordneter Bedeutung	413
3.2.2.4	Mitbenutzung eines Wohngebäudes zu anderen Zwecken	413
3.2.2.5	Weitere Besonderheiten	415
3.2.3	Sonstige bebaute Grundstücke	415
3.3	Bewertungsmethoden	415
3.4	Mindestwert	417
4	Bewertung bebauter Grundstücke im Ertragswertverfahren	417
4.1	Allgemeines	417
4.1.1	Bedeutung der Vervielfältiger	417
4.1.2	Bodenwertanteil	422
4.1.3	Grundstückswert bebauter Grundstücke im Ertragswertverfahren (Übersicht) (abgedruckt auf der vorhergehenden Doppelseite)	422
4.2	Die Jahresrohmiete	423
4.2.1	Allgemeines	423
4.2.2	Tatsächliche Jahresrohmiete	423
4.2.3	Übliche Miete als Jahresrohmiete	425
4.2.4	Maßgebende Jahresrohmiete bei Nachfeststellungen und Fortschreibungen	426
4.3	Die Vervielfältiger	429
4.3.1	Regelmäßige Vervielfältiger	429
4.3.2	Umstufung in andere Gemeindegrößenklassen	430
4.3.3	Vervielfältiger bei Veränderung der Lebensdauer des Gebäudes	430
4.3.4	Vervielfältiger bei verschiedener Bauart oder bei unterschiedlichem Alter	431
4.4	Außergewöhnliche Grundsteuerbelastung	432
4.5	Korrektur des Grundstückswerts in Einzelfällen	433
4.5.1	Allgemeines	433

4.5.2	Ermäßigung des Grundstückswerts	433
4.5.2.1	Beeinträchtigungen durch Lärm, Rauch oder Gerüche	433
4.5.2.2	Behebbarer Baumängel und Bauschäden	434
4.5.2.3	Notwendigkeit baldigen Abbruchs	435
4.5.2.4	Sonstige wertmindernde Umstände	436
4.5.3	Erhöhung des Grundstückswerts	437
4.5.3.1	Größe der nicht bebauten Fläche	437
4.5.3.2	Nutzung des Grundstücks für Reklamezwecke	438
4.5.4	Höchstmaß der Ermäßigung und Erhöhung des Grundstückswerts	439
5	Bewertung bebauter Grundstücke im Sachwertverfahren	440
5.1	Grundsätze	440
5.2	Schematische Übersicht	441
5.3	Bodenwert	441
5.4	Gebäudewert	442
5.4.1	Grundsätze	442
5.4.2	Ermittlung des Gebäudenormalherstellungswerts	442
5.4.2.1	Durchschnittliche Herstellungskosten	442
5.4.2.2	Berechnung des umbauten Raumes	442
5.4.2.3	Bestimmung des Raummeterpreises	443
5.4.2.4	Veränderung des nach Raummeterpreis errechneten Werts	444
5.4.2.5	Durchschnittspreise und Zuschläge für bestimmte Ausstattungen	444
5.4.2.6	Abweichung von den Erfahrungswerten	444
5.4.2.7	Umrechnung auf Wertverhältnisse 01.01.1964	444
5.4.3	Wertminderung wegen Alters	444
5.4.3.1	Regelfall	445
5.4.3.2	Gebäude mit Gebäudeteilen verschiedenen Alters	447
5.4.3.3	Verkürzung der gewöhnlichen Lebensdauer	448
5.4.3.4	Verlängerung der restlichen Lebensdauer	448
5.4.3.5	Höchstsatz der Wertminderung wegen Alters	449
5.4.4	Wertminderung wegen behebbbarer baulicher Mängel und Schäden	449
5.4.5	Ermäßigung und Erhöhung des Gebäudesachwerts	449
5.4.5.1	Ermäßigung wegen der Lage des Grundstücks	450
5.4.5.2	Ermäßigung wegen wirtschaftlicher Überalterung	450
5.4.5.3	Ermäßigung wegen der Notwendigkeit vorzeitigen Abbruchs	451
5.4.5.4	Ermäßigung wegen unorganischen Aufbaus	452
5.4.5.5	Ermäßigung wegen übermäßiger Raumhöhe	452
5.4.5.6	Erhöhungen des Gebäudesachwerts	453
5.4.5.7	Zusammentreffen mehrerer Ermäßigungsgründe	453
5.5	Wert der Außenanlagen	453
5.6	Angleichung an den gemeinen Wert	454
5.7	Schema	454
6	Sondervorschriften	458
6.1	Grundstücke im Zustand der Bebauung	458
6.2	Das Erbbaurecht	458
6.2.1	Zivilrechtlicher Begriff und Allgemeines	458
6.2.2	Bewertung des Erbbaurechts	458
6.2.2.1	Ermittlung eines Gesamtwerts	458
6.2.2.2	Verteilung des Gesamtwerts auf die beiden wirtschaftlichen Einheiten	459
6.2.2.3	Berücksichtigung einer vereinbarten Abbruchverpflichtung	461
6.2.2.4	Feststellungsarten bei der Bewertung von Erbbaurechten	462
6.2.2.5	Errichtung eines Gebäudes im Erbbaurecht auf mehreren wirtschaftlichen Einheiten	462
6.2.3	Behandlung des Erbbauzinses	463
6.2.4	Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht	463

6.2.5	Behandlung Heimfallanspruch bzw. Heimfallverpflichtung	463
6.3	Wohnungseigentum und Teileigentum	464
6.3.1	Zivilrechtlicher Begriff und Allgemeines	464
6.3.2	Bewertung	464
6.3.2.1	Abgrenzung, Grundstücksart und Bewertungsverfahren	464
6.3.2.2	Wertermittlung und Erfassung des gemeinschaftlichen Eigentums	465
6.3.2.3	Feststellungsarten	466
6.3.3	Dauerwohnrecht	466
6.4	Gebäude auf fremdem Grund und Boden	466
6.4.1	Begriff und Allgemeines	466
6.4.2	Bewertungsrechtliche Behandlung	467
6.4.2.1	Abgrenzung und Bestimmung der Grundstücksart	467
6.4.2.2	Bewertung der wirtschaftlichen Einheit »Grund und Boden«	467
6.4.2.3	Bewertung der wirtschaftlichen Einheit »Gebäude auf fremdem Grund und Boden«	468
6.4.2.4	Feststellungsarten	468
6.4.2.5	Errichtung eines Gebäudes auf mehreren wirtschaftlichen Einheiten	469

Teil F Einheitsbewertung des Grundvermögens in den neuen Bundesländern

	1	Rechtliche Grundlagen	470
	1.1	Grundsätze für die Anwendung der Einheitswerte	472
	2	Bewertungsgegenstand	474
	2.1	Begriff und Umfang des Grundvermögens	474
	2.2	Abgrenzung vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen	475
	2.2.1	Allgemeine Abgrenzung	475
	2.2.2	Besondere Abgrenzungsregelung	475
	2.3	Das Grundstück als wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens	476
	2.3.1	Allgemeine Grundsätze	476
	2.3.2	Einzelne Bestandteile des Grundstücks	477
	2.3.3	Die Abgrenzung des Grundstücks von den Betriebsvorrichtungen	478
	2.3.4	Einbeziehung von Anteilen an anderen Grundstücken	479
	2.3.5	Erbbaurechte und sonstige grundstücksgleiche Rechte	480
	2.3.6	Gebäude auf fremdem Grund und Boden	480
	2.3.7	Wohnungs- und Teileigentum	480
	3	Unbebaute Grundstücke	481
	3.1	Grundsätze	481
	3.2	Wirtschaftliche Einheit	482
	3.3	Zuordnung zu den unbebauten Grundstücken	482
	3.4	Zuordnung zu den bebauten Grundstücken	483
	3.5	Bewertung der unbebauten Grundstücke	483
	3.6	Zusammenfassende Übersicht	484
	3.7	Ermittlung der Bodenpreise zum 01. 01. 1935	485
	4	Bebaute Grundstücke	485
	4.1	Begriff	485
	4.2	Wirtschaftliche Einheit	485
	4.3	Grundstückshauptgruppen	486
	4.3.1	Mietwohn-, Geschäfts- und gemischtgenutzte Grundstücke	486
	4.3.2	Einfamilienhäuser	488
	4.3.2.1	Wohnungen des Hauspersonals	489
	4.3.2.2	Mitbenutzung eines Wohngebäudes zu gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken	489
	4.3.3	Sonstige bebaute Grundstücke	491
	4.4	Wohnungsbegriff	491

4.5	Bewertung	492
4.6	Feststellung der Einheitswerte	493
5	Ertragswertverfahren	494
5.1	Grundsätze	494
5.2	Wirtschaftliche Einheit	494
5.3	Ermittlung des Einheitswerts	494
5.4	Jahresrohmiete	495
5.5	Die Vervielfältiger	496
5.6	Ansatz der Jahresrohmiete und des Vervielfältigers	497
5.7	Ermäßigungen und Erhöhungen des Grundstückswerts in Einzelfällen	497
5.7.1	Ermäßigung wegen vorzeitigen Abbruchs	498
5.7.2	Erhöhung wegen der Größe der nicht bebauten Fläche	499
6	Das Sachwertverfahren	502
6.1	Grundsätze	502
6.2	Ermittlung des Einheitswerts	503
6.2.1	Bodenwert	503
6.2.2	Gebäudewert	504
6.2.3	Mögliche Abschlagsvariationen bei der Bewertung von Grundstücken des Grundvermögens	504
6.3	Besonderheiten bei der Bewertung von Einfamilienhäusern	508
6.4	Besonderheiten bei der Bewertung von Garagengrundstücken	510
6.5	Bewertung von Bank-, Versicherungs-, Verwaltungs-, Büro- und Hotelgebäuden sowie von vergleichbaren Gebäuden	511
6.5.1	Grundsätze	511
6.5.2	Besonderheiten zur wirtschaftlichen Einheit bei Hotelgrundstücken	511
6.5.3	Ermittlung des Gebäudewertes	511
6.5.3.1	Berechnung des umbauten Raums	511
6.5.3.2	Durchschnittlicher Raummeterpreis/m ³	512
6.5.3.2.1	Tabelle über die Raummeterpreise 01.01.1935	512
6.5.3.2.2	Zuschläge zu den Raummeterpreisen	513
6.5.3.2.3	Mitbenutzung für andere Zwecke	513
6.5.3.2.4	Raummeterpreise für Ferienheime und Feriendorfanlagen	513
6.5.3.2.5	Abschläge vom Gebäudenormalherstellungswert	513
6.6	Die Bewertung von Tankstellengrundstücken	514
6.6.1	Grundsätze	514
6.6.2	Besonderheiten bei der Bewertung von Tankstellengrundstücken	514
6.7	Bewertung von Gewerbegrundstücken	514
6.7.1	Grundsätze	514
6.7.2	Besonderheiten bei Fabrikgrundstücken	515
6.7.3	Durchschnittlicher Raummeterpreis/m ³ und Flächenpreise	515
6.8	Bewertung von Warenhausgrundstücken, Einkaufszentren sowie Grundstücken mit Großmärkten, SB-Märkten und Verbrauchermärkten und mit Messehallen	515
6.9	Bewertung der übrigen Geschäftsgrundstücke und der sonstigen bebauten Grundstücke	515
7	Sondervorschriften	516
7.1	Erbbaurecht	516
7.1.1	Zivilrechtlicher Begriff und Allgemeines	516
7.1.2	Wirtschaftliche Einheit	516
7.1.3	Ermittlung, Zuordnung und Aufteilung des Gesamtwerts	518
7.1.4	Fortschreibungen wegen Änderung der Verteilung des Gesamtwerts	518
7.2	Gebäude auf fremdem Grund und Boden	522
7.2.1	Zivilrechtlicher Begriff und Allgemeines	522
7.2.2	Wirtschaftliche Einheit	522

7.2.3	Einheitswert	523
7.2.4	Schematische Übersicht zu Gebäuden auf fremdem Grund und Boden (§ 50 Abs. 3 BewG-DDR)	524
7.3	Wohnungs- und Teileigentum	527
7.3.1	Zivilrechtlicher Begriff und Allgemeines	527
7.3.2	Wirtschaftliche Einheit	527
7.3.3	Bestimmung der Grundstückshauptgruppe	527
7.3.4	Feststellungsarten	528
7.3.5	Ermittlung des Einheitswerts	528
7.3.6	Bewertung im Ertragswertverfahren	528
7.3.7	Bewertung von Teileigentum im Sachwertverfahren	530
7.3.7.1	Bodenwert	530
7.3.7.2	Gebäudewert	530
7.3.7.3	Gemeiner Wert	531
	 Stichwortregister	 533