

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

**Inhalts- und Suchnummern-Verzeichnis**

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

	<b>A. Rechtsgrundlagen und Verfahrensrecht</b>	16	Wertverhältnisse und tatsächliche Verhältnisse
	<b>I. Rechtsgrundlagen</b>	17	Nachfeststellung – Allgemeines
1	Gesetzliche Grundlagen, Richtlinien und Verwaltungsanweisungen	18	Inhalt der Nachfeststellung
		19	Nachfeststellungszeitpunkt
		20	Wirksamkeit der Nachfeststellung
	<b>II. Verfahrensrechtliche Vorschriften zur Einheitsbewertung</b>		Allgemeine Grundsätze
2	Grundbesitz		Besondere Regelung der Nachfeststellung auf Feststellungszeitpunkte nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt 1. 1. 1964
3	Einheitswerte	21	Aufhebung des Einheitswerts
4	Bedeutung der Einheitswerte	22	Aufhebungszeitpunkt
5	Gesonderte Feststellung	23	Nachholung einer Feststellung
6	Umrechnung in Euro, Abrundung	24	Änderung von Feststellungsbescheiden nach dem BewG
7	Einheitliche Feststellung	25	Berichtigung von Einheitswertbescheiden
8	Wirksamkeit der Einheitswerte	26	Verhältnis der Berichtigung eines Einheitswertbescheides zur Fehlerbeseitigung durch eine Fortschreibung
9	Fortschreibung, Nachfeststellung und Aufhebung der Einheitswerte – Allgemeines		<b>III. Besonderes Verfahren im beigetretenen Teil Deutschlands</b>
10	Fortschreibung auf „Antrag“ oder „von Amts wegen“?		
11	Voraussetzungen für eine Wertfortschreibung zum 1. 1. 1991 und zu späteren Fortschreibungszeitpunkten	27	Ersatzwirtschaftswerte für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen
12	Fortschreibung zur Fehlerbeseitigung	28	Grundvermögen, soweit Einheitswerte festgestellt sind
13	Artfortschreibung	29	Grundvermögen, soweit es unbewertet ist
14	Zurechnungsfortschreibung	30	Einheitswertfeststellungen für Stichtage ab 1. 1. 1992
15	Fortschreibungszeitpunkt		

	<b>B. Allgemeine Vorschriften zur Bewertung</b>		<b>II. Bewertung des Grundvermögens</b>
31	Vermögensarten		<b>1. Unbebaute Grundstücke</b>
32	Begriff des Betriebsgrundstücks	83	Begriff und Bewertung der unbebauten Grundstücke
33	Wirtschaftliche Einheit – Grundstück		<b>2. Bebaute Grundstücke</b>
34	Begriff des Wirtschaftsguts	84	Begriff der bebauten Grundstücke – Mindestwert
35	Bewertung im ganzen	85	Grundstückshauptgruppen
36	Einheitliches Eigentum	86	Begriff der Wohnung
37	Wirtschaftliches Eigentum	87	Wohn- und Nutzfläche
38	Zurechnung bei Eigenbesitz	88	Bewertungsverfahren für bebaute Grundstücke
39	Zurechnung bei Sicherungsübereignung		<b>3. Rohmieteverfahren</b>
40	entfällt	89	Rohmieteverfahren – allgemeines
	<b>C. Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens</b>	90	Jahresrohmiete
	<b>I. Begriff und Umfang</b>	91	Einteilung der Bewertungsgebiete
41	Besondere Vorschriften nach dem Einigungsvertrag für den beigetretenen Teil Deutschlands	92	Vervielfältiger
41a	Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	92a	Wertfortschreibungen ab dem 1. Januar 1991 bei Bezugsfertigkeit vor dem 21. Juni 1948 – Ansatz der Jahresrohmiete und der Vervielfältiger
42	Nutzungseinheit – regelmäßig selbstgenutzte Wirtschaftsgüter	93	Nachkriegsbauten
43	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen	94	Ermäßigungen und Erhöhungen beim Rohmieteverfahren
44	Abgrenzung des Kleingartenlands oder Dauerkleingartenlandes	94a	Erweiterung der Begrenzung der Abschläge nach § 37 BewDV 1935
45	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Betriebsvermögen		<b>4. Sachwertverfahren</b>
46	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom sonstigen Vermögen und den Schulden	95	Sachwertverfahren – allgemeines
47	Betrieb der Land- und Forstwirtschaft – Nutzungen	96	Bodenwert
48	Abbauland – Geringstland – Unland	97	Gebäudewert
49	Nebenbetriebe	97a	Einfamilienhäuser- Wochenendhäuser
	<b>II. Allgemeine Bewertungsvorschriften</b>	97b	Bank-, Versicherungs-, Verwaltungs- und Bürogebäude sowie Hotelgebäude, Ferienheime und Feriendorfanlagen
50	Bewertungsstichtag	97c	Tankstellengrundstücke
51	Bewertungsgrundsätze	97d	Garagengrundstücke
52	Bewertung von ausländischem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen	97e	Gewerbegrundstücke
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
	<b>III. Bewertung der Nutzungen</b>	98a	Berücksichtigung von Bodenverunreinigungen
56	Umfang und Bewertung der landwirtschaftlichen Nutzung	99	Außenanlagen
57	Tierbestände – Abgrenzung zur gewerblichen Tierhaltung		<b>III. Sondervorschriften</b>
58	Gemeinschaftliche Tierhaltung	100	Grundstücke im Zustand der Bebauung
59	Sonderkulturen – Allgemeines	101	Erbbaurecht
60	Umfang und Bewertung des Hopfenanbaues	102	Wohnungs- und Teileigentum
61	Umfang und Bewertung des Spargelanbaues	103	Gebäude auf fremden Grund und Boden
62	Umfang und Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzung	103a	Bewertung ausländischer Grundstücke
63	Umfang und Bewertung der weinbaulichen Nutzung	104	Sonstige Vorschriften
64	Umfang und Bewertung der gärtnerischen Nutzung – allgemeines		<b>E. Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer</b>
65	Umfang und Bewertung des Nutzungsteils Gemüse-, Blumen- und Zierpflanzenbau		<b>I. Verwaltung der Grundsteuer und Steuergegenstand</b>
66	Umfang und Bewertung des Nutzungsteils Obstbau	105	Allgemeines
67	Umfang und Bewertung des Nutzungsteils Baumschulen	106	Heberecht
68	Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzung – allgemeines	107	Verwaltung der Grundsteuer
69	Umfang und Bewertung der Binnenfischerei	108	Steuergegenstand
70	Umfang und Bewertung der Teichwirtschaft sowie der Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft		<b>II. Steuerbefreiungen</b>
71	Umfang und Bewertung der Imkerei	109	Allgemeines zu den Steuerbefreiungen
72	Umfang und Bewertung der Wanderschäfferei	110	Öffentlicher Dienst oder Gebrauch
73	Umfang und Bewertung des Pilzanbaues	111	Bundeseisenbahnvermögen
74	Umfang und Bewertung der Weihnachtsbaumkultur	112	Gemeinnützige oder mildtätige Zwecke
75	Umfang und Bewertung der Saatzucht	113	Religionsgesellschaften
76	Umfang und Bewertung der Besamungsstationen	114	Dienstwohnungen der Geistlichen und Kirchendiener
	<b>D. Die Bewertung des Grundvermögens</b>	114a	Grundbesitz, der der Versorgung der Geistlichen und Kirchendiener dient
	<b>I. Allgemeine Vorschriften zur Bewertung</b>	115	Dem Gottesdienst gewidmeter Grundbesitz und Bestattungsplätze
77	Allgemeine Vorschriften	116	Anlagen die dem öffentlichen Verkehr dienen sowie fließende Gewässer
78	Gemeiner Wert	117	Öffentlich-rechtliche Wasser- und Bodenverbände
79	Rechte, Bestandteile, Zubehör	118	Für Zwecke der Wissenschaft, des Unterrichts, der Erziehung benutzter Grundbesitz
80	Wertverhältnisse	119	Für Zwecke einer Krankenanstalt benutzter Grundbesitz
81	Begriff und Umfang des Grundvermögens	120	Zu Wohnzwecken benutzter Grundbesitz
82	Abgrenzung des Grundvermögens		

121	Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz	162	Rechtsbehelf gegen den Grundsteuerbescheid
122	Unmittelbare oder teilweise Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck		
	<b>III. Entstehung, Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer</b>		<b>G. Die Bewertung von Grundbesitz für die Erbschaft- und Schenkungsteuer zum 1. Januar 1996 sowie für die Grunderwerbsteuer zum 1. Januar 1997</b>
123	Stichtag		<b>– Bedarfsbewertung –</b>
124	Steuerschuldner		<b>I. Allgemeine Vorschriften</b>
125	Persönliche Haftung	163	Vorbemerkung
126	Dingliche Haftung	164	Grundbesitzwerte/Grundstückswerte
127	Steuermeßzahl und Steuermeßbetrag	165	Gesonderte Feststellung – Bedarfsbewertung
128	Meßzahl für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft	166	Abrundung
129	Meßzahl für Grundstücke in der – alten – Bundesrepublik		
130	Hauptveranlagung		<b>II. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen</b>
131	Neuveranlagung	167	Wirtschaftliche Einheit und Umfang des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens
132	Nachveranlagung	167a	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens von den unbebauten Grundstücken
133	Anzeigespflicht	167b	Abgrenzung zu den bebauten Grundstücken
134	Aufhebung des Steuermeßbetrags	168	Umfang des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
135	Änderung von Meßbescheiden	169	Betriebswert
136	Zerlegung des Steuermeßbetrags	169a	Landwirtschaftliche Nutzung
137	Zerlegungsschichttag	169b	Forstwirtschaftliche Nutzung
138	Ersatz der Zerlegung durch Steuerausgleich	169c	Weinbauliche Nutzung
139	Festsetzung des Hebesatzes	169d	Gärtnerische Nutzung
140	Koppelungsvorschriften und Höchsthebesätze	169e	Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzung
141	Festsetzung der Grundsteuer	169f	Nebenbetriebe – Abbauland – Geringstland – Unland
142	Fälligkeit	169g	Einzelertragswertverfahren
143	Vorauszahlungen	169h	Einheitswert/Bedarfsbewertung bestimmter intensiv genutzter Flächen
144	Abrechnung über die Vorauszahlungen	169i	Verteilung des Bedarfswerts
145	Nachentrichtung der Steuer	170	Wert der Betriebswohnungen und des Wohnteils
	<b>IV. Erlaß der Grundsteuer</b>	171	Zusammensetzung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes
146	Allgemeines zu den Erlaßvorschriften		
147	Erlaß für Kulturgut und Grünanlagen		<b>III. Grundvermögen</b>
148	Erlaß für Grundbesitz, dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt	171a	Vorbemerkung
149	Erlaß für öffentliche Grünanlagen, Sport- und Spielplätze	172	Unbebaute Grundstücke
150	Erlaß für Grundbesitz, in dessen Gebäuden Gegenstände von wissenschaftlicher usw. Bedeutung untergebracht sind	173	Bewertung der unbebauten Grundstücke
151	Erlaß wegen wesentliche Ertragsminderung	173a	Methoden zur Ermittlung des Verkehrswerts (gemeinen Werts) unbebauter Grundstücke
152	Erlaßverfahren	173b	Heranziehung von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Verkehrswerts unbebauter Grundstücke
	<b>V. Steuervergünstigungen</b>	173c	Heranziehung von Richtwerten zur Ermittlung des Verkehrswerts unbebauter Grundstücke
153	Steuervergünstigung für abgefundene Kriegsbeschädigte	174	Bebaute Grundstücke
154	Steuerfreiheit für neugeschaffene Wohnungen im beigetretenen Teil Deutschlands	175	Bewertung der bebauten Grundstücke mit dem Ertragswert
	<b>VI. Sondervorschriften für den beigetretenen Teil Deutschlands</b>	176	Jahresmiete
155	Allgemeines zu den Sondervorschriften	177	Übliche Miete
156	Land- und forstwirtschaftliches Vermögen	178	Wertminderung wegen Alters
157	Bemessung der Grundsteuer für Grundstücke nach dem Einheitswert	179	Zuschlag für Ein- und Zweifamilienhäuser
158	Ersatzbemessungsgrundlage	180	Mindestwert
159	Sonstige Vorschriften	181	Nachweis des niedrigeren Grundstückswerts
	<b>F. Rechtsbehelfsverfahren</b>	182	Wohnungs- und Teileigentum
160	Rechtsbehelf gegen den Einheitswertbescheid und Bescheide über die Bedarfsbewertung	183	Grundstücke, die nicht nach dem Ertragswertverfahren bewertet werden können
161	Rechtsbehelf gegen den Grundsteuermeßbescheid und Aussetzung der Vollziehung	183a	Ermittlung des Werts von bebauten Grundstücken, die zum Teil nach dem Ertragswertverfahren zu bewerten sind
		184	Erbbauerecht und Gebäude auf fremden Grund und Boden
		185	Grundstücke im Zustand der Bebauung
		186	Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz

## Verzeichnis der Anlagen

	Seite
<b>Anlage 1:</b> Umrechnungsschlüssel der <b>Tierbestände in Vieheinheiten</b> .....	230
<b>Anlage 2:</b> <b>Schätzungsrahmen</b> .....	231
<b>Anlage 3:</b> Verordnungen über die Bewertung bebauter Grundstücke – <b>Verfälschter</b> .....	237
<b>Anlage 4:</b> Berechnung des <b>umbauten Raumes</b> .....	248
<b>Anlage 5:</b> Tabelle über die Wertigkeit einzelner Bauteile zum Gesamtbauwerk bei <b>Einfamilienhäusern, Mietwohngrundstücken, Bank-, Versicherungs-, Verwaltungs- und Bürogebäuden, Warenhäusern und Einkaufszentren sowie Ladengrundstücke, Lichtspielzentren und Theater</b> .....	252
<b>Anlage 6:</b> Tabelle über die Wertigkeit einzelner Bauteile zum Gesamtbauwerk bei <b>gemischt-genutzten Grundstücken</b> mit Ausnahme von Bank-, Versicherungs-, Verwaltungs- und Bürogebäuden .....	253
<b>Anlage 7:</b> Tabelle über die Wertigkeit einzelner Bauteile zum Gesamtbauwerk bei <b>Hotelgebäuden, Ferienheimen</b> sowie bei <b>Kliniken, Sanatorien, Heimen, Privatschulen, Gaststätten, Vergnügungsgebäuden, Vereinshäusern</b> sowie zum <b>Gebäudeteil von Restaurations- und Sozialteilen bei Reit- und Tennishallen</b> .....	254
<b>Anlage 8a:</b> Tabelle über die Wertigkeit einzelner Bauteile zum Gesamtbauwerk bei <b>Gewerbegrundstücken</b> mit Gebäuden der <b>Gebäudeklasse I</b> sowie <b>bei Reit- und Tennishallen</b> ohne Restaurations- und Sozialteil .....	255
<b>Anlage 8b:</b> Tabelle über die Wertigkeit einzelner Bauteile zum Gesamtbauwerk bei Gewerbegrundstücken mit Gebäuden der <b>Gebäudeklasse II</b> .....	255
<b>Anlage 9:</b> Bauanteile für nicht unterkellerte <b>Großmärkte, SB-Märkte, Verbrauchermärkte, Messehallen</b> sowie für <b>Lichtspielhäuser und Sozialbauten</b> .....	256
<b>Anlage 10:</b> Tabelle über die Wertigkeit einzelner Bauteile zum Gesamtbauwerk für <b>Hoch- und Tiefgaragen</b> .....	256
<b>Anlage 11:</b> Faktoren zur Umrechnung des Bodenrichtwerts bei <b>abweichender Geschoßflächenzahl</b> .....	257
<b>Anlage 12:</b> Richtlinie über <b>Bodenrichtwerte</b> .....	259

## Anhang

<b>Anhang 1:</b> Erklärungen zur <b>Feststellung des Einheitswerts</b> .....	263
<b>Anhang 2:</b> Erklärung zur Ermittlung des <b>Ersatzwirtschaftswertes</b> und der Festsetzung der <b>Grundsteuer</b> .....	292
<b>Anhang 3:</b> Erklärung zur Feststellung des <b>Grundbesitzwerts</b> .....	297
<b>Anhang 3a:</b> Anlagen zur Bewertung des <b>Grundvermögens</b> .....	299
<b>Anhang 3b:</b> Anlagen zur Bewertung des <b>land- und forstwirtschaftlichen Vermögens</b> .....	309