

# Inhaltsverzeichnis

Abkürzungs- und Literaturverzeichnis .....	XVII
Einleitung .....	1

## Erster Teil. Allgemeine Bewertungsvorschriften

§ 1	Geltungsbereich .....	9
§ 2	Wirtschaftliche Einheit .....	14
§ 3	Wertermittlung bei mehreren Beteiligten .....	23
§ 3 a	(aufgehoben) .....	25
Vorbemerkungen zu §§ 4–8: Bedingung/Befristung .....		25
§ 4	Aufschiebend bedingter Erwerb .....	27
§ 5	Auflösend bedingter Erwerb .....	29
§ 6	Aufschiebend bedingte Lasten .....	32
§ 7	Auflösend bedingte Lasten .....	33
§ 8	Befristung auf einen unbestimmten Zeitpunkt .....	34
§ 9	Bewertungsgrundsatz, gemeiner Wert .....	35
§ 10	Begriff des Teilwerts .....	41
§ 11	Wertpapiere und Anteile .....	46
§ 12	Kapitalforderungen und Schulden .....	78
§ 13	Kapitalwert von wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen .....	112
§ 14	Lebenslängliche Nutzungen und Leistungen .....	119
§ 15	Jahreswert von Nutzungen und Leistungen .....	130
§ 16	Begrenzung des Jahreswerts von Nutzungen .....	132

## Zweiter Teil. Besondere Bewertungsvorschriften

§ 17	Geltungsbereich .....	134
§ 18	Vermögensarten .....	136

### Erster Abschnitt: Einheitsbewertung

#### A. Allgemeines

§ 19	Feststellung von Einheitswerten .....	136
§ 20	Ermittlung des Einheitswerts .....	145
§ 21	Hauptfeststellung .....	146
§ 22	Fortschreibungen .....	148

# Inhaltsverzeichnis

§ 23	Nachfeststellung .....	159
§ 24	Aufhebung des Einheitswerts .....	163
§ 24 a	Änderung von Feststellungsbescheiden .....	164
§ 25	Nachholung einer Feststellung .....	166
§ 26	Umfang der wirtschaftlichen Einheit bei Ehegatten .....	167
§ 27	Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen .....	168
§ 28	Erklärungspflicht .....	170
§ 29	Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen .....	171
§ 30	Abrundung .....	174
§ 31	Bewertung von ausländischem Sachvermögen .....	175
§ 32	Bewertung von inländischem Sachvermögen .....	179

## B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

### I. Allgemeines

§ 33	Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens ....	180
§ 34	Betrieb der Land- und Forstwirtschaft .....	193
§ 35	Bewertungsstichtag .....	204
§ 36	Bewertungsgrundsätze .....	205
§ 37	Ermittlung des Ertragswerts. ....	207
§ 38	Vergleichszahl, Ertragsbedingungen .....	209
§ 39	Bewertungstützpunkte .....	213
§ 40	Ermittlung des Vergleichswerts .....	216
§ 41	Abschläge und Zuschläge .....	219
§ 42	Nebenbetriebe .....	223
§ 43	Abbauland .....	226
§ 44	Geringstland .....	227
§ 45	Unland .....	227
§ 46	Wirtschaftswert .....	228
§ 47	Wohnungswert .....	228
§ 48	Zusammensetzung des Einheitswerts .....	231
§ 48 a	Einheitswert bestimmter intensiv genutzter Flächen .....	231
§ 49	(aufgehoben) .....	233

### II. Besondere Vorschriften

#### a) Landwirtschaftliche Nutzung

§ 50	Ertragsbedingungen .....	233
§ 51	Tierbestände .....	235
§ 51 a	Gemeinschaftliche Tierhaltung .....	242
§ 52	Sonderkulturen .....	247

# Inhaltsverzeichnis

## b) Forstwirtschaftliche Nutzung

§ 53	Umlaufende Betriebsmittel .....	248
§ 54	Bewertungsstichtag .....	249
§ 55	Ermittlung des Vergleichswerts .....	249

## c) Weinbauliche Nutzung

§ 56	Umlaufende Betriebsmittel .....	252
§ 57	Bewertungsstützpunkte .....	253
§ 58	Innere Verkehrslage .....	254

## d) Gärtnerische Nutzung

§ 59	Bewertungsstichtag .....	255
§ 60	Ertragsbedingungen .....	255
§ 61	Anwendung des vergleichenden Verfahrens .....	256

## e) Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzung

§ 62	Arten und Bewertung der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung .....	257
------	---	-----

## III. Bewertungsbeirat, Gutachterausschuß

§ 63	Bewertungsbeirat .....	259
§ 64	Mitglieder .....	259
§ 65	Aufgaben .....	261
§ 66	Geschäftsführung .....	261
§ 67	Gutachterausschuß .....	262

## C. Grundvermögen

### I. Allgemeines

§ 68	Begriff des Grundvermögens .....	263
§ 69	Abgrenzung des Grundvermögens vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen .....	267
§ 70	Grundstück .....	270
§ 71	Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz .....	274

### II. Unbebaute Grundstücke

§ 72	Begriff .....	275
§ 73	Baureife Grundstücke .....	282

### III. Bebaute Grundstücke

#### a) Begriff und Bewertung

§ 74	Begriff .....	282
§ 75	Grundstücksarten .....	283

# Inhaltsverzeichnis

§ 76	Bewertung .....	291
§ 77	Mindestwert .....	296

## b) Verfahren

### 1. Ertragswertverfahren

§ 78	Grundstückswert .....	298
§ 79	Jahresrohmiete .....	299
§ 80	Vervielfältiger .....	308
§ 81	Außergewöhnliche Grundsteuerbelastung .....	327
§ 82	Ermäßigung und Erhöhung .....	328

### 2. Sachwertverfahren

§ 83	Grundstückswert .....	337
§ 84	Bodenwert .....	338
§ 85	Gebäudewert .....	341
§ 86	Wertminderung wegen Alters .....	367
§ 87	Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden .....	371
§ 88	Ermäßigung und Erhöhung .....	373
§ 89	Wert der Außenanlagen .....	377
§ 90	Angleichung an den gemeinen Wert .....	378

## IV. Sondervorschriften

§ 91	Grundstücke im Zustand der Bebauung .....	382
§ 92	Erbbaurecht .....	383
§ 93	Wohnungseigentum und Teileigentum .....	392
§ 94	Gebäude auf fremdem Grund und Boden .....	396

## D. Betriebsvermögen

Vorbemerkungen zu §§ 95–109: Betriebsvermögen .....		403
§ 95	Begriff des Betriebsvermögens .....	407
§ 96	Freie Berufe .....	422
§ 97	Betriebsvermögen von Körperschaften, Personen- vereinigungen und Vermögensmassen .....	425
§§ 98, 98 a	(aufgehoben) .....	444
§ 99	Betriebsgrundstücke .....	445
§§ 100–102	(aufgehoben) .....	449
§ 103	Schulden und sonstige Abzüge .....	449
§ 103 a	(aufgehoben) .....	456
§ 104	Pensionsverpflichtungen .....	456
§§ 105–107	(aufgehoben) .....	463
§ 108	(weggefallen) .....	463
§ 109	Bewertung .....	463
§ 109 a	(aufgehoben) .....	466

# Inhaltsverzeichnis

## Zweiter Abschnitt:

### Sondervorschriften und Ermächtigungen

§§ 110–120 (aufgehoben) .....	467
§ 121 Inlandsvermögen .....	467
§ 121 a Sondervorschrift für die Anwendung der Einheitswerte 1964 .....	483
§ 121 b (aufgehoben) .....	484
§ 122 Besondere Vorschriften für Berlin (West) .....	484
§ 123 Ermächtigungen .....	484
§ 124 (aufgehoben) .....	484

## Dritter Abschnitt: Vorschriften für

### die Bewertung von Vermögen in dem in

### Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet

#### A. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

§ 125 Land- und forstwirtschaftliches Vermögen .....	485
§ 126 Geltung des Ersatzwirtschaftswerts .....	491
§ 127 Erklärung zum Ersatzwirtschaftswert .....	492
§ 128 Auskünfte, Erhebungen, Mitteilungen, Abrundung .....	493

#### B. Grundvermögen

§ 129 Grundvermögen .....	493
§ 129 a Abschläge bei der Bewertung mit einem Vielfachen der Jahresrohmiete .....	494
§ 130 Nachkriegsbauten .....	494
§ 131 Wohnungseigentum und Teileigentum, Wohnungs- erbbaurecht und Teilerbbaurecht .....	494
§ 132 Fortschreibung und Nachfeststellung der Einheitswerte 1935 .....	495
§ 133 Sondervorschrift für die Anwendung der Einheitswerte 1935 .....	496

#### C. Betriebsvermögen

§§ 134–136 (aufgehoben) .....	499
§ 137 Bilanzposten nach dem D-Markbilanzgesetz .....	499

## Vierter Abschnitt: Vorschriften für die

### Bewertung von Grundbesitz für die Grunderwerbsteuer ab 1. Januar 1997

#### A. Allgemeines

§ 138 Feststellung von Grundbesitzwerten .....	501
§ 139 Abrundung .....	502

# Inhaltsverzeichnis

## B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

§ 140	Wirtschaftliche Einheit und Umfang des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens .....	503
§ 141	Umfang des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft .....	506
§ 142	Betriebswert .....	509
§ 143	Wert der Betriebswohnungen und des Wohnanteils .....	521
§ 144	Zusammensetzung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzwerts .....	524

## C. Grundvermögen

### I. Unbebaute Grundstücke

§ 145	Unbebaute Grundstücke .....	525
-------	-----------------------------	-----

### II. Bebaute Grundstücke

§ 146	Bebaute Grundstücke .....	531
§ 147	Sonderfälle .....	539
§ 148	Erbbaurecht .....	544
§ 148 a	Gebäude auf fremdem Grund und Boden .....	550
§ 149	Grundstücke im Zustand der Bebauung .....	551
§ 150	Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz .....	560

## Fünfter Abschnitt: Gesonderte Feststellungen

§ 151	Gesonderte Feststellungen .....	561
§ 152	Örtliche Zuständigkeit .....	565
§ 153	Erklärungspflicht, Verfahrensvorschriften für die gesonderte Feststellung, Feststellungsfrist .....	566
§ 154	Beteiligte am Feststellungsverfahren .....	568
§ 155	Rechtsbehelfsbefugnis .....	569
§ 156	Außenprüfung .....	570

## Sechster Abschnitt: Vorschriften für die Bewertung von Grundbesitz, von nicht notierten Anteilen an Kapitalgesellschaften und von Betriebsvermögen für die Erbschaftsteuer ab 1. Januar 2009

### A. Allgemeines

§ 157	Feststellung von Grundbesitzwerten, von Anteilswerten und von Betriebsvermögenswerten .....	571
-------	---	-----

# Inhaltsverzeichnis

## B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

### I. Allgemeines

§ 158	Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens ..	574
§ 159	Abgrenzung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen zum Grundvermögen .....	583
§ 160	Betrieb der Land- und Forstwirtschaft .....	585
§ 161	Bewertungsstichtag .....	591
§ 162	Bewertung des Wirtschaftsteils .....	592
§ 163	Ermittlung der Wirtschaftswerte .....	599
§ 164	Mindestwert .....	630
§ 165	Bewertung des Wirtschaftsteils mit dem Fortführungs- wert .....	639
§ 166	Bewertung des Wirtschaftsteils mit dem Liquidations- wert.....	641
§ 167	Bewertung der Betriebswohnungen und des Wohnteils ..	644
§ 168	Grundbesitzwert des Betriebs der Land- und Forstwirt- schaft .....	647

### II. Besonderer Teil

#### a) Landwirtschaftliche Nutzung

§ 169	Tierbestände .....	651
§ 170	Umlaufende Betriebsmittel .....	655

#### b) Forstwirtschaftliche Nutzung

§ 171	Umlaufende Betriebsmittel .....	656
§ 172	Abweichender Bewertungsstichtag .....	656

#### c) Weinbauliche Nutzung

§ 173	Umlaufende Betriebsmittel .....	656
-------	---------------------------------	-----

#### d) Gärtnerische Nutzung

§ 174	Abweichende Bewertungsverhältnisse .....	657
-------	--	-----

#### e) Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen

§ 175	Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen .....	657
-------	---	-----

## C. Grundvermögen

### I. Allgemeines

§ 176	Grundvermögen .....	659
§ 177	Bewertung .....	661

# Inhaltsverzeichnis

## II. Unbebaute Grundstücke

§ 178	Begriff der unbebauten Grundstücke .....	662
§ 179	Bewertung der unbebauten Grundstücke .....	664

## III. Bebaute Grundstücke

§ 180	Begriff der bebauten Grundstücke .....	669
§ 181	Grundstücksarten .....	670
§ 182	Bewertung der bebauten Grundstücke .....	675
§ 183	Bewertung im Vergleichswertverfahren .....	676
§ 184	Bewertung im Ertragswertverfahren .....	680
§ 185	Ermittlung des Gebäudeertragswerts .....	684
§ 186	Rohertrag des Grundstücks .....	696
§ 187	Bewirtschaftungskosten .....	697
§ 188	Liegenschaftszinssatz .....	699
§ 189	Bewertung im Sachwertverfahren .....	700
§ 190	Ermittlung des Gebäudesachwerts .....	703
§ 191	Wertzahlen .....	715

## IV. Sonderfälle

§ 192	Bewertung in Erbbaurechtsfällen .....	716
§ 193	Bewertung des Erbbaurechts .....	718
§ 194	Bewertung des Erbbaugrundstücks .....	722
§ 195	Gebäude auf fremdem Grund und Boden .....	731
§ 196	Grundstücke im Zustand der Bebauung .....	734
§ 197	Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz .....	734

## V. Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts

§ 198	Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts .....	735
-------	---	-----

## D. Nicht notierte Anteile an Kapitalgesellschaften und Betriebsvermögen

Vorbemerkungen zu §§ 199–203 .....	736
§ 199 Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens .....	739
§ 200 Vereinfachtes Ertragswertverfahren .....	745
§ 201 Ermittlung des Jahresertrags .....	748
§ 202 Betriebsergebnis .....	750
§ 203 Kapitalisierungsfaktor .....	755

## Dritter Teil Schlussbestimmungen

§ 204	Bekanntmachung .....	757
§ 205	Anwendungsvorschriften .....	757
Sachverzeichnis .....		759



# Inhaltsverzeichnis

## Anlagen

Anlage 1	Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten (VE) nach dem Futterbedarf (§ 51) .....	241
Anlage 2	Gruppen der Zweige des Tierbestands nach der Flächenabhängigkeit (§ 51) .....	242
Anlage 3	Vervielfältiger für Mietwohngrundstücke (§ 80) .....	313
Anlage 4	Vervielfältiger für gemischtgenutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil an der Jahresrohmiete bis zu 50 % (§ 80) .....	314
Anlage 5	Vervielfältiger für gemischtgenutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil an der Jahresrohmiete von mehr als 50 % (§ 80) .....	315
Anlage 6	Vervielfältiger für Geschäftsgrundstücke (§ 80) .....	316
Anlage 7	Vervielfältiger für Einfamilienhäuser (§ 80) .....	317
Anlage 8	Vervielfältiger für Zweifamilienhäuser (§ 80) .....	318
Anlage 9	Kapitalwert einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung im Jahresbetrag von einem Euro (§ 14) – <i>aufgehoben</i> – .....	125
Anlage 9 a	Kapitalwert einer wiederkehrenden, zeitlich beschränkten Nutzung oder Leistung im Jahresbetrag von einem Euro (§ 13) .....	118
Anlage 10	Vervielfältiger für die Anwartschaft eines Arbeitnehmers auf Altersrente und Witwen- oder Witwerrente (§ 104) .....	459
Anlage 11	Vervielfältiger für die Anwartschaft eines vor Eintritt des Versorgungsfalles aus dem Dienstverhältnis ausgeschiedenen Arbeitnehmers auf Altersrente und Witwen- oder Witwerrente (§ 104) .....	460
Anlage 12	Vervielfältiger für die neben den laufenden Leistungen bestehende Anwartschaft des Pensionsberechtigten auf eine lebenslängliche Hinterbliebenenrente (§ 104) .....	461
Anlage 13	Vervielfältiger für die lebenslänglich laufenden Leistungen aus Pensionsverpflichtungen (§ 104) .....	462
Anlage 14	Landwirtschaftliche Nutzung (§ 163 Abs. 3, § 164 Abs. 2 und 4) .....	611
Anlage 15	Forstwirtschaftliche Nutzung (§ 163 Abs. 4, § 164 Abs. 2) .....	629
Anlage 15 a	Forstwirtschaftliche Nutzung (§ 164 Abs. 4) .....	638
Anlage 16	Weinbauliche Nutzung (§ 163 Abs. 5, § 164 Abs. 2 und 4) .....	629
Anlage 17	Gärtnerische Nutzung (§ 163 Abs. 6, § 164 Abs. 2 und 4) .....	630

# Inhaltsverzeichnis

Anlage 18	Sondernutzungen (§ 163 Abs. 7, § 164 Abs. 2 und 4)	630
Anlage 19	Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten (VE) nach dem Futterbedarf (§ 169 Abs. 5) ...	653
Anlage 20	Gruppen der Zweige des Tierbestands nach der Flächenabhängigkeit (§ 169 Abs. 5) .....	655
Anlage 21	Vervielfältiger (§ 185 Abs. 3 Satz 1, § 193 Abs. 3 Satz 2, § 194 Abs. 3 Satz 3, § 195 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 3) .....	689
Anlage 22	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (§ 185 Abs. 3 Satz 3, § 190 Abs. 2 Satz 2) .....	695
Anlage 23	Pauschalierte Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Prozent der Jahresmiete oder üblichen Miete (ohne Betriebskosten) (§ 187 Abs. 2 Satz 2) .....	699
Anlage 24	Ermittlung des Gebäuderegelherstellungswerts (§ 190 Abs. 1 Satz 4 und 5) .....	706
Anlage 25	Wertzahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser nach § 181 Abs. 1 Nr. 1 BewG und Wohnungseigentum nach § 181 Abs. 1 Nr. 3 BewG (§ 191 Abs. 2) .....	715
Anlage 26	Abzinsungsfaktoren (§ 194 Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4, § 195 Abs. 3 Satz 2) .....	725