

Neue Bedarfsbewertung für die Erbschafts- und Schenkungsteuer, Ermittlung der **Ersatzwirtschaftswerte**, Feststellung der **Einheitswerte**, Erhebung der **Grundsteuer** in den neuen Bundesländern

Vorwort

Bedarfsbewertung

Beim land- und **forstwirtschaftlichen Vermögen** sowie beim **Grundvermögen** werden ab 1.1.1996 für die Erbschafts- und Schenkungsteuer sowie ab 1.1.1997 für die Grunderwerbsteuer neue Grundbesitzwerte festgestellt. Aus technischen Gründen und auch wegen der Systematik des Bewertungsgesetzes wird die Bedarfsbewertung in **Abschn. G** (Suchnummer 163 ff) erläutert.

Die Grundbesitzwerte werden nur festgestellt, wenn sie für die Besteuerung benötigt werden (**Bedarfsbewertung**).

Das **Bundesverfassungsgericht** hat mit Beschluss vom 7.11.2006 die Bemessungsgrundlage für die Erhebung der Erbschafts- und Schenkungsteuer als gleichheitswidrig (Art. 3 GG) angesehen. Es hatte aber auch klargestellt, dass das **bestehende Recht** noch bis zum Ablauf des Jahres 2008 angewandt werden kann. Mit dem **Gesetz zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsgesetzes** vom 24.12.2008 (BGBl 2008 I S. 3018), das ab 1.1.2009 anzuwenden ist, sollen nun die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts erfüllt werden. Dabei wurde die Bewertung des Grundbesitzes auf **völlig neue Rechtsgrundlagen** gestellt, die in **Abschn. G** ausführlich erläutert werden (Suchnummern 163 ff).

Im übrigen gelten auch die entsprechenden Vorschriften der Abgabenordnung (Abschn. A, Suchnummern 3 ff), insbesondere die Ausführungen zum Einspruchsverfahren (Abschn. F, Suchnummer 160).

Grundsteuer, Einheitswerte und Ersatzwirtschaftswerte

Für die **Grundsteuer** (Suchnummer 105 ff) gilt die **Einheitsbewertung** 1935 (Suchnummer 77 ff) sowie die Ermittlung der **Ersatzwirtschaftswerte** (Suchnummer 41 ff) weiter. Die Ersatzwirtschaftswerte haben auch weiterhin Bedeutung für die Gewinnermittlung nach § 13a EStG. Die Weiterentwicklung des Rechts auf diesem Gebiet wurde nach dem **Stand vom 1.10.2009** berücksichtigt.

Inhalts- und Suchnummern-Verzeichnis

(Verzeichnis der Anlagen: Seite 6, Text: ab Seite 8, Stichwortverzeichnis: am Ende des Leitfadens)

A. Rechtsgrundlagen und Verfahrensrecht	28	Grundvermögen, soweit Einheitswerte festgestellt sind
I. Rechtsgrundlagen	29	Grundvermögen, soweit es unbewertet ist
1 Gesetzliche Grundlagen, Richtlinien und Verwaltungsanweisungen	30	Einheitswertfeststellungen für Stichtage ab 1.1.1992
II. Verfahrensrechtliche Vorschriften zur Einheitsbewertung	31	B. Allgemeine Vorschriften zur Bewertung
2 Grundbesitz	32	Vermögensarten
3 Einheitswerte	33	Begriff des Betriebsgrundstücks
4 Bedeutung der Einheitswerte	34	Wirtschaftliche Einheit – Grundstück
5 Gesonderte Feststellung	35	Begriff des Wirtschaftsguts
6 Umrechnung in Euro, Abrundung	36	Bewertung im ganzen
7 Einheitliche Feststellung	37	Einheitliches Eigentum
8 Wirksamkeit der Einheitswerte	38	Wirtschaftliches Eigentum
9 Fortschreibung, Nachfeststellung und Aufhebung der Einheitswerte – Allgemeines	39	Zurechnung bei Eigenbesitz
10 Fortschreibung auf „Antrag“ oder „von Amts wegen“?	40	Zurechnung bei Sicherungsübereignung
11 Voraussetzungen für eine Wertfortschreibung zum 1.1.1991 und zu späteren Fortschreibungszeitpunkten		entfällt
12 Fortschreibung zur Fehlerbeseitigung		
13 Artfortschreibung		
14 Zurechnungsfortschreibung	41	C. Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens
15 Fortschreibungszeitpunkt		I. Begriff und Umfang
16 Wertverhältnisse und tatsächliche Verhältnisse	41a	Besondere Vorschriften nach dem Einigungsvertrag für den beigetretenen Teil Deutschlands
17 Nachfeststellung – Allgemeines	42	Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens
18 Inhalt der Nachfeststellung		Nutzungseinheit – regelmäßig selbstgenutzte Wirtschaftsgüter
19 Nachfeststellungszeitpunkt	43	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen
20 Wirksamkeit der Nachfeststellung		Abgrenzung des Kleingartenlands oder Dauerkleingartenlandes
Allgemeine Grundsätze	44	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Betriebsvermögen
Besondere Regelung der Nachfeststellung auf Feststellungszeitpunkte nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.1964	45	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom sonstigen Vermögen und den Schulden
21 Aufhebung des Einheitswerts		Betrieb der Land- und Forstwirtschaft – Nutzungen
22 Aufhebungszeitpunkt	46	Abbauland – Geringstland – Unland
23 Nachholung einer Feststellung		Nebenbetriebe
24 Änderung von Feststellungsbescheiden nach dem BewG	47	II. Allgemeine Bewertungsvorschriften
25 Berichtigung von Bescheiden nach der Abgabenordnung	48	Bewertungsstichtag
26 Verhältnis der Berichtigung eines Einheitswertbescheides zur Fehlerbeseitigung durch eine Fortschreibung	49	Bewertungsgrundsätze
III. Besonderes Verfahren im beigetretenen Teil Deutschlands	50	Bewertung von ausländischem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen
27 Ersatzwirtschaftswerte für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen	51	
	52	

53	Vergleichszahl – Ertragsbedingungen	97f	Warenhausgrundstücke, Einkaufszentren sowie Großmärkte, SB-Märkte, Verbrauchermärkte und Messehallen
54	Bodenschätzung	97g	Übrige Geschäftsgrundstücke und sonstige bebaute Grundstücke
55	Vergleichswert	98	Zu- und Abschläge – Alterswertminderung
III. Bewertung der Nutzungen		98a	Berücksichtigung von Bodenverunreinigungen
56	Umfang und Bewertung der landwirtschaftlichen Nutzung	99	Außenanlagen
57	Tierbestände – Abgrenzung zur gewerblichen Tierhaltung		
58	Gemeinschaftliche Tierhaltung		
59	Sonderkulturen – Allgemeines		
60	Umfang und Bewertung des Hopfenanbaus	100	III. Sondervorschriften
61	Umfang und Bewertung des Spargelanbaus	101	Grundstücke im Zustand der Bebauung
62	Umfang und Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzung	102	Erbaurecht
63	Umfang und Bewertung der weinbaulichen Nutzung	103	Wohnungs- und Teileigentum
64	Umfang und Bewertung der gärtnerischen Nutzung – allgemeines	103a	Gebäude auf fremden Grund und Boden
65	Umfang und Bewertung des Nutzungsteils Gemüse-, Blumen- und Zierpflanzenbau	104	Bewertung ausländischer Grundstücke
66	Umfang und Bewertung des Nutzungsteils Obstbau		Sonstige Vorschriften
67	Umfang und Bewertung des Nutzungsteils Baumschulen		
68	Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzung – allgemeines		
69	Umfang und Bewertung der Binnenfischerei		
70	Umfang und Bewertung der Teichwirtschaft sowie der Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft		
71	Umfang und Bewertung der Imkerei		
72	Umfang und Bewertung der Wanderschäferei		
73	Umfang und Bewertung des Pilzanbaus		
74	Umfang und Bewertung der Weihnachtsbaumkultur		
75	Umfang und Bewertung der Saatzucht		
76	Umfang und Bewertung der Besamungsstationen		
D. Die Bewertung des Grundvermögens			
I. Allgemeine Vorschriften zur Bewertung			
77	Allgemeine Vorschriften	105	E. Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer
78	Gemeiner Wert	106	I. Verwaltung der Grundsteuer und Steuergegenstand
79	Rechte, Bestandteile, Zubehör	107	Allgemeines
80	Wertverhältnisse	108	Heberecht
81	Begriff und Umfang des Grundvermögens		Verwaltung der Grundsteuer
82	Abgrenzung des Grundvermögens		Steuergegenstand
II. Bewertung des Grundvermögens			
1. Unbebaute Grundstücke			
83	Begriff und Bewertung der unbebauten Grundstücke	109	II. Steuerbefreiungen
2. Bebaute Grundstücke			
84	Begriff der bebauten Grundstücke – Mindestwert	110	Allgemeines zu den Steuerbefreiungen
85	Grundstückshauptgruppen	111	Öffentlicher Dienst oder Gebrauch
86	Begriff der Wohnung	112	Bundeseisenbahnvermögen
87	Wohn- und Nutzfläche	113	Gemeinnützige oder mildtätige Zwecke
88	Bewertungsverfahren für bebaute Grundstücke	114	Religionsgesellschaften
3. Rohmieteverfahren			
89	Rohmieteverfahren – allgemeines	114a	Dienstwohnungen der Geistlichen und Kirchendiener
90	Jahresrohmiete	115	Grundbesitz, der der Versorgung der Geistlichen und Kirchendiener dient
91	Einteilung der Bewertungsgebiete	116	Dem Gottesdienst gewidmeter Grundbesitz und Bestattungsplätze
92	Vervielfältiger	117	Anlagen die dem öffentlichen Verkehr dienen sowie fließende Gewässer
92a	Wertfortschreibungen ab dem 1. Januar 1991 bei Bezugsfertigkeit vor dem 21. Juni 1948 – Ansatz der Jahresrohmiete und der Vervielfältiger	118	Öffentlich-rechtliche Wasser- und Bodenverbände
93	Nachkriegsbauten	119	Für Zwecke der Wissenschaft, des Unterrichts, der Erziehung benutzter Grundbesitz
94	Ermäßigungen und Erhöhungen beim Rohmieteverfahren	120	Für Zwecke einer Krankenanstalt benutzter Grundbesitz
94a	Erweiterung der Begrenzung der Abschläge nach § 37 BewDV 1935	121	Zu Wohnzwecken benutzter Grundbesitz
4. Sachwertverfahren			
95	Sachwertverfahren – allgemeines	122	Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz
96	Bodenwert		Unmittelbare oder teilweise Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck
97	Gebäu dewert		
97a	Einfamilienhäuser- Wochenendhäuser		
97b	Bank-, Versicherungs-, Verwaltungs- und Bürogebäude sowie Hotelgebäude, Ferienheime und Feriendorfanlagen		
97c	Tankstellengrundstücke		
97d	Garagengrundstücke		
97e	Gewerbegrundstücke		
III. Entstehung, Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer			
84	Stichtag	123	
85	Steuerschuldner	124	
86	Persönliche Haftung	125	
87	Dingliche Haftung	126	
88	Steuermeßzahl und Steuermeßbetrag	127	
89	Meßzahl für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft	128	
90	Meßzahl für Grundstücke in der – alten – Bundesrepublik	129	
91	Hauptveranlagung	130	
92	Neuveranlagung	131	
92a	Nachveranlagung	132	
93	Anzeigepflicht	133	
94	Aufhebung des Steuermeßbetrags	134	
94a	Änderung von Meßbescheiden	135	
95	Zerlegung des Steuermeßbetrag	136	
96	Zerlegungsstichtag	137	
97	Ersatz der Zerlegung durch Steuerausgleich	138	
97a	Festsetzung des Hebesatzes	139	
97b	Koppelungsvorschriften und Höchstthebesätze	140	
97c	Festsetzung der Grundsteuer	141	
97d	Fälligkeit	142	
97e	Vorauszahlungen	143	
97f	Abrechnung über die Vorauszahlungen	144	
97g	Nachentrichtung der Steuer	145	
IV. Erlaß der Grundsteuer			
95	Allgemeines zu den Erlaßvorschriften	146	
96	Erlaß für Kulturgut und Grünanlagen	147	

148	Erlaß für Grundbesitz, dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt	174	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom übrigen Vermögen
149	Erlaß für öffentliche Grünanlagen, Sport- und Spielplätze	175	Abgrenzung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen vom Grundvermögen
150	Erlaß für Grundbesitz, in dessen Gebäuden Gegenstände von wissenschaftlicher usw. Bedeutung untergebracht sind	176	Umfang des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
151	Erlaß wegen wesentliche Ertragsminderung	177	Landwirtschaftliche Nutzung
152	Erlaßverfahren	178	Forstwirtschaftliche Nutzung
	V. Steuervergünstigungen	179	Weinbauliche Nutzung
153	Steuervergünstigung für abgefundene Kriegsbeschädigte	180	Gärtnerische Nutzung
154	Steuerfreiheit für neugeschaffene Wohnungen im beigetretenen Teil Deutschlands	181	Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzung
	VI. Sondervorschriften für den beigetretenen Teil Deutschlands	182	Nebenbetriebe
155	Allgemeines zu den Sondervorschriften	183	Sonstige Flächen
156	Land- und Forstwirtschaftliches Vermögen	184	Bewertungsstichtag
157	Bemessung der Grundsteuer für Grundstücke nach dem Einheitswert	185	Bewertung des Wirtschaftsteils – Allgemeines
158	Ersatzbemessungsgrundlage	186	Wirtschaftswert
159	Sonstige Vorschriften	187	Ermittlung des Mindestwerts
	F. Rechtsbehelfsverfahren	188	Fortführungswert
160	Rechtsbehelf gegen den Einheitswertbescheid und Bescheide über die Bedarfsbewertung	189	Ermittlung der einzelnen Wirtschaftswerte – Bewertungsbeispiele
161	Rechtsbehelf gegen den Grundsteuermeßbescheid und Aussetzung der Vollziehung	190	Liquidationswert
162	Rechtsbehelf gegen den Grundsteuerbescheid	191	Betriebswohnungen und Wohnteil
	G. Die Bewertung von Grundbesitz für die Erbschaft- und Schenkungsteuer – ab 1.1.2009	192	Ermittlung des Grundbesitzwerts
	– Bedarfsbewertung –	193	Tierbestände
	I. Allgemeine Vorschriften – Verfahrensrecht		
163	Vorbemerkung	194	III. Grundvermögen
164	Gesonderte Feststellung	195	Begriff des Grundvermögens
165	Örtliche Zuständigkeit	196	Bewertungsmaßstab – gemeiner Wert
166	Verfahrensvorschriften	197	Begriff der unbebauten Grundstücke
167	Beteiligte am Feststellungsverfahren	198	Bewertung der unbebauten Grundstücke
168	Rechtsbehelfsbefugnis	199	Bebaute Grundstücke – Begriff
169	Außenprüfung	200	Einteilung der bebauten Grundstücke
170	Grundbesitzwerte	201	Bewertung der bebauten Grundstücke – Allgemeines
	II. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen	202	Vergleichsverfahren
171	Begriff des land- und forstwirtschaftlichem Vermögens	203	Ertragswertverfahren – Allgemeines
172	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Betriebsvermögen	204	Gebäudeertragswert
173	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens von den bebauten Grundstücken	205	Rohertrag
		206	Bewirtschaftungskosten
		207	Liegenschaftszinssatz
		208	Sachwertverfahren – Allgemeines
		209	Gebäudesachwert
		210	Sachwert (Grundbesitzwert)
		211	Erbbaurecht – Allgemeines
		212	Wert des Erbbaurechts (Berechtigter)
		213	Wert des Erbbaugrundstücks (Verpflichteter)
		214	Bewertungsbeispiele zum Erbbaurecht
		215	Gebäude auf fremdem Grund und Boden
		216	Grundstück im Zustand der Bebauung
		217	Zivilschutz
			Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts