

## Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	5
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	17
<b>Literaturhinweise</b> .....	20

### A. Bewertungsgrundsätze

#### I. Geltungsbereich des Bewertungsgesetzes

Vorbemerkung .....	21
Fall 1: Bewertung von lohnsteuerpflichtigem Sachbezug .....	22
Fall 2: Bewertung von Aktien und Grundbesitz bei Erbfällen .....	22
Fall 3: Tausch und Umsatzsteuer .....	23
Fall 4: Verdeckte Gewinnausschüttung .....	23
Fall 5: Maßgeblichkeit des BewG (Kapitalwert einer Rente als Bemessungsgrundlage für die AfA nach § 7 Abs. 4 EStG) ..	24

#### II. Bewertungsgegenstand, Gesamtbewertung, Einzelbewertung

Vorbemerkung .....	25
Fall 6: Wirtschaftliche Einheit beim Grundvermögen (Doppelhaus) .....	27
Fall 7: Wirtschaftliche Einheit beim Grundvermögen (Einfamilienhaus mit räumlich getrennter Garage) .....	28
Fall 8: Reihenhauses mit Garage .....	28
Fall 9: Grundstück im Eigentum mehrerer Personen (Grundsteuer) .....	29
Fall 10: Grundstück im Eigentum mehrerer Personen (Erbschaftsteuer) .....	29

#### III. Bedingte und unbestimmt befristete Rechtsgeschäfte

Vorbemerkung .....	30
Fall 11: Erwerb nach Bestehen einer Prüfung .....	32
Fall 12: Auflösend bedingter Erwerb (Abschluss des Studiums) ....	33
Fall 13: Auflösend bedingter Erwerb (Eheschließung) .....	33
Fall 14: Berichtigung von Steuerfestsetzungen bei Eintritt der Bedingung .....	34

Fall 15: Bürgschaftsverpflichtung .....	35
Fall 16: Aufschiebend bedingte Last (Ehescheidung) .....	35
Fall 17: Berichtigung von Steuerfestsetzungen bei Eintritt der Bedingung .....	36
Fall 18: Schenkungsversprechen als Last .....	36
Fall 19: Auflösend bedingte Last (Eheschließung) .....	37
Fall 20: Berichtigung von Steuerfestsetzungen bei Eintritt der Bedingung .....	37
Fall 21: Befristung auf unbestimmten Zeitpunkt mit Anfangstermin .....	38
Fall 22: Unbestimmte Befristung oder Bedingung .....	39

#### **IV. Bewertungsmaßstäbe**

Vorbemerkung .....	39
Fall 23: Gemeiner Wert für eine Briefmarkensammlung .....	45
Fall 24: Bewertung von Kapitalanlagen .....	46
Fall 25: Gemeiner Wert eines Übereignungsanspruchs .....	47
Fall 26: Schwebendes Geschäft mit Teilerfüllung .....	47
Fall 27: Geldhingabe für Grundstückserwerb .....	48
Fall 28: Erwerb eines Grundstücks auf Rentenbasis .....	48
Fall 29: Erwerb auf Rentenbasis mit aufschiebender Bedingung .....	49
Fall 30: Ausländischer Grundbesitz .....	50
Fall 31: Ausländische Zahlungsmittel .....	50
Fall 32: Paketzuschlag .....	51
Fall 33: Bewertung einer Beteiligung an einer GmbH (Ableitung des gemeinen Wertes aus Verkäufen) .....	52
Fall 34: Bewertung einer Beteiligung an einer GmbH (Stuttgarter Verfahren) .....	53
Fall 35: Bewertung eines unverzinslichen Fälligkeitsdarlehens (Fälligkeit am Monatsende) .....	56
Fall 36: Bewertung eines unverzinslichen Fälligkeitsdarlehens (Fälligkeit im Laufe des Monats) .....	57
Fall 37: Bewertung eines unverzinslichen Fälligkeitsdarlehens (Fälligkeit beim Tod einer Person) .....	57
Fall 38: Bewertung eines Fälligkeitsdarlehens mit niedriger Verzinsung .....	58

Fall 39: Bewertung unverzinslicher Tilgungsdarlehen .....	59
Fall 40: Bewertung einer stillen Beteiligung .....	63
Fall 41: Bewertung einer Zeitrente (jährlich vorschüssig) .....	65
Fall 42: Bewertung einer Zeitrente (jährlich am 1. 4.) .....	65
Fall 43: Bewertung einer Zeitrente (monatlich vorschüssig) .....	66
Fall 44: Bewertung einer Zeitrente mit Betragsänderung .....	67
Fall 45: Bewertung einer Höchstzeitrente (abgekürzte Leibrente) .....	67
Fall 46: Bewertung einer Mindestzeitrente (verlängerte Leibrente) .....	68
Fall 47: Bewertung einer Mindestzeitrente (verlängerte Leibrente) .....	69
Fall 48: Bewertung einer Rente von unbestimmter Dauer .....	69
Fall 49: Bewertung einer Leibrente .....	70
Fall 50: Bewertung einer Leibrente, deren Höhe sich nach Ablauf einer bestimmten Zeit erhöht .....	70
Fall 51: Bewertung einer Leibrente, deren Änderung sich nach Ablauf einer bestimmten Zeit nicht auswirkt .....	71
Fall 52: Bewertung einer einem Ehepaar gemeinschaftlich zustehenden Leibrente .....	72
Fall 53: Bewertung einer einem Ehepaar gemeinschaftlich zustehenden Leibrente, deren Höhe sich nach Ablauf einer bestimmten Zeit ändert .....	72
Fall 54: Bewertung einer Rente mit dem gemeinen Wert anstelle des Kapitalwertes .....	73
Fall 55: Berichtigung einer Steuerfestsetzung wegen vorzeitigen Todes des Rentenberechtigten .....	74
Fall 56: Bewertung eines Nießbrauchsrechts an einem Zweifamilienhaus .....	74
Fall 57: Ermittlung des Jahreswertes eines Nießbrauchsrechts an einem Zweifamilienhaus .....	75
Fall 58: Ermittlung des Jahreswertes eines Nießbrauchsrechts an einem GmbH-Anteil .....	76
Fall 59: Bewertung einer Rückstellung in der Steuerbilanz .....	77

## **B. Einheitsbewertung des Grundbesitzes**

Vorbemerkung .....	78
--------------------	----

### **I. Feststellungsverfahren .....**

78

### **II. Feststellungsarten .....**

80

1. Hauptfeststellung .....	80
2. Fortschreibungen .....	80
3. Nachfeststellungen .....	81
4. Aufhebungen .....	81

Fall 60: Erweiterung eines Zweifamilienhauses .....	82
---	----

Fall 61: Parzellierung .....	82
------------------------------	----

Fall 62: Grundstückszusammenfassung .....	83
---	----

Fall 63: Fehlerbeseitigende Fortschreibungen .....	83
--	----

Fall 64: Ausbau eines Einfamilienhauses .....	85
---	----

### **III. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen**

1. Allgemeines .....	86
2. Ermittlung des Wirtschaftswertes .....	86
3. Ermittlung des Wohnungswertes .....	87
4. Zusammensetzung des Einheitswertes .....	88

Fall 65: Weizenanbau .....	88
----------------------------	----

Fall 66: Getreide- und Spargelanbau .....	89
---	----

Fall 67: Pächterinventar .....	90
--------------------------------	----

Fall 68: Stückländereien .....	90
--------------------------------	----

### **IV. Grundvermögen**

1. Allgemeines .....	91
2. Betriebsvorrichtungen .....	92
3. Bedeutung der Abgrenzung .....	92
4. Die Abgrenzungskriterien im Einzelnen .....	93
5. Betriebsvorrichtungen und Feststellungsverfahren .....	94
6. Auswirkungen auf die Erbschaftsteuer .....	94

Fall 69: Kaufhausgrundstück .....	95
-----------------------------------	----

Fall 70: Gewächshäuser .....	95
------------------------------	----

Fall 71: Kiosk .....	96
----------------------	----

Fall 72: Hotelgebäude .....	96
-----------------------------	----

Fall 73: Tankstellengrundstück .....	97
Fall 74: Brunnenanlage .....	98
7. Die Bewertung unbebauter Grundstücke .....	99
Fall 75: Unbebautes Grundstück .....	99
Fall 76: Unbebautes Grundstück zwischen zwei Straßen .....	100
Fall 77: Unbebautes Grundstück mit Außenanlage .....	101
8. Die Grundstücksarten der bebauten Grundstücke .....	102
Vorbemerkung .....	102
Fall 78: Gemischtgenutztes Grundstück .....	103
Fall 79: Bungalow mit Anwaltskanzlei .....	104
Fall 80: Vermietetes Werkstattgebäude .....	105
9. Die Bewertung von Grundstücken im Ertragswertverfahren .....	106
Vorbemerkung .....	106
Fall 81: Ermittlung der Jahresrohmiete .....	109
Fall 82: Ermittlung der Jahresrohmiete (Baujahr Gebäude 2001) ...	110
Fall 83: Tatsächliche Miete und übliche Miete .....	111
Fall 84: Übliche Miete bei Eigennutzung .....	112
Fall 85: Bestimmung des Vervielfältigers und Bewertung .....	113
Fall 86: Mindestwert .....	113
10. Die Bewertung von Grundstücken im Sachwertverfahren ...	114
Vorbemerkung .....	114
Fall 87: Einfamilienhaus .....	118
Fall 88: Garagengrundstück .....	119
Fall 89: Werkstattgebäude (Baujahr 2001) .....	119
11. Sonderformen des Grundvermögens .....	120
Vorbemerkung .....	120
Fall 90: Erbbaurecht (Restlaufzeit 98 Jahre) .....	125
Fall 91: Erbbaurecht (Restlaufzeit 49 Jahre) .....	126
Fall 92: Erbbaurecht (Änderung des Verteilungsschlüssels) .....	127
Fall 93: Wohnungseigentum .....	128
Fall 94: Wohnungseigentum und gewerbliche Mitbenutzung .....	129
Fall 95: Gebäude auf fremdem Grund und Boden .....	130

## **V. Abgrenzungen innerhalb des Grundbesitzes**

1. Abgrenzung des Grundvermögens vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen .....	131
2. Abgrenzung des Grundvermögens vom Betriebsvermögen .....	132
Fall 96: Ackerland als Bauland .....	132

## **VI. Besonderheiten für Grundvermögen im Beitrittsgebiet .....**

133

## **C. Bedarfsbewertung für Grundbesitz**

### **I. Allgemeines .....**

137

### **II. Feststellungsverfahren .....**

138

Fall 97: Grundstück mit mehreren Eigentümern .....

139

Fall 98: Vermächtnis über ein Grundstück .....

139

Fall 99: Teilungsanordnung über Grundbesitz .....

140

Fall 100: Vorausvermächtnis .....

141

Fall 101: Schwebendes Grundstücksgeschäft  
(Erbe des Verkäufers) .....

142

Fall 102: Schwebendes Grundstücksgeschäft  
(Erbe des Käufers) .....

143

### **III. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen .....**

143

Fall 103: Bedarfswert für einen Betrieb der  
Land- und Forstwirtschaft .....

145

### **IV. Unbebaute Grundstücke .....**

147

Fall 104: Bedarfswert für ein unbebautes Grundstück .....

149

### **V. Bebaute Grundstücke .....**

150

Fall 105: Bedarfswert für ein Mietwohngrundstück .....

153

Fall 106: Übliche Miete .....

154

Fall 107: Eigentumswohnung (Überlassung an Arbeitnehmer) .....

155

Fall 108: Eigentumswohnung (Überlassung an Geliebte) .....

156

Fall 109: Einfamilienhaus und Mindestwert .....

157

<b>VI. Bebaute Grundstücke in Sonderfällen (§ 147 BewG)</b>	158
Fall 110: Fabrikhalle	161
Fall 111: Hotelgrundstück	161
<b>VII. Erbbaurecht und Gebäude auf fremdem Grund und Boden</b>	162
Fall 112: Bewertung eines Erbbaurechts (§ 146 BewG)	164
Fall 113: Bewertung eines belasteten Grundstücks	165
Fall 114: Bewertung eines Erbbaurechts (§ 147 BewG)	166
Fall 115: Gebäude auf gepachtetem Grundstück	167
Fall 116: Grund und Boden mit fremdem Gebäude	167
<b>VIII. Grundstück im Zustand der Bebauung (§ 149 BewG)</b>	168
Fall 117: Unfertiges Mietwohngrundstück	169
Fall 118: Unfertige Aufstockung	170
Fall 119: Unfertiges Fabrikgebäude	170
Fall 120: Unfertiger Anbau	171
<b>D. Bewertung des Betriebsvermögens für Erbschaftsteuerzwecke</b>	
<b>I. Allgemeines</b>	173
1. Anwendung des BewG	173
2. Bewertungsgegenstand (wirtschaftliche Einheit)	173
3. Umfang des Betriebsvermögens bei bilanzierenden Steuerpflichtigen	173
4. Umfang des Betriebsvermögens bei nichtbilanzierenden Steuerpflichtigen	174
5. Umfang des Betriebsvermögens bei Personengesellschaften	174
6. Aufteilung des Wertes des Betriebsvermögens bei Personengesellschaften	175
7. Bewertung des Betriebsvermögens	176
Fall 121: Gewerbliche und private Nutzung eines Pkw	178
Fall 122: Betriebsgrundstück oder Grundvermögen	179
Fall 123: Grundstücksschuld	180
Fall 124: Betriebsgrundstück oder Grundvermögen	180
Fall 125: Grundstücksschuld	181

Fall 126: Betriebsgrundstück oder Grundvermögen .....	181
Fall 127: Grundstücksschuld .....	182
Fall 128: Grundstück im Miteigentum .....	182
Fall 129: Mietereinbau und Kauf unter Eigentumsvorbehalt .....	183
Fall 130: Wirtschaftlicher Zusammenhang von Schulden mit dem Gewerbebetrieb .....	184
Fall 131: Wirtschaftlicher Zusammenhang von Schulden mit Betriebsgrundstücken .....	185
Fall 132: Darlehensvertrag zwischen Ehegatten .....	185
Fall 133: Unfertige Arbeiten, schwebende Geschäfte (§ 5 EStG) ....	186
Fall 134: Unfertige Arbeiten, schwebende Geschäfte (§ 4 Abs. 3 EStG) .....	187
Fall 135: Teilwertermittlung bei degressiv abgeschriebenener Maschine .....	187
Fall 136: Teilwertermittlung bei Übertragung stiller Reserven .....	188
Fall 137: Bewertung einer Honorarforderung bei einem Freiberufler .....	189
Fall 138: Erwerb eines Betriebsgrundstücks auf Rentenbasis .....	190
Fall 139: Erwerb auf Rentenbasis mit aufschiebender Bedingung ...	190
Fall 140: Ausländischer Grundbesitz .....	191
Fall 141: Forderungsbewertung bei einem nichtbilanzierenden Gewerbetreibenden .....	191
Fall 142: Forderungen in ausländischer Währung .....	192
Fall 143: Unmodern gewordene Gegenstände des Umlaufvermögens .....	192
Fall 144: Teilwertermittlung bei gesunkenen und gestiegenen Wiederbeschaffungskosten .....	194
Fall 145: Teilwertermittlung bei Erzeugnisbeständen .....	195
Fall 146: Bewertung betrieblicher Kapitalschulden .....	196
Fall 147: Bewertung eines Einzelunternehmens .....	197
Fall 148: Wertaufteilung bei einer Personengesellschaft .....	206
Fall 149: Wertaufteilung bei einer OHG mit negativem Kapitalkonto eines Gesellschafters .....	207
Fall 150: Negatives Kapitalkonto eines Kommanditisten .....	208
Fall 151: Behandlung von Schuldverhältnissen bei Personengesellschaft .....	208



<b>II. Besonderheiten</b>	210
1. GmbH & Co. KG	210
2. Stille Beteiligung an der eigenen GmbH	211
3. Betriebsaufspaltung	212
Fall 152: GmbH & Co. KG	212
Fall 153: Betriebsaufspaltung	218
 <b>E. Erbschaftsteuer</b>	
Vorbemerkung	222
<b>I. Steuerpflicht</b>	222
<b>II. Besteuerungsgrundlage</b>	224
Fall 154: Beschenkte Person zahlt Schenkungsteuer	225
Fall 155: Schenker übernimmt Schenkungsteuer	225
Fall 156: Gemischte Schenkung	226
Fall 157: Schenkung unter Leistungsauflage	227
Fall 158: Schenkung unter Duldungsauflage (Nießbrauchsvorbehalt)	228
Fall 159: Schenkung unter Duldungsauflage zugunsten eines Dritten	229
Fall 160: Vermögensverwaltende Personengesellschaft	229
Fall 161: Gewerblich tätige Personengesellschaft	230
Fall 162: Besteuerung einer Lebensversicherung	231
Fall 163: Nichtbesteuerung einer Lebensversicherung	232
<b>III. Steuerbefreiungen nach § 13 ErbStG</b>	233
<b>IV. Steuerbefreiungen nach § 13a ErbStG</b>	234
Fall 164: Übertragung von Betriebsvermögen ohne Grundstück	236
Fall 165: Übertragung von Sonderbetriebsvermögen	237
Fall 166: Unterschiedliches begünstigtes Vermögen	238
Fall 167: Aufteilung des Freibetrages auf Erben	238
Fall 168: Aufteilung des Freibetrages auf Erben und Nichterben	239
Fall 169: Aufteilung des Freibetrages durch Aufteilungsverfügung	239
Fall 170: Freibetrag bei Erwerb infolge Weitergabeverpflichtung	241
Fall 171: Sperrfrist von zehn Jahren	242

<b>V. Behaltensregelung und Entnahmebegrenzung</b>	
( <b>§ 13a Abs. 5 ErbStG</b> )	243
Fall 172: Veräußerung eines KG-Anteils	244
Fall 173: Veräußerung einer wesentlichen Betriebsgrundlage	245
Fall 174: Entnahmebegrenzung	247
<b>VI. Schuldenabzug und Verzicht auf Steuerbefreiungen</b>	248
Fall 175: Fremdfinanzierte GmbH-Beteiligung und Steuerbefreiung	249
Fall 176: Fremdfinanzierte GmbH-Beteiligung ohne Steuerbefreiung	250
Fall 177: Zusammentreffen unterschiedlicher begünstigter Vermögensarten ohne Rest-Freibetrag	251
Fall 178: Zusammentreffen unterschiedlicher begünstigter Vermögensarten mit Rest-Freibetrag	253
<b>VII. Tarifbegrenzung beim Erwerb von begünstigtem Vermögen</b>	
( <b>§ 19a ErbStG</b> )	254
Fall 179: Schenkweise Übertragung eines GmbH-Anteils	255
Fall 180: Betriebsvermögen und übriges Vermögen	256
<b>VIII. Zusammenrechnung von Erwerben</b>	
<b>innerhalb von zehn Jahren</b>	257
Fall 181: Vorerwerb bei Steuerklasse III	258
Fall 182: Vorerwerb durch Abkömmlinge	260
Fall 183: Vorerwerb durch Neffen	262
<b>IX. Steuerklassen, persönliche Freibeträge, Tarif</b>	264
Fall 184: Erwerb in Steuerklasse I	265
Fall 185: Erwerb bei Zugewinnngemeinschaft	269
Fall 186: Härteausgleichsregelung	272
Fall 187: Erwerb in Steuerklassen I und II	273
<b>X. Mehrfacher Erwerb desselben Vermögens</b>	273
Fall 188: Zweimaliger Erwerb desselben Vermögens	274
Fall 189: Erwerb von zusätzlichem Vermögen	276
<b>Stichwortverzeichnis</b>	277