

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 Erbschaft- 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

32

| | | |
|-----|---|----|
| 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

36

| | | |
|-----|---|----|
| 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

45

| | | |
|-----------|--|----|
| 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 Jahresrohmiete bei Nachfeststellungen und Fortschreibungen | 67 |
| 6.2.4 | Berücksichtigung von Zuschlägen wegen bestimmter Grundsteuervergünstigungen | 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 |

| | | |
|-----------|---|-----|
| X | Inhaltsverzeichnis | |
| 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 Wohnungsbegriff | 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

| | | |
|-----|--|-----|
| 1 | Allgemeine (formelle) Regelungen zur Bedarfsbewertung des Grundbesitzes | 109 |
| 1.1 | Bedarfsbewertung und Feststellungszeitpunkt | 109 |
| 1.2 | Abgrenzung der einzelnen Vermögensarten | 110 |
| 1.3 | 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 |
| 6 | 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 | | |