

Harald Horschitz | Walter Groß
Stefan Lahme | Lars Zipfel | Elisabeth Knak
Michael Szczesny | Holger Rüttenauer

Erbschaft- und Schenkungsteuer, Bewertungsrecht

19. Auflage

MIT
**GRUNDERWERB-
STEUER
UND
GRUNDSTEUER**

Erbschaft- und Schenkungsteuer, Bewertungsrecht

von

Dr. Harald Horschitz

Professor a. D.

an der Hochschule für öffentliche Verwaltung und Finanzen Ludwigsburg

Walter Groß

Professor a. D.

an der Hochschule für öffentliche Verwaltung und Finanzen Ludwigsburg

Dr. Stefan Lahme

Professor

an der Hochschule für öffentliche Verwaltung und Finanzen Ludwigsburg

Dr. Lars Zipfel

Professor

an der Hochschule für öffentliche Verwaltung und Finanzen Ludwigsburg

Elisabeth Knak

Oberregierungsrätin

an der Hochschule für öffentliche Verwaltung und Finanzen Ludwigsburg

Dr. Michael Szczesny

Professor

an der Hochschule für öffentliche Verwaltung und Finanzen Ludwigsburg

Holger Rüttenauer

Dozent

an der Hochschule für öffentliche Verwaltung und Finanzen Ludwigsburg

19. vollständig überarbeitete Auflage

Bearbeiterübersicht:

Horschitz: Kapitel 1 Teile A, B 1–3.5, B 3.7
Knak: Kapitel 1 Teil F; Kapitel 3 Teile C, D
Lahme: Kapitel 1 Teile B 3.6, D, H; Kapitel 2
Rüttenauer: Kapitel 1 Teil B 3.6
Szczesny: Kapitel 1 Teile C, F; Kapitel 3 Teile A, B
Zipfel: Kapitel 1 Teil G

Gedruckt auf chlorfrei gebleichtem, säurefreiem und alterungsbeständigem Papier

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese

Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie;

detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über

< <http://dnb.d-nb.de> > abrufbar.

Print	ISBN 978-3-7910-3701-1	Bestell-Nr. 20183-0002
ePDF	ISBN 978-3-7910-3702-8	Bestell-Nr. 20183-0151

Dieses Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

© 2018 Schäffer-Poeschel Verlag für Wirtschaft · Steuern · Recht GmbH

www.schaeffer-poeschel.de
service@schaeffer-poeschel.de

Umschlagentwurf: Goldener Westen, Berlin
Umschlaggestaltung: Kienle gestaltet, Stuttgart
Satz: primustype Hurler GmbH, Notzingen

November 2018

Schäffer-Poeschel Verlag Stuttgart
Ein Unternehmen der Haufe Group

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 19. Auflage.....	V
Abkürzungsverzeichnis.....	XXV

Kapitel 1 Erbschaft- und Schenkungsteuer

Teil A Erbrecht

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	12
2.1.3.5	Vorerbe und Nacherbe.....	13
2.1.3.6	Vermächtnis und Auflage.....	13
2.1.3.7	Rechtsgeschäft unter Lebenden auf den Todesfall.....	15
2.1.3.8	Schranken des letzten Willens	15
2.1.3.9	Erbrecht und Unternehmensnachfolge.....	15
2.1.3.9.1	Einzelunternehmen	15
2.1.3.9.2	Personengesellschaft.....	16
2.1.3.9.3	Kapitalgesellschaft.....	17
2.1.3.10	Die Anfechtung einer letztwilligen Verfügung.....	17
2.1.4	Der Pflichtteil.....	18
2.1.5	Die Erbgemeinschaft.....	22
2.1.6	Haftung und Haftungsbeschränkung.....	23
2.1.7	Der Erbschein	24
2.2	Die Schenkung	24

Teil B Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht

1	Allgemeines	27
2	Steuerpflicht	28
2.1	Persönliche Steuerpflicht.....	28
2.1.1	Unbeschränkte Steuerpflicht.....	28
2.1.2	Beschränkte Steuerpflicht.....	29
2.1.3	Erweiterte beschränkte Steuerpflicht.....	29
2.1.4	Fiktive unbeschränkte Steuerpflicht.....	31
2.2	Erwerb von Todes wegen	31
2.2.1	Erbfolge	32
2.2.2	Teilungsanordnung und Vorausvermächtnis	33
2.2.3	Vermächtnis.....	34
2.2.4	Pflichtteilsanspruch.....	35
2.2.5	Schenkung auf den Todesfall.....	36
2.2.6	Ausscheiden eines Erblassers aus einer Personengesellschaft zum Buchwert.....	37
2.2.7	Vermächtnisgleicher Erwerb.....	38
2.2.8	Erwerb durch Vertrag zu Gunsten Dritter	39
2.2.9	Sonstige Erwerbe von Todes wegen	40
2.3	Fortgesetzte Gütergemeinschaft.....	41
2.4	Zugewinnausgleich	42

2.5	Vorerbschaft und Nacherbschaft	45
2.6	Schenkungen unter Lebenden	52
2.6.1	Freigiebige Zuwendungen	52
2.6.2	Gemischte Schenkung	53
2.6.3	Schenkung unter Auflage	53
2.6.4	Mittelbare Schenkung	54
2.6.4.1	Mittelbare Grundstücksschenkung.....	54
2.6.4.2	Mittelbare Schenkung von Betriebsvermögen	56
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	62
3.1.1	Erbfall	63
3.1.2	Schenkung	64
3.1.3	Übertragung von Anteilen an vermögensverwaltenden Personengesellschaften	65
3.1.4	Übernahme der Schenkungsteuer durch den Schenker	65
3.2	Bewertungstichtag	66
3.3	Übersicht über die Wertermittlung der Bereicherung	66
3.4	Abrundung	70
3.5	Steuerbefreiungen	70
3.6	Die Verschonung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens und des Unternehmensvermögens	74
3.6.1	Hintergrund der Änderung der Verschonungsregelungen	75
3.6.2	Allgemeines	75
3.6.3	Ermittlung des begünstigten Vermögens	76
3.6.3.1	Grundsätzliches	76
3.6.3.2	Reihenfolge zur Ermittlung des begünstigten Vermögens.....	77
3.6.3.3	Begünstigungsfähiges Vermögen	77
3.6.3.4	Ermittlung des Verwaltungsvermögens	80
3.6.3.5	Berücksichtigung von Altersversorgungsverpflichtungen.....	84
3.6.3.6	Berücksichtigung von Schulden.....	85
3.6.3.7	90-%-Verwaltungsvermögenstest	86
3.6.3.8	Finanzmitteltest	88
3.6.3.9	Ermittlung des Netto-Verwaltungsvermögens.....	88
3.6.3.10	Unschädliches Verwaltungsvermögen von 10 %	90
3.6.3.11	Ermittlung des begünstigten Vermögens	91
3.6.3.12	Zusammenfassendes Beispiel	91
3.6.4	Investitionsklausel	93
3.6.5	Verbundvermögensaufstellung in mehrstufigen Beteiligungsstrukturen.....	94
3.6.6	Verfahrensrechtliche Regelungen	96
3.6.7	Vorwegabschlag (lt. A 13a.19 LE) wegen gesellschaftsvertraglicher Verfügungsbegrenkungen	97
3.6.8	Verschonungsregelungen	98
3.6.8.1	Regelverschonung	98
3.6.8.2	Optionsverschonung	99
3.6.9	Behaltensregelungen	100
3.6.9.1	Allgemeines	100
3.6.9.2	Verstoß gegen die Behaltensregelungen	101
3.6.9.3	Verstoß gegen die Entnahmebegrenzung	101
3.6.9.4	Reinvestitionsklausel	102
3.6.10	Lohnsummenregelung	102
3.6.10.1	Grundlagen	102
3.6.10.2	Ermittlung der Anzahl der Beschäftigten.....	103

3.6.10.3	Ermittlung der Ausgangslohnsumme	104
3.6.10.4	Lohnsumme bei Erwerb mehrerer wirtschaftlicher Einheiten.....	104
3.6.11	Durchführung der Nachversteuerung	105
3.6.12	Begünstigungen für Großunternehmen	105
3.6.12.1	Hintergrund der Sonderregelungen	106
3.6.12.2	Großunternehmen	106
3.6.12.2.1	Übersteigen des Schwellenwerts von 26 Mio. €	106
3.6.12.2.2	Zusammenrechnung im 10-Jahreszeitraum	107
3.6.12.2.3	Wertansatz früherer Erwerbe bei Schwellenwertprüfung	108
3.6.12.3	Antragsgebundene Wahlrechte bei Erwerb von Großunternehmen	110
3.6.12.4	Abschmelzmodell nach § 13c ErbStG	111
3.6.12.4.1	Reduzierung des Verschonungsabschlags	111
3.6.12.4.2	Kein Verschonungsabschlag für Großunternehmen	113
3.6.12.4.3	Rückwirkend reduzierter Verschonungsabschlag für frühere Erwerbe	114
3.6.12.4.4	Anwendung der Lohnsummen- und Behaltensvoraussetzungen	115
3.6.12.4.5	Begünstigte Erwerbe bei Familienstiftungen	116
3.6.12.5	Verschonungsbedarfsprüfung nach § 28a ErbStG	116
3.6.12.5.1	Grundprinzip	116
3.6.12.5.2	Ermittlung der auf begünstigtes Vermögen entfallenden Steuer	117
3.6.12.5.3	Ermittlung des verfügbaren Vermögens nach § 28a Abs. 2 ErbStG	119
3.6.12.5.4	Erlass unter auflösender Bedingung	120
3.6.12.5.5	Verschonungsbedarfsprüfung bei Familienstiftung	121
3.7	Verschonung des Grundvermögens (§ 13d ErbStG)	121
4	Berechnung der Steuer	123
4.1	Berücksichtigung früherer Erwerbe (§ 14 ErbStG).....	123
4.2	Steuerklassen (§ 15 ErbStG).....	126
4.3	Freibeträge (§ 16 ErbStG)	127
4.4	Besonderer Versorgungsfreibetrag (§ 17 ErbStG)	127
4.5	Steuersätze (§ 19 ErbStG)	129
4.6	Tarifbegrenzung nach § 19a ErbStG	130
4.7	Mehrfacher Erwerb desselben Vermögens, § 27 ErbStG	133
5	Renten- und Nießbrauchslasten	134
6	Erbengemeinschaft	135
7	Steuerfestsetzung und Erhebung, § 20 ErbStG	137
7.1	Steuerschuldner	137
7.2	Anzeige des Erwerbs (§ 30 ErbStG), Steuererklärung (§ 31 ErbStG) und Steuerfestsetzung (§§ 22, 23 ErbStG)	137

Teil C Allgemeine Vorschriften zum Bewertungsrecht

1	Begriff und Aufgabe der Bewertung	139
2	Bewertungsvorschriften	139
3	Entstehung und Entwicklung des Bewertungsgesetzes	139
3.1	Entstehung	139
3.2	Durchführungs-Verordnungen	140
3.3	Verwaltungsanordnungen	141
4	Aufgabe und Bedeutung des BewG	142
5	Gliederung und Geltungsbereich des BewG	142
5.1	Geltungsbereich des Ersten Teils (Allgemeine Bewertungsvorschriften)	143
5.1.1	Grundsatz	143
5.1.2	Ausnahmen	143
5.2	Geltungsbereich des Zweiten Teils (Besondere Bewertungsvorschriften)	144
5.2.1	Abgrenzung nach Steuerarten	144
5.2.2	Abgrenzung nach Vermögensarten	145
5.3	Abgrenzung nach Belegenheit	146
5.4	Verhältnis der verschiedenen Teile und Abschnitte des BewG zueinander	146

5.5	Übersicht zu §§ 1 und 17 BewG	148
6	Bewertungsgegenstand	149
6.1	Allgemeines	149
6.2	Wirtschaftsgut	149
6.2.1	Begriff	149
6.2.2	Das einzelne Wirtschaftsgut als wirtschaftliche Einheit oder als Teil einer solchen	150
6.3	Wirtschaftliche Einheit	151
6.3.1	Einheitliches Eigentum	151
6.3.1.1	Grundsatz	151
6.3.1.2	Ausnahmen von dem Grundsatz des einheitlichen Eigentums	152
6.3.1.2.1	Wirtschaftsgüter der Ehegatten oder Lebenspartner	152
6.3.1.2.2	Besonderheiten beim Grundbesitz im Rahmen der Einheitsbewertung	153
6.3.2	Verkehrsanschauung	153
6.3.2.1	Verkehrsanschauung und einheitliche Zweckbestimmung	153
6.3.2.2	Geteilte Zweckbestimmung	156
6.3.3	Einheitliche Vermögensart	156
6.4	Bestimmung der wirtschaftlichen Einheit durch Spezialvorschriften	157
6.5	Bewertung der wirtschaftlichen Einheit im Ganzen	157
6.5.1	Bewertung der zusammengesetzten wirtschaftlichen Einheit	158
6.5.2	Ausnahmen von dem Grundsatz der Bewertung im Ganzen bei einer zusammengesetzten wirtschaftlichen Einheit	158
6.5.3	Bewertung einer gemeinschaftlichen wirtschaftlichen Einheit	159
6.6	Zurechnung	159
6.6.1	Sicherungsübereignung	160
6.6.2	Treuhanderhältnisse	160
6.6.3	Eigenbesitz	161
7	Bewertungsmaßstäbe und Bewertungsmethoden	162
7.1	Allgemeines	162
7.2	Bewertungsmaßstäbe	163
7.2.1	Arten	163
7.2.2	Anwendung der verschiedenen Bewertungsmaßstäbe innerhalb der einzelnen Teile des BewG	163
7.3	Bewertungsmethoden	164
8	Bewertungsmaßstab gemeiner Wert	165
8.1	Bedeutung und Anwendungsbereich	165
8.2	Begriff und Merkmale	165
8.2.1	Erzielbarer Veräußerungspreis	165
8.2.2	Gewöhnlicher Geschäftsverkehr	166
8.2.3	Umstände, die den Preis beeinflussen	166
8.2.4	Ungewöhnliche Verhältnisse	167
8.2.5	Persönliche Verhältnisse	167
8.3	Ermittlung des gemeinen Werts	168
9	Bewertungsmaßstab Teilwert	168
9.1	Bedeutung	168
9.2	Begriff und Ermittlung des Teilwerts	169

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

1	Bedingung und Befristung	170
1.1	Begriff der Bedingung und Befristung	170
1.2	Bewertungsrechtliche Behandlung von Bedingung und Befristung	171
1.2.1	Aufschiebend bedingter Erwerb	171
1.2.2	Auflösend bedingter Erwerb	172
1.2.3	Aufschiebend bedingte Lasten	173
1.2.4	Auflösend bedingte Lasten	174

1.2.5	Befristungen.....	175
1.2.6	Übersicht.....	175
2	Bewertung der Wertpapiere und Anteile (Allgemeines).....	178
2.1	Anwendungsbereich des § 11 BewG.....	178
2.2	Begriff und Abgrenzung	178
2.2.1	Wertpapiere	178
2.2.2	Schuldbuchforderungen	180
2.2.3	Anteile, die nicht durch Wertpapiere verbrieft sind	180
2.2.4	Beteiligungen.....	180
2.2.5	Investmentzertifikate	181
2.3	Stichtag für die Bewertung.....	181
2.4	Bewertungsmaßstäbe.....	181
2.5	Übersicht.....	182
3	Bewertung mit dem Kurswert im Einzelnen	184
3.1	Allgemeines	184
3.2	Börse und Kurs	184
3.3	Freiverkehr	184
3.4	Maßgeblichkeit des Kurswerts	185
4	Bewertung von Anteilen mit dem gemeinen Wert im Einzelnen.....	186
4.1	Ableitung des gemeinen Werts aus Verkäufen	186
4.2	Schätzung nach anderen Verfahren	188
4.2.1	Ermittlung des gemeinen Werts.....	189
4.2.2	Stichtag für die Bewertung von Anteilen an Kapitalgesellschaften.....	189
5	Bewertung von Investmentzertifikaten im Einzelnen	189
6	Bewertung von Kapitalforderungen und Kapitalschulden	190
6.1	Begriff der Kapitalforderungen.....	190
6.2	Anwendungsbereich des § 12 BewG.....	190
6.3	Der Nennwert als Bewertungsgrundsatz	191
6.4	Bewertung über dem Nennwert.....	191
6.4.1	Voraussetzungen	191
6.4.2	Einlage eines stillen Gesellschafters	192
6.5	Bewertung unter dem Nennwert	194
6.5.1	Uneinbringliche Forderungen	194
6.5.2	Unsichere (zweifelhafte) Forderungen.....	195
6.5.3	Unverzinsliche Forderungen	195
6.5.4	Niedrig verzinsliche Forderungen.....	198
6.5.5	Andere wertmindernde Umstände	199
6.6	Bewertung der Kapitalschulden.....	200
6.6.1	Allgemeines	200
6.6.2	Besonderheiten.....	200
6.7	Bewertung von noch nicht fälligen Ansprüchen aus Lebens-, Kapital- oder Rentenversicherungen	201
6.7.1	Begriffe.....	201
6.7.2	Bewertungsmaßstäbe	201
6.8	Bewertungsstichtag	201
7	Bewertung der wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen	202
7.1	Begriffe.....	202
7.2	Ermittlung des Jahreswerts wiederkehrender Nutzungen und Leistungen	203
7.2.1	Grundsätze	203
7.2.2	Begrenzung des Jahreswerts bei Nutzungen eines Wirtschaftsguts	204
7.2.2.1	Nutzungen	204
7.2.2.2	Sonderfälle	206
7.3	Bewertung von Nutzungen und Leistungen auf bestimmte Zeit	208
7.3.1	Berechnung nach Tabelle 6.....	208
7.3.2	Begrenzung des Kapitalwerts	209

7.4	Bewertung immerwährender Nutzungen und Leistungen	209
7.5	Bewertung von Nutzungen und Leistungen von unbestimmter Dauer	210
7.5.1	Allgemeines	210
7.5.2	Vorrang des § 14 BewG	211
7.5.3	Konkurrenz gegenüber § 14 und gegenüber § 13 Abs. 1 BewG	211
7.6	Bewertung lebenslänglicher Nutzungen und Leistungen.....	212
7.6.1	Grundsätze	212
7.6.2	Abhängigkeit der Nutzung von der Lebenszeit mehrerer Personen.....	214
7.6.3	Berichtigung der nicht laufend veranlagten Steuern bei vorzeitigem Wegfall	216
7.7	Der gemeine Wert wiederkehrender Nutzungen und Leistungen in Ausnahmefällen	217
7.8	Bewertungstichtag.....	217
7.9	Besteuerung von Renten, Nutzungen und Leistungen beim Empfänger.....	218
8	Übriges Vermögen	218

Teil E Verfahrensrechtliche Vorschriften für die Bedarfsbewertung

1	Vorbemerkungen und historische Entwicklung der Bedarfsbewertung	220
2	Allgemeines zur Bedarfsbewertung für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer	223
2.1	Begriff, Zweck und Zeitpunkt der Bedarfsbewertung	223
2.2	Regelungen zur Ermittlung der Bedarfswerte	224
2.3	Maßgebender Bewertungsmaßstab	224
2.4	Abgrenzung der einzelnen Vermögensarten	225
3	Verfahrensrechtliche Durchführung der Bedarfsbewertung	225
3.1	Gesonderte Feststellungen für bestimmte Fälle der Bedarfsbewertung	225
3.2	Feststellungen im Feststellungsbescheid	226
3.3	Zurechnung der gesondert festzustellenden Bedarfswerte	227
3.3.1	Zurechnung der wirtschaftlichen Einheit des Grundbesitzes	227
3.3.2	Zurechnung des Werts des Betriebsvermögens oder des Anteils am Betriebsvermögen einer Personengesellschaft	228
3.3.3	Zurechnung des Werts nicht notierter Anteile an Kapitalgesellschaften	229
3.3.4	Zurechnung der Beteiligung (des Anteils) an einer vermögensverwaltenden Gesellschaft bzw. Gemeinschaft	229
3.4	Gesonderte Feststellungen bei mehrmaligem Erwerb innerhalb eines Jahres	230
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	230
3.6	Vorläufiger Verzicht auf die gesonderte Feststellung eines Grundbesitzwerts	231
3.7	Besonderheiten bei der Feststellung eines Grundbesitzwerts für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen	231
4	Örtliche Zuständigkeit für die gesonderten Feststellungen	232
5	Erklärungspflicht, Verfahrensvorschriften für die gesonderte Feststellung, Feststellungsfrist	232
6	Beteiligte am Feststellungsverfahren	233
7	Rechtsbehelfsbefugnis	234
8	Außenprüfung	234
9	Abrundung der Bedarfswerte	234
10	Beziehung der Grundbesitzbedarfswerte zu den Einheitswerten des Grundbesitzes	235

Teil F Bedarfsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens

1	Rechtsgrundlagen	236
2	Begriff und Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	236
2.1	Begriff der Land- und Forstwirtschaft	236
2.2	Wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	236
2.3	Zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehörende Wirtschaftsgüter	238

2.4	Bestimmte Wirtschaftsgüter, die nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören	240
3	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens gegenüber den anderen Vermögensarten	241
3.1	Abgrenzung gegenüber dem Grundvermögen	241
3.1.1	Abgrenzung des Grund und Bodens	241
3.1.2	Abgrenzung der Wirtschaftsgebäude	242
3.1.3	Besondere Abgrenzungsregelung für den Grund und Boden	243
3.1.3.1	Abgrenzung nach § 159 Abs. 3 BewG (Bauland)	244
3.1.3.2	Abgrenzung nach § 159 Abs. 2 BewG (Betrieb als Existenzgrundlage)	245
3.1.3.3	Abgrenzung nach § 159 Abs. 1 BewG	245
3.2	Abgrenzung gegenüber dem Betriebsvermögen	246
3.2.1	Nebeneinander von Betrieb der Land- und Forstwirtschaft und Gewerbebetrieb	247
3.2.2	Land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit als Teil eines Gewerbebetriebs	247
3.2.3	Gemischte Betriebe	248
3.2.4	Absetzung der Erzeugnisse über eigenes Handels- oder Dienstleistungsgeschäft	249
3.2.5	Tierhaltung und Tierzucht mit nicht ausreichend bewirtschafteten Flächen	250
3.2.6	Beherbergung von Fremden	250
3.2.7	Verwendung von Wirtschaftsgütern außerhalb des Betriebs	250
3.2.8	Energieerzeugung	251
3.3	Abgrenzung gegenüber dem übrigen Vermögen	251
4	Gliederung sowie Umfang und Bestandteile des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	251
4.1	Allgemeines	251
4.2	Wirtschaftsteil	251
4.2.2	Gliederung des Wirtschaftsteils	253
4.2.3	Begriff und Umfang der einzelnen Bereiche des Wirtschaftsteils	253
4.2.3.1	Begriff und Abgrenzung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen	253
4.2.3.2	Begriff und Abgrenzung der Nebenbetriebe	254
4.2.3.3	Begriff und Abgrenzung des Abbaulands, Geringstlands und Unlands	255
4.2.3.4	Sonderfall: Stückländereien	255
4.2.3.5	Abgrenzungen der Tierbestände der landwirtschaftlichen Nutzung von der gewerblichen Nutzung	256
4.3	Betriebswohnungen	258
4.4	Wohnteil	259
5	Bewertungsstichtag	259
6	Bewertung des Wirtschaftsteils	260
6.1	Bewertungsmaßstab und Wertermittlungsverfahren für den Wirtschaftsteil	260
6.2	Ermittlung der Wirtschaftswerte im Reingewinnverfahren	263
6.2.1	Grundsätze	263
6.2.2	Ermittlung des Reingewinns für die landwirtschaftliche Nutzung	264
6.2.3	Ermittlung des Reingewinns für die forstwirtschaftliche Nutzung	266
6.2.4	Ermittlung des Reingewinns für die weinbauliche Nutzung	266
6.2.5	Ermittlung des Reingewinns für die gärtnerische Nutzung	267
6.2.6	Ermittlung des Reingewinns für die Sondernutzungen Spargel, Hopfen und Tabak	267
6.2.7	Ermittlung des Reingewinns für die sonstigen land- und forstwirtschaftlichen nutzungen sowie für die Nebenbetriebe und das Abbauland	267
6.2.8	Reingewinn für das Geringstland und Unland	268
6.2.9	Ab- und Aufrundung	268
6.3	Ermittlung des Mindestwerts	268
6.3.1	Grundsätze	268
6.3.2	Getrennte Wertermittlung für Grund und Boden und übrige Wirtschaftsgüter	268
6.3.3	Ermittlung des Mindestwerts für den Grund und Boden	268
6.3.4	Ermittlung des Mindestwerts für die übrigen Wirtschaftsgüter (Besatzkapital)	269
6.3.5	Berücksichtigung von Verbindlichkeiten und Zusammensetzung des Mindestwerts	269
6.3.6	Sonderfall: Ermittlung des Mindestwerts für Stückländereien	270

6.3.7	Ermittlung des Werts von Anteilen an gemeinschaftlichen Tierhaltungen	271
6.3.8	Ab- und Aufrundung des Mindestwerts	271
6.4	Ermittlung und Ansatz des Wirtschaftswerts mit dem Fortführungswert	271
6.4.1	Grundsatz	271
6.4.2	Ausnahme: Nachgewiesener niedrigerer gemeiner Wert	271
6.5	Liquidationswert als abweichender rückwirkender Bewertungsmaßstab (Liquidationswertverfahren)	271
6.5.1	Fälle für den rückwirkenden Ansatz des Liquidationswerts	271
6.5.2	Ermittlung des Liquidationswerts	272
6.5.2.1	Grundsätze	272
6.5.2.2	Veräußerung des ganzen Betriebs	273
6.5.2.3	Veräußerung einzelner Wirtschaftsgüter	273
6.5.3	Vermeidung des Liquidationswerts (Reinvestitionsklausel)	274
7	Bewertung der Betriebswohnungen und des Wohnteils	274
7.1	Grundsätzliche Wertermittlung	274
7.2	Ermäßigung zur Berücksichtigung von Besonderheiten	274
7.3	Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts (Öffnungsklausel)	275
8	Grundbesitzwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	275
8.1	Zusammensetzung des Grundbesitzwerts	275
8.2	Wertansatz für einen Betrieb Stückländereien	276
8.3	Aufteilung des Grundbesitzwerts bei Personengesellschaften oder Gemeinschaften	276
9	Bewertung von land- und forstwirtschaftlichen Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen	277

Teil G Die Bedarfsbewertung des Grundvermögens (§§ 176 bis 198 BewG)

1	Erbschaftsteuerliche Bewertungsvorschriften	278
1.1	Bewertungsvorschriften im ErbStG	278
1.2	Gesonderte Feststellung von Grundstücken im Privatvermögen	278
1.2.1	Gesonderte Feststellung nach §§ 151, 157 BewG	278
1.2.2	Örtlich zuständiges Finanzamt für die gesonderte Feststellung	279
1.2.3	Ausnahmen von der gesonderten Feststellung	279
1.3	Besonderheiten bei der gesonderten Feststellung von inländischen Betriebsgrundstücken	279
1.3.1	Zugehörigkeit der Betriebsgrundstücke	279
1.3.2	Gesonderte Feststellung nach § 151 BewG im Besonderen	280
1.3.2.1	Erwerb von Betriebsvermögen	280
1.3.2.2	Besonderheiten beim Erwerb eines Anteils am Betriebsvermögen	280
1.3.2.3	Besonderheiten beim Erwerb eines Anteils an einer Kapitalgesellschaft	281
1.3.3	Örtlich zuständiges Finanzamt für die gesonderte Feststellung	281
1.3.4	Ausnahmen von der gesonderten Feststellung	281
1.4	Besonderheiten bei der gesonderten Feststellung von ausländischen Grundstücken	282
1.5	Begriff des Grundvermögens	282
2	Bewertung unbebauter Grundstücke	282
2.1	Begriff des unbebauten Grundstücks	282
2.1.1	Gebäudebegriff	283
2.1.2	Merkmale der Benutzbarkeit und Bezugsfertigkeit	283
2.1.2.1	Merkmal der Benutzbarkeit	283
2.1.2.2	Merkmal der Bezugsfertigkeit	284
2.1.3	Merkmale der Nichtbenutzbarkeit	284
2.2	Bewertung der unbebauten Grundstücke	285
2.2.1	Allgemeine gesetzliche Voraussetzungen	285
2.2.2	Definition der Bodenrichtwerte und Entwicklungszustände	285
2.2.2.1	Bauerwartungsland	286
2.2.2.2	Rohbauland	286
2.2.2.3	Baureifes Land	286

2.2.3	Ansatz der Bodenrichtwerte und Bodenwerte pro m ²	286
2.2.3.1	Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse	286
2.2.3.2	Anpassung des anzuwendenden Bodenrichtwerts für den Bodenwert pro m ²	287
2.2.3.3	Ermittlung des Bodenwerts (Abrundung)	289
2.2.3.4	Keine Bodenrichtwerte	289
3	Bewertung bebauter Grundstücke.	290
3.1	Begriff des bebauten Grundstücks.....	290
3.2	Grundstücksarten	290
3.2.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	291
3.2.2	Mietwohngrundstücke.....	291
3.2.3	Wohnungseigentum	291
3.2.4	Teileigentum	291
3.2.5	Geschäftsgrundstücke	291
3.2.6	Gemischt genutzte Grundstücke	291
3.2.7	Sonstige bebaute Grundstücke	291
3.2.8	Wohnung.....	291
3.3	Anzuwendende Bewertungsvorschriften	292
3.3.1	Anwendung des Vergleichswertverfahrens	292
3.3.2	Anwendung des Ertragswertverfahrens	292
3.3.3	Anwendung des Sachwertverfahrens	293
3.3.4	Zusammenfassung der anzuwendenden Bewertungsverfahren im Überblick.....	293
3.4	Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren	294
3.4.1	Gesetzliche Grundlagen	294
3.4.2	Ergänzungen in den ErbStR.....	294
3.4.2.1	Bewertung nach dem Vergleichspreisverfahren.....	294
3.4.2.2	Bewertung nach Vergleichsfaktoren.....	295
3.4.2.3	Bewertung bei abweichenden Vergleichsfaktoren.....	295
3.5	Bewertung nach dem Ertragswertverfahren	295
3.5.1	Allgemeine Grundsätze.....	295
3.5.2	Berechnungsschema im Überblick	296
3.5.3	Ermittlung des Bodenwerts	296
3.5.4	Ermittlung des Gebäudeertragswerts.....	297
3.5.4.1	Ermittlung des Rohertrags.....	297
3.5.4.2	Ansatz der vereinbarten Miete	297
3.5.4.2.1	Bestandteile des Rohertrags.....	297
3.5.4.2.2	Keine Bestandteile des Rohertrags	298
3.5.4.2.3	Sonderfall der Betriebsaufspaltung.....	298
3.5.4.2.4	Nicht einzubziehende Betriebskosten	298
3.5.4.3	Ansatz der üblichen Miete nach § 186 Abs. 2 BewG.....	299
3.5.4.3.1	Anwendungsbereich des Ansatzes der üblichen Miete	299
3.5.4.3.2	Ermittlung der üblichen Miete für den Rohertrag	300
3.5.5	Exkurs: Bestimmung der Restnutzungsdauer.....	302
3.5.5.1	Allgemeine Ausführungen zur Ermittlung der Restnutzungsdauer.....	302
3.5.5.2	Bestimmung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer	302
3.5.5.3	Verlängerung der Restnutzungsdauer	304
3.5.5.4	Verkürzung der Restnutzungsdauer	305
3.5.5.5	Mindest-Restnutzungsdauer	306
3.5.5.6	Grundstück mit mehreren Gebäuden bzw. Gebäudeteilen	306
3.5.5.7	Ermittlung der Bewirtschaftungskosten	308
3.5.5.8	Ermittlung der Verzinsung des Bodenwerts	309
3.5.5.9	Kapitalisierung des Gebäudereinertrags.....	310
3.6	Bewertung nach dem Sachwertverfahren.....	311
3.6.1	Anwendung des Sachwertverfahrens	311
3.6.2	Allgemeines Berechnungsschema	311
3.6.3	Ermittlung des Bodenwerts	312

3.6.4	Ermittlung des Gebäudesachwerts	313
3.6.4.1	Regelherstellungswert des Gebäudes	313
3.6.4.1.1	Regelherstellungskosten vor dem 01.01.2016	313
3.6.4.1.2	Gebäudeklasse.....	314
3.6.4.1.3	Feststellung der Unterkellerung oder eines ausgebauten Dachgeschosses.....	314
3.6.4.1.4	Ausstattungsstandard.....	314
3.6.4.1.5	Brutto-Grundfläche	316
3.6.4.2	Besonders werthaltige Außenanlagen	316
3.6.4.2.1	Regelherstellungskosten nach dem 31.12.2015.....	316
3.6.4.2.2	Gebäudeklasse.....	318
3.6.4.2.3	Feststellung der Unterkellerung oder eines ausgebauten Dachgeschosses.....	318
3.6.4.2.4	Ausstattungsstandard.....	319
3.6.4.2.5	Brutto-Grundfläche	319
3.6.4.3	Alterswertminderung	319
3.6.4.4	Verlängerung der Restnutzungsdauer	320
3.6.4.4.6	Verkürzung der Restnutzungsdauer.....	323
3.6.4.4.7	Mindest-Restnutzungsdauer.....	323
3.6.4.4.8	Grundstück mit mehreren Gebäuden bzw. Gebäudeteilen	323
3.6.4.5	Ermittlung des endgültigen Grundbesitzwerts	324
3.7	Bewertung von Grundstücken in Sonderfällen	325
3.7.1	Bewertung in Erbbaurechtsfällen	325
3.7.1.1	Allgemeine Ausführungen.....	325
3.7.1.2	Begriff des Erbbaurechts	325
3.7.2	Bewertung des Erbbaurechts nach dem Bewertungsgesetz.....	326
3.7.2.1	Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren	326
3.7.2.2	Alternative Bewertung zum Vergleichswertverfahren.....	326
3.7.2.2.1	Ermittlung des Bodenwertanteils	327
3.7.2.2.2	Ermittlung des Gebäudewertanteils	328
3.7.3	Bewertung des Erbbaugrundstücks	330
3.7.3.1	Bewertung im Vergleichswertverfahren	330
3.7.3.2	Alternative Bewertung zum Vergleichswertverfahren.....	331
3.7.3.2.1	Schema	331
3.7.3.2.2	Ermittlung des Bodenwertanteils nach § 194 Abs. 3 BewG.....	332
3.7.3.2.3	Ermittlung des Gebäudewertanteils nach § 194 Abs. 4 BewG	333
3.7.4	Bewertung von Gebäuden auf fremdem Grund und Boden	335
3.7.4.1	Definition der Gebäude auf fremdem Grund und Boden und des belasteten Grundstücks	335
3.7.4.2	Wertermittlung bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden und belasteten Grundstücken	335
3.7.4.2.1	Gebäude auf fremdem Grund und Boden bei einer Bewertung im Ertragswertverfahren	336
3.7.4.2.2	Gebäude auf fremdem Grund und Boden bei einer Bewertung im Sachwertverfahren	336
3.7.4.3	Wertermittlung des belasteten Grundstücks.....	336
3.7.5	Bewertung von Grundstücken im Zustand der Bebauung	337
3.7.5.1	Definition der Grundstücke im Zustand der Bebauung	337
3.7.5.1.1	Beginn der Baumaßnahme	337
3.7.5.1.2	Ende der Baumaßnahme	337
3.7.5.1.3	Errichtung von Gebäuden in Bauabschnitten	338
3.7.5.1.4	Gebäude im Zustand der Bebauung bei An-, Aus- oder Umbauten und Abgrenzung zu Betriebsvorrichtungen	338
3.7.5.2	Wertermittlung bei Grundstücken im Zustand der Bebauung	338
3.7.5.2.1	Konkretisierung der hinzuzurechnenden Herstellungskosten	338
3.7.5.2.2	Unbebaute Grundstücke im Zustand der Bebauung	339
3.7.5.2.3	Bebaute Grundstücke im Zustand der Bebauung	339
3.7.6	Bewertung von Gebäuden und Gebäudeteilen für den Zivilschutz	340
3.8	Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts	341

Teil H Bedarfsbewertung des Betriebsvermögens und der Anteile an Kapitalgesellschaften

1	Grundsätzliches	342
1.1	Rechtsformneutrale Bewertung zum gemeinen Wert	342
1.2	Änderung der Interessenlage	342
1.3	Folgen für Abfindungsbeschränkungen bei Ausscheiden aus Gesellschaft	344
1.4	Einheitliche Bewertungsmethoden	345
1.5	Überblick über die Bewertungsmethoden	345
1.5.1	Vergleichsverkäufe	345
1.5.2	Vereinfachtes Ertragswertverfahren	346
1.5.3	Andere Methoden	347
1.5.4	Untergrenze: Substanzwert	350
1.6	Schema: Bewertungsmethoden zur Bewertung von Betriebsvermögen	351
1.7	Anwendungsbereich der Grundsätze zur Bewertung von Anteilen an Kapitalgesellschaften und von Betriebsvermögen	351
2	Einzelheiten zur Bewertung nach dem vereinfachten Ertragswertverfahren	352
2.1	Grundsätzliches	352
2.2	Keine Anwendung bei offensichtlich unzutreffenden Ergebnissen	352
2.3	Feststellungslast	354
2.4	Aufbau und Wertermittlungsgrundsätze des vereinfachten Ertragswertverfahrens (\$ 200 BewG)	355
2.4.1	Ermittlung des Jahresertrags (\$ 201 BewG)	357
2.4.1.1	Nachhaltig erzielbarer Jahresertrag	357
2.4.1.2	Grundsatz: Die letzten drei Wirtschaftsjahre als Beurteilungszeitraum	357
2.4.1.3	Ermittlung der Betriebsergebnisse	359
2.4.2	Kapitalisierungsfaktor für Übertragungen vor dem 01.01.2016 (\$ 203 BewG a. F.)	365
2.4.2.1	Basiszins	365
2.4.2.2	Pauschaler Risikozuschlag	367
2.4.3	Kapitalisierungsfaktor für Übertragungen nach dem 31.12.2015 (\$ 203 BewG)	367
2.4.3.1	Anwendungszeitpunkt für § 203 BewG n. F.	368
2.4.3.2	Verfassungsrechtliche Bedenken gegen die Anwendungsregelung	368
2.4.3.3	Gleich lautende Ländererlasse vom 11.05.2017 zur rückwirkenden Anwendung des § 203 BewG	369
2.5	Gesonderte Wertansätze (\$ 200 Abs. 2 bis 4 BewG)	369
2.5.1	Nicht betriebsnotwendiges Vermögen (\$ 200 Abs. 2 BewG)	370
2.5.2	Beteiligungen an Kapital- und Personengesellschaften (\$ 200 Abs. 3 BewG)	372
2.5.3	Junges Betriebsvermögen (\$ 200 Abs. 4 BewG)	374
2.6	Wertermittlung nach dem vereinfachten Ertragswertverfahren im systematischen Überblick	376
2.6.1	Wertermittlungsschema im systematischen Überblick	376
2.6.2	Beispielsfall zur Wertermittlung nach dem vereinfachten Ertragswertverfahren	377
3	Substanzwert	379
3.1	Allgemeines und Anwendungsbereich	379
3.2	Umfang des Substanzwerts	380
3.3	Bewertungsgrundsätze für die aktiven und passiven Wirtschaftsgüter	381
3.4	Vereinfachungsregelung: Ableitung des Substanzwerts aus der letzten Bilanzaufstellung	382
3.5	Anwendungsbeispiel zur Substanzwertermittlung	385
4	Ergänzungen zu den unterschiedlichen Rechtsformen der Unternehmensvermögen	387
4.1	Bewertung von Einzelunternehmen und Freiberuflerpraxen	387
4.2	Bewertung von Anteilen an Personengesellschaften	389
4.2.1	Allgemeines	389
4.2.2	Gesamthandsvermögen	389
4.2.3	Sonderbetriebsvermögen	391
4.3	Bewertung von Anteilen an vermögensverwaltenden Personengesellschaften	393
4.4	Bewertung von Anteilen an Kapitalgesellschaften	396

4.4.1	Kurswert	396
4.4.2	Vergleichsverkäufe.....	397
4.4.3	Andere anerkannte Bewertungsmethoden	397
4.4.4	Bestimmung des Anteilwerts an einer Kapitalgesellschaft	397
4.4.5	Gesonderte Feststellung	397
4.5	Bewertung von ausländischem Betriebsvermögen	398
4.6	Bewertung von Konzernen bzw. bei Beteiligungsbesitz	398
5	Bewertung von Verwaltungsvermögen und von jungem Verwaltungsvermögen	399
6	Vorab-Abschlag wegen gesellschaftsvertraglicher Verfügungsbeschränkungen	400

Kapitel 2 Grunderwerbsteuer

Teil A Das Grunderwerbsteuerrecht im Überblick

1	Wesen und Bedeutung	403
2	Steuergegenstand	403
2.1	Erwerbsvorgang (allgemein)	404
2.1.1	Allgemein zur rechtsgeschäftlichen Übertragung von Grundstücken	404
2.1.2	Anknüpfungsmerkmal des Grunderwerbsteuergesetzes	404
2.1.3	Systematischer Überblick über die Erwerbstatbestände (§ 1 GrEStG)	404
2.2	Rechtsträgerwechsel	405
2.2.1	Allgemeines/Überblick	405
2.2.2	Personengesellschaften als Rechtsträger	406
2.2.3	Erbengemeinschaften	407
2.2.4	Miteigentum	408
3	Erwerbsvorgänge	408
3.1	Grundtatbestand (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG)	408
3.2	Hilfstatbestände (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 bis 7 GrEStG)	409
3.2.1	Auflassung (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 GrEStG)	409
3.2.2	Übergang des Eigentums (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 GrEStG)	410
3.2.3	Das Meistgebot im Zwangsversteigerungsverfahren (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 GrEStG)	411
3.2.4	Abtretung der Rechte aus einem Übereignungsanspruch oder dem Meistgebot (§ 1 Abs. 1 Nr. 5 GrEStG)	411
3.2.5	Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Abtretung der Rechte aus einem Kaufangebot begründet (§ 1 Abs. 1 Nr. 6 GrEStG)	412
3.2.6	Die Abtretung eines der in den Nrn. 5 und 6 bezeichneten Rechte, wenn kein Rechtsgeschäft vorausgegangen ist, das den Anspruch auf Abtretung begründet (§ 1 Abs. 1 Nr. 7 GrEStG)	412
3.3	Ergänzungstatbestände (§ 1 Abs. 2, 2a und 3, 3a GrEStG)	412
3.3.1	Erwerb der Verwertungsmöglichkeit (§ 1 Abs. 2 GrEStG)	412
3.3.2	Änderung des Gesellschafterbestands einer Personengesellschaft (§ 1 Abs. 2a GrEStG)	413
3.3.3	Anteilsvereinigung (§ 1 Abs. 3 GrEStG)	414
3.3.4	Anteilserwerb von mindestens 95 % nach wirtschaftlicher Betrachtung (§ 1 Abs. 3a GrEStG n. F.)	415
3.4	Grundstückstausch (§ 1 Abs. 5 GrEStG)	416
4	Grundstücksbegriff	416
4.1	Ausgenommen vom Grundstücksbegriff (§ 2 Abs. 1 Satz 2 GrEStG)	416
4.2	Grundstücksgleiche Rechte (§ 2 Abs. 2 GrEStG)	417
5	Steuervergünstigungen	418
5.1	Allgemeine Ausnahmen (§ 3 GrEStG)	418
5.2	Besondere Ausnahmen (§ 4 GrEStG)	419
5.3	Übergang auf eine Gesamthand (§ 5 GrEStG)	420
5.4	Übergang von einer Gesamthand (§ 6 GrEStG)	421
5.5	Umstrukturierung im Konzern (§ 6a GrEStG)	421

5.6	Flächenweise Teilung eines Grundstücks (§ 7 GrEStG)	422
6	Bemessungsgrundlage	422
6.1	Wert der Gegenleistung.....	422
6.2	Grundbesitzwert	423
6.3	Verfassungsmäßigkeit der Grundbesitzwertfeststellungen	423
6.4	Besonderheit einheitliches Vertragswerk	424
7	Steuersatz	425
8	Entstehung der Steuerschuld, Steuerschuldner	426
8.1	Steuerschuldner (§ 13 GrEStG)	426
8.2	Entstehung der Steuerschuld (§ 14 GrEStG)	426
9	Zuständigkeit, Anzeigepflichten, Festsetzung und Erhebung, Unbedenklichkeitsbescheinigung	427
9.1	Zuständiges Finanzamt	427
9.2	Anzeigepflichten	427
9.3	Steuerfestsetzung und -erhebung	428
9.4	Unbedenklichkeitsbescheinigung	429

Teil B Bewertung von Grundstücken für Grunderwerbsteuerzwecke

1	Vorbemerkungen	430
2	Geschichtliche Entwicklung der Grundbesitzwertermittlung	430
3	Anlässe für Grundbesitzwertermittlungen	431
3.1	Gegenleistung nicht vorhanden (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 GrEStG)	431
3.2	Gegenleistung nicht zu ermitteln (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 GrEStG)	432
3.3	Umwandlungen, Einbringungen und andere Erwerbsvorgänge auf gesellschaftsrechtlicher Grundlage (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 GrEStG)	432
3.4	Erwerbsvorgänge i. S. v. § 1 Abs. 2a, 3 und 3a GrEStG (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 GrEStG)	433
4	Allgemeine und formelle Regelungen zur Grundbesitzbewertung	434
4.1	Gesonderte Feststellung der Grundbesitzwerte	434
4.2	Feststellungszeitpunkt und maßgeblicher Bewertungsmaßstab	435
4.3	Abrundung der Grundbesitzwerte	435
5	Änderung der Bedarfsbewertungsvorschriften für Grunderwerbsteuerzwecke	436
5.1	Bisherige Bewertung nach §§ 138 ff. BewG	436
5.2	Bewertung nach §§ 158 ff. BewG	436
5.3	Erstmalige Anwendung der Neuregelung	437

Kapitel 3 Grundsteuer

Teil A Überblick über das Grundsteuerrecht

1	Einführung	441
2	Steuerpflicht	442
2.1	Steuergegenstand	442
2.2	Steuerbefreiungen und Steuerbegünstigungen	442
2.2.1	Arten	442
2.2.2	Steuerbefreiungen ohne zeitliche Begrenzung	442
2.2.3	Steuerbefreiungen mit zeitlicher Begrenzung	443
2.3	Stichtag für die Grundsteuer	443
2.4	Steuerschuldner	443
2.5	Haftung	444
3	Festsetzung des Grundsteuermessbetrags	444
3.1	Verfahrensstufen	444
3.2	Koppelung der Grundsteuer mit der Einheitsbewertung des Grundbesitzes	445
3.3	Steuermesszahl und Steuermessbetrag	445
3.4	Veranlagungsarten für die Grundsteuermessbetragsfestsetzung	446
3.5	Zerlegung des Grundsteuermessbetrags	447

3.6	Anzeigepflicht	447
3.7	Vorzeitige Erteilung von Steuermessbescheiden und deren Änderung oder Aufhebung	447
4	Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer	448
5	Erhebung der Grundsteuer in den neuen Bundesländern für Grundstücke ohne Einheitswerte.....	448

Teil B Allgemeines zur Einheitsbewertung

1	Begriff und Zweck der Einheitsbewertung.....	450
2	Die Einheitswertfeststellung.....	450
2.1	Wertermittlung	450
2.2	Wertfeststellung (gesonderte Feststellung)	450
3	Gegenstände, für die Einheitswerte festzustellen sind	451
4	Zuständigkeit für die Einheitsbewertung des Grundbesitzes	451
5	Inhalt des Einheitswertbescheids	452
6	Verfahrensrechtliche Auswirkungen der Einheitswertfeststellung	452
6.1	Mehrere Verfahrensstufen	452
6.2	Bindungswirkung der Verfahrensstufen	452
6.3	Dingliche Wirkung der Einheitswertfeststellung	452
7	Das System der Feststellungsarten	453
7.1	Feststellungsarten	453
7.2	Unterschiede zwischen Einheitsbewertung des Grundbesitzes und Bedarfsbewertung	453
8	Die Hauptfeststellung (§ 21 BewG)	453
8.1	Begriff und Aufgabe der Hauptfeststellung	453
8.2	Hauptfeststellungszeitpunkt	453
8.3	Hauptfeststellungszeitraum	454
8.4	Verhältnisse vom Hauptfeststellungszeitraum	454
9	Die Nachfeststellung (§ 23 BewG)	454
9.1	Begriff und Aufgabe der Nachfeststellung	454
9.2	Fälle der Nachfeststellung	455
9.3	Nachfeststellungszeitpunkte	455
9.4	Maßgebende Verhältnisse für die Nachfeststellung	456
9.5	Nachfeststellung zur Beseitigung eines Fehlers	456
9.6	Nachfeststellung einer unterlassenen Nachfeststellung	456
10	Die Fortschreibungen (§ 22 BewG)	456
10.1	Begriff sowie Sinn und Zweck der Fortschreibung	456
10.2	Arten der Fortschreibung	457
10.3	Wertfortschreibung	457
10.3.1	Begriff und Wertfortschreibungsgrenzen	457
10.3.2	Berücksichtigung von Fehlern gegenüber der vorhergehenden Einheitswertfeststellung	458
10.3.3	Wertverhältnisse bei Wertfortschreibungen	458
10.4	Artfortschreibung	458
10.5	Zurechnungsfortschreibung	458
10.6	Fortschreibungszeitpunkte	459
10.6.1	Fortschreibung wegen Änderung der tatsächlichen Verhältnisse	459
10.6.2	Fortschreibung zur Beseitigung eines Fehlers	460
10.7	Nachholung einer unterlassenen Fortschreibung	461
11	Aufhebung des Einheitswerts (§ 24 BewG)	461
11.1	Begriff der Aufhebung des Einheitswerts	461
11.2	Fälle der Aufhebung des Einheitswerts	461
11.3	Zeitpunkte zur Aufhebung des Einheitswerts	461
12	Nachholung einer Einheitswertfeststellung	461
13	Erteilung von Einheitswertbescheiden vor dem Feststellungszeitpunkt	462

Teil C Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens (in den alten Bundesländern)

1	Bewertungsgegenstand	463
1.1	Begriff und Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	463
1.1.1	Begriff der Land- und Forstwirtschaft	463
1.1.2	Begriff und wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	463
1.1.3	Zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehörende Wirtschaftsgüter	464
1.1.4	Bestimmte nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen rechnende Wirtschaftsgüter	465
1.2	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens gegenüber den anderen Vermögensarten	465
1.2.1	Abgrenzung gegenüber dem Grundvermögen	465
1.2.2	Abgrenzung gegenüber dem Betriebsvermögen	465
1.2.3	Abgrenzung gegenüber dem übrigen Vermögen	466
1.3	Gliederung sowie Umfang und Bestandteile des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	467
1.3.1	Allgemeines	467
1.3.2	Wirtschaftsteil	467
1.3.2.1	Gliederung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft nach § 34 Abs. 2 BewG	467
1.3.2.2	Bestandteile des Wirtschaftsteils	467
1.3.3	Wohnteil	468
1.4	Zusammenfassende Darstellung des Bewertungsgegenstands des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	469
2	Bewertungsstichtag für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen	470
3	Bewertungsmaßstäbe für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen	470
3.1	Grundsätzliches	470
3.2	Begriff des Ertragswerts	470
3.3	Begriff des Wohnungswerts	471
3.4	Berechnungsgrößen ab 01.01.2002	471
4	Bewertungsverfahren zu Ermittlung des Ertragswerts des Wirtschaftsteils	471
4.1	Verfahrensarten	471
4.2	Vergleichendes Verfahren	472
4.3	Einzelnertragswertverfahren	472
4.4	Fester Wertansatz	472
4.5	Einzelheiten zur Ermittlung des Ertragswerts	472
4.6	Zusammensetzung des Wirtschaftswerts	472
5	Ermittlung des Wohnungswerts	473
6	Einheitswert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	473
6.1	Zusammensetzung des Einheitswerts des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	473
6.2	Bewertungsmaßstab und Bewertungsverfahren (Übersicht)	474

Teil D Einheitsbewertung des Grundvermögens (in den alten Bundesländern)

1	Bewertungsgegenstand	475
1.1	Begriff und Umfang des Grundvermögens	475
1.1.1	Allgemeine Grundsätze	475
1.1.2	Nicht zum Grundvermögen gehörende Wirtschaftsgüter	476
1.1.3	Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen	476
1.2	Abgrenzung des Grundvermögens vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen	477
1.2.1	Allgemeine Abgrenzung	477
1.2.2	Besondere Abgrenzungsregelung	477
1.2.2.1	Abgrenzung nach § 69 Abs. 3 BewG	477
1.2.2.2	Abgrenzung nach § 69 Abs. 1 BewG	478
1.2.2.3	Abgrenzung nach § 69 Abs. 2 BewG	479
1.3	Das Grundstück als wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens	479
1.3.1	Allgemeine Grundsätze	479

1.3.2	Einbeziehung von Anteilen an anderen Grundstücken nach § 70 Abs. 2 BewG	479
1.3.3	Gebäude auf fremdem Grund und Boden	480
1.4	Gebäude und Gebäudeteile, die dem Zivilschutz dienen	480
1.5	Bewertungsmaßstab und Berechnungsgrößen	480
2	Einteilung des Grundvermögens in Grundstücksgruppen und deren Abgrenzung.	481
2.1	Abgrenzung der unbebauten Grundstücke	481
2.1.1	Nicht bebaute Grundstücke	481
2.1.2	Grundstück mit Gebäuden von untergeordneter Bedeutung	482
2.1.3	Grundstücke mit zerstörten oder dem Verfall preisgegebenen Gebäuden	482
2.2	Abgrenzung der bebauten Grundstücke	482
2.3	Grundstücksarten der bebauten Grundstücke	483
2.3.1	Einteilung in 6 Grundstücksarten	483
2.3.2	Abgrenzung der Ein- und Zweifamilienhäuser	483
2.3.2.1	Allgemeine Abgrenzungsgrundsätze	483
2.3.2.2	Begriff der Wohnung	483
2.3.2.3	Besonderheiten bei der Abgrenzung der Ein- und Zweifamilienhäuser	484
2.3.3	Abgrenzung der Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischtgenutzten Grundstücke	485
2.3.4	Abgrenzung der sonstigen bebauten Grundstücke	486
3	Einheitswertermittlung der unbebauten Grundstücke.	486
3.1	Bewertungsmethode für die Ermittlung des gemeinen Werts der unbebauten Grundstücke	486
3.2	Grundlage für die Ermittlung des gemeinen Werts	487
3.3	Besonderheiten bei der Ermittlung des gemeinen Werts	487
3.4	Berücksichtigung vorhandener Außenanlagen	487
3.5	Beispiel für die Einheitswertermittlung eines unbebauten Grundstücks	488
4	Einheitswertermittlung der bebauten Grundstücke im Ertragswertverfahren (§§ 78 bis 82 BewG).	489
4.1	Wertermittlungsschema (§ 78 BewG)	489
4.2	Ermittlung der Jahresrohmiere (§ 79 BewG)	489
4.2.1	Tatsächliche Jahresrohmiere	489
4.2.2	Übliche Miete als Jahresrohmiere	490
4.2.3	Maßgebende Jahresrohmiere bei Nachfeststellungen und Fortschreibungen	490
4.3	Vervielfältiger (§ 80 BewG)	491
4.3.1	Regelmäßiger Vervielfältiger	491
4.3.2	Besonderheiten bei der Anwendung der Vervielfältiger	491
4.3.2.1	Vervielfältiger bei Gebäuden und Gebäudeteilen verschiedener Bauart und Bauausführung oder verschiedenen Alters	491
4.3.2.2	Vervielfältiger bei Gebäuden, deren Lebensdauer wesentlich verlängert wird	492
4.3.2.3	Vervielfältiger bei Gebäuden, deren Lebensdauer wesentlich verkürzt ist	492
4.3.2.4	Sonderfälle	492
4.4	Ermäßigung oder Erhöhung des errechneten Werts wegen außergewöhnlicher Grundsteuerbelastung nach § 81 BewG	493
4.5	Ermäßigung oder Erhöhung des errechneten Werts in Einzelfällen nach § 82 BewG	493
4.5.1	Grundsätzliche Voraussetzungen für eine Ermäßigung oder Erhöhung	493
4.5.2	Fälle für einen Abschlag	493
4.5.3	Fälle für einen Zuschlag	494
4.5.4	Begrenzung der Ab- und Zuschlüsse	494
4.6	Beispiel zur Bewertung eines bebauten Grundstücks im Ertragswertverfahren	495
4.7	Übersicht zur Bewertung bebauter Grundstücke im Ertragswertverfahren	496
5	Einheitswertermittlung der bebauten Grundstücke im Sachwertverfahren (§§ 83 bis 90 BewG).	498
5.1	Anwendungsfälle des Sachwertverfahrens	498
5.2	Verfahrensablauf des Sachwertverfahrens (Wertermittlungsschema, § 83 BewG)	498
5.3	Ermittlung des Bodenwerts (§ 84 BewG)	500
5.4	Ermittlung des Gebäudewerts (§§ 85 bis 88 BewG)	501
5.5	Ermittlung des Werts der Außenanlagen (§ 89 BewG)	502

5.6	Angleichung an den gemeinen Wert (§ 90 BewG)	502
6	Sondervorschriften zur Einheitsbewertung des Grundvermögens	503
6.1	Grundstücke im Zustand der Bebauung (§ 91 BewG).....	503
6.2	Erbbaurecht (§ 92 BewG)	503
6.2.1	Zivilrechtlicher Begriff und Allgemeines	503
6.2.2	Bewertungsrechtliche Behandlung.....	504
6.2.2.1	Ermittlung eines Gesamtwerts und Verteilung auf die beiden wirtschaftlichen Einheiten	504
6.2.2.2	Besonderheiten.....	505
6.3	Wohnungs- und Teileigentum (§ 93 BewG)	505
6.3.1	Zivilrechtlicher Begriff und Allgemeines	505
6.3.2	Bewertungsrechtliche Behandlung.....	506
6.4	Gebäude auf fremdem Grund und Boden (§ 94 BewG)	507
6.4.1	Begriff und Allgemeines	507
6.4.2	Bewertungsrechtliche Behandlung	507
6.4.2.1	Selbstständig wirtschaftliche Einheiten und Bestimmung der Grundstücksart	507
6.4.2.2	Bewertung der wirtschaftlichen Einheit »Grund und Boden«.....	508
6.4.2.3	Bewertung der wirtschaftlichen Einheit »Gebäude auf fremdem Grund und Boden«.....	508
6.4.2.4	Feststellungsarten	508
	Stichwortregister	511