

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XII

Teil A Überblick über das Bewertungsrecht 1

1 Begriff, Aufgabe und Bedeutung der Bewertung	1
1.1 Allgemeines	1
1.2 Einheitswerte und Grundbesitzwerte	1
2 Gliederung und Geltungsbereich des BewG (§§ 1 und 17 BewG)	1
2.1 Inhalt und Geltungsbereich des ersten Teils	2
2.2 Inhalt und Geltungsbereich des zweiten Teils	2
2.3 Gliederung und Geltungsbereich des Bewertungsgesetzes 1991 (BewG)	3
2.4 Werte für die Grundsteuer und Erbschafts- und Schenkungsteuer	4
3 Allgemeine Bewertungsregeln	4
3.1 Bewertungsgegenstand (§§ 2, 3 und 18 BewG)	4
3.1.1 Bewertungsrechtliche Einteilung in Vermögensarten	5
3.1.1.1 Wirtschaftliche Einheit »Betrieb der Land- und Forstwirtschaft« (§ 33 Abs. 1 BewG)	5
3.1.1.2 Wirtschaftliche Einheit »Grundstück«	7
3.1.1.3 Wirtschaftliche Einheit »Gewerbebetrieb« (§ 95 Abs. 1 BewG)	8
3.1.1.4 Wirtschaftliche Einheit »Betriebsgrundstück«	8
3.1.2 Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit bei mehreren Wirtschaftsgütern	9
3.1.3 Grundsatz der Bewertungseinheit und Bewertung im ganzen	10
3.1.4 Mehrere Eigentümer	10
3.1.5 Eigentum und Zurechnung	10
3.1.6 Einheitswertverfahren	11
3.2 Bewertungsstichtag	11
3.3 Bewertungsmaßstab und Bewertungsmethode	12

Teil B Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer 14

1 Entstehen der Steuer	14
2 Steuerklasse, Freibeträge und Steuersatz	14
3 Ermittlung der Bereicherung	14

Teil C Allgemeine Bestimmungen zur Einheitsbewertung 15

1 Feststellung von Einheitswerten (§ 19 BewG)	15
1.1 Begriff des Einheitswerts, Zweck der Einheitsbewertung	15
1.2 Feststellungsverfahren	16
1.3 Gegenstände der gesonderten Einheitswertfeststellung	16
1.4 Ermittlung und Abrundung der Einheitswerte	17
1.5 Zuständigkeit für die Einheitsbewertung	18
1.6 Inhalt und Wirkung der Einheitswertfeststellung	18
1.7 Rechtsbehelfe gegen Feststellungsbescheide	19
1.8 Berichtigung, Änderung oder Aufhebung von Feststellungsbescheiden	19
2 Das System der Feststellungsarten	19
3 Hauptfeststellung (§ 21 BewG)	20
3.1 Begriff und Zweck	20

3.2	Hauptfeststellungszeitraum	20
3.3	Verhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt	21
3.4	Steuerliche Anwendung der Einheitswerte einer Hauptfeststellung	21
4	Nachfeststellung (§ 23 BewG)	21
4.1	Möglichkeiten der Nachfeststellung	21
4.2	Nachfeststellungszeitpunkt	22
5	Fortschreibungen (§ 22 BewG)	23
5.1	Begriff und Zweck der Fortschreibung	23
5.2	Wertfortschreibung	24
5.3	Artfortschreibung	25
5.4	Zurechnungsfortschreibung	26
5.5	Kombinierte Fortschreibungen	27
5.6	Fortschreibungszeitpunkt	27
5.7	Fortschreibung zur Beseitigung eines Fehlers	29
6	Aufhebung des Einheitswerts (§ 24 BewG)	29
6.1	Begriff und Bedeutung	29
6.2	Möglichkeiten der Aufhebung des Einheitswerts	29
6.3	Aufhebungszeitpunkt	30

Teil D Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens in den alten Bundesländern

1	Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	32
2	Bewertungsgegenstand des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	33
2.1	Betrieb der Land- und Forstwirtschaft als wirtschaftliche Einheit	33
2.2	Bestandteile des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	33
2.3	Nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehörende Wirtschaftsgüter	34
3	Abgrenzung gegenüber den anderen Vermögensarten	34

Teil E Ersatzwirtschaftswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens in den neuen Bundesländern

1	Vorbemerkung	36
2	Rechtliche Grundlagen	37
3	Bewertungsgegenstand (wirtschaftliche Einheit)	38
3.1	Nutzungseinheit	38
3.2	Bestandteile der Nutzungseinheit	38
3.3	Nicht zur Nutzungseinheit gehörende Wirtschaftsgüter	39
4	Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	40
5	Abgrenzung gegenüber anderen Vermögensarten	42
6	Ermittlung des Ersatzwirtschaftswerts	43
7	Erhebung der Grundsteuer aus dem Ersatzwirtschaftswert	44

Teil F Einheitsbewertung des Grundvermögens in den alten Bundesländern

1	Bewertungsgegenstand des Grundvermögens	45
1.1	Begriff, Umfang und Abgrenzung des Grundvermögens	45
1.1.1	Begriff des Grundvermögens	45
1.1.2	Beschreibung des Umfangs des Grundvermögens	45
1.1.3	Abgrenzung des Grundvermögens vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen	47
1.1.3.1	Allgemeine Abgrenzung	47
1.1.3.2	Sonderfälle des § 69 BewG	47
1.1.3.2.1	Abgrenzung nach § 69 Abs. 3 BewG	48

1.1.3.2.2	Abgrenzung nach § 69 Abs. 2 BewG	48
1.1.3.2.3	Abgrenzung nach § 69 Abs. 1 BewG	49
1.1.3.3	Feststellungsart für die Umbewertung	49
1.2	Das Grundstück als Bewertungsgegenstand des Grundvermögens	50
1.2.1	Begriff »Grundstück« (§ 70 BewG)	50
1.2.2	Unterscheidung zwischen den Grundstücksgruppen unbebaute und bebaute Grundstücke	52
2	Bewertungsmaßstab für das Grundvermögen	54
3	Die Bewertung der unbebauten Grundstücke	54
4	Bewertung der bebauten Grundstücke	56
4.1	Einteilung in Grundstücksarten	56
4.1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser (§ 75 Abs. 5 und 6 BewG)	56
4.1.1.1	Allgemeine Begriffsbestimmung	56
4.1.1.2	Begriff der Wohnung	57
4.1.1.3	Wohnungen des Hauspersonals	58
4.1.1.4	Mitbenutzung eines Wohngebäudes zu gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken	59
4.1.1.5	Weitere Einzelheiten	59
4.1.2	Mietwohn-, Geschäfts- und gemischtgenutzte Grundstücke (§ 75 Abs. 24 BewG)	60
4.1.3	Sonstige bebaute Grundstücke (§ 75 Abs. 7 BewG)	61
4.2	Bewertungsmethoden für die bebauten Grundstücke (§ 76 BewG)	61
4.3	Mindestwert nach § BewG	62
5	Zusammenfassende Darstellung des Grundvermögens (§§ 68, 70, 72–75 BewG)	63
6	Die Bewertung der bebauten Grundstücke im Ertragswertverfahren	63
6.1	Bewertungsgrundsätze (§ 78 BewG)	63
6.2	Ermittlung der Jahresrohmiete (§ 79 BewG)	66
6.2.1	Tatsächliche Jahresrohmiete	66
6.2.2	Übliche Miete als Jahresrohmiete	67
6.2.3	Maßgebende Jahresrohmierte bei Nachfeststellungen und Fortschreibungen	67
6.2.4	Berücksichtigung von Zuschlägen wegen bestimmter Grundsteuerergünstigungen	70
6.3	Vervielfältiger (§ 80 BewG)	72
6.3.1	Regelmäßiger Vervielfältiger (§ 80 Abs. 1 und 2 BewG)	72
6.3.2	Vervielfältiger bei Gebäuden oder Gebäudeteilen verschiedener Bauart und Bauausführung oder verschiedenen Alters (§ 80 Abs. 4 BewG)	73
6.3.3	Vervielfältiger bei wesentlicher Verlängerung der Lebensdauer des Gebäudes (§ 80 Abs. 3 BewG)	74
6.3.4	Vervielfältiger bei wesentlicher Verkürzung der Lebensdauer des Gebäudes (§ 80 Abs. 3 BewG)	74
6.4	Korrektur des mit Hilfe von Jahresrohmiete und Vervielfältiger errechneten Werts	75
6.4.1	Ermäßigung oder Erhöhung wegen außergewöhnlicher Grundsteuerbelastung (§ 81 BewG)	75
6.4.2	Ermäßigung oder Erhöhung in bestimmten Einzelfällen (§ 82 BewG)	76
6.4.2.1	Wertmindernde Umstände	76
6.4.2.2	Werterhöhende Umstände	78
6.4.2.3	Begrenzung des Ab- und/oder Zuschlags	79
6.4.3	Mindestwert (§ 77 BewG)	79
7	Schema zur Bearbeitung von Sachverhalten zur Einheitswertfeststellung (Ertragswertverfahren)	80
Teil G Einheitsbewertung des Grundvermögens in den neuen Bundesländern		82
1	Bewertungsgegenstand des Grundvermögens	82
1.1	Begriff, Umfang und Abgrenzung des Grundvermögens	82

1.1.1	Besonderheiten bei der Bewertung in den neuen Bundesländern	82
1.1.2	Begriff des Grundvermögens	84
1.1.3	Beschreibung des Umfangs der wirtschaftlichen Einheiten	85
1.1.4	Abgrenzung des Grundvermögens vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen	87
1.1.4.1	Allgemeine Abgrenzung	87
1.1.4.2	Besondere Abgrenzungsregelung	87
1.2	Das Grundstück als Bewertungsgegenstand des Grundvermögens	88
1.2.1	Begriff »Grundstück«	88
1.2.2	Unterscheidung zwischen den Grundstücksgruppen unbebaute Grundstücke und bebaute Grundstücke	89
1.2.2.1	Unbebaute Grundstücke	89
1.2.2.1.1	Grundstücke im Zustand der Bebauung	89
1.2.2.1.2	Grundstücke mit Gebäuden von untergeordneter Bedeutung	90
1.2.2.2	Bebaute Grundstücke	91
2	Bewertungsmaßstab für das Grundvermögen	92
3	Unbebaute Grundstücke	92
4	Bebaute Grundstücke	94
4.1	Wirtschaftliche Einheit	94
4.2	Grundstückshauptgruppen	94
4.3	Bewertungsmethoden für die bebauten Grundstücke	95
4.4	Mindestwert	95
5	Die Bewertung der bebauten Grundstücke im Ertragswertverfahren	96
5.1	Bewertungsgrundsätze	96
5.2	Jahresrohmiete	97
5.3	Vervielfältiger	98
5.4	Ermäßigungen und Erhöhungen des Grundstückswerts	99
5.4.1	Ermäßigung wegen Lärmbelästigung	99
5.4.2	Ermäßigung wegen Rauch, Staub und Gerüchen	100
5.4.3	Ermäßigung wegen Grundstücksbelastungen	100
5.4.4	Ermäßigung wegen Baumängeln oder Bauschäden	100
5.4.5	Ermäßigung wegen vorzeitigen Abbruchs	101
5.4.6	Erhöhung wegen der Größe der nicht bebauten Fläche	102
6	Die Bewertung der bebauten Grundstücke im Sachwertverfahren	103
6.1	Einfamilienhäuser	103
6.2	Wirtschaftliche Einheit	103
6.3	Der Wohnungsbummel	104
6.4	Ermittlung der Einheitswerte	105
6.4.1	Der Bodenwert	105
6.4.2	Der Gebäudewert	105
6.4.2.1	Ermittlung des umbauten Raumes	106
6.4.2.2	Durchschnittlicher Raummeterpreis/m ³	106
6.4.2.3	Abschläge vom Gebäudenormalherstellungswert	107
6.4.2.4	Alterswertminderung	107
6.5	Sachwert (Gemeiner Wert) der wirtschaftlichen Einheit Einfamilienhaus	107
6.6	Geschäftsgrundstücke und sonstige bebaute Grundstücke	108
Teil H Bewertung des Grundbesitzes (Bedarfsbewertung)		
für die Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer sowie		
für die Grunderwerbsteuer		
109	109	109
1.1	Allgemeine (formelle) Regelungen zur Bedarfsbewertung des Grundbesitzes	109
1.2	Bedarfsbewertung und Feststellungszeitpunkt	109
1.3	Abgrenzung der einzelnen Vermögensarten	110
	Durchführung der Bedarfsbewertung	110

2	Grundbesitzwert beim land- und forstwirtschaftlichen Vermögen	111
3	Grundstückswert für Grundstücke des Grundvermögens	112
3.1	Grundsätzliches	112
3.2	Bewertung der unbebauten Grundstücke	113
3.3	Bewertung der bebauten Grundstücke	114
3.3.1	Wertermittlung für bebaute Grundstücke nach dem Ertragswertverfahren (Regelfall) ..	115
3.3.2	Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts (Öffnungsklausel)	117
3.3.3	Sonderfälle und Sonderregelungen	117
	Teil I Bewertung des Betriebsvermögens für die Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer	118
1	Begriff und Abgrenzung	118
1.1	Begriff des Betriebsvermögens	118
1.2	Begriff des Gewerbebetriebs	118
2	Umfang des Gewerbebetriebs bei Einzelunternehmen	119
3	Wertfeststellung des Gewerbebetriebs	120
3.1	Grundsätze nach § 98a BewG	120
3.2	Umfang der anzusetzenden Wirtschaftsgüter	120
3.2.1	Besitzposten	120
3.2.2	Schuldposten	121
3.2.3	Betriebsgrundstücke	122
3.2.4	Wirtschaftsgüter des Ehegatten	124
4	Wertansatz der zu erfassenden Wirtschaftsgüter nach § 109 BewG	125
5	Wertermittlung bei Gewinnermittlung nach § 4 Abs. 3 EStG	126
	Ableitung der Vermögensaufstellung aus der Steuerbilanz	127
	Teil J Lösungshinweise zu den Fällen	131
	Teil K Komplexe Übungsfälle	154
	Teil L Lösungshinweise zu den komplexen Übungsfällen	162
	Teil M Anhang	174
	Stichwortregister	209