

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

## Inhalts- und Suchnummernverzeichnis

<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	
40 entfällt	
<b>C. Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens</b>	<b>3. Rohmieteverfahren</b>
<b>I. Begriff und Umfang</b>	89 Rohmieteverfahren – allgemeines
41 Besondere Vorschriften nach dem Einigungsvertrag für den beigetretenen Teil Deutschlands	90 Jahresrohmiete
41a Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	91 Einteilung der Bewertungsgebiete
42 Nutzungseinheit – regelmäßig selbstgenutzte Wirtschaftsgüter	92 Vervielfältiger
43 Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen	92a Wertfortschreibungen ab dem 1. Januar 1991 bei Bezugsfertigkeit vor dem 21. Juni 1948 – Ansatz der Jahresrohmiete und der Vervielfältiger
44 Abgrenzung des Kleingartenlands oder Dauerkleingartenlandes	93 Nachkriegsbauten
45 Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Betriebsvermögen	94 Ermäßigungen und Erhöhungen beim Rohmieteverfahren
46 Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom sonstigen Vermögen und den Schulden	94a Erweiterung der Begrenzung der Abschläge nach § 37 BewDV 1935
47 Betrieb der Land- und Forstwirtschaft – Nutzungen	<b>4. Sachwertverfahren</b>
48 Abauerland – Geringstland – Unland	95 Sachwertverfahren – allgemeines
49 Nebenbetriebe	96 Bodenwert
<b>II. Allgemeine Bewertungsvorschriften</b>	97 Gebäudewert
50 Bewertungstichtag	97a Einfamilienhäuser- Wochenendhäuser
51 Bewertungsgrundsätze	97b Bank-, Versicherungs-, Verwaltungs- und Bürogebäude sowie Hotelgebäude, Ferienheime und Feriendorfanlagen
52 Bewertung von ausländischem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen	97c Tankstellengrundstücke
53 Vergleichszahl – Ertragsbedingungen	97d Garagengrundstücke
54 Bodenschätzung	97e Gewerbegrundstücke
55 Vergleichswert	97f Warenhausgrundstücke, Einkaufszentren sowie Großmärkte, SB-Märkte, Verbrauchermärkte und Messehallen
<b>III. Bewertung der Nutzungen</b>	97g Übrige Geschäftsgrundstücke und sonstige bebaute Grundstücke
56 Umfang und Bewertung der landwirtschaftlichen Nutzung	98 Zu- und Abschläge – Alterswertminderung
57 Tierbestände – Abgrenzung zur gewerblichen Tierhaltung	98a Berücksichtigung von Bodenverunreinigungen
58 Gemeinschaftliche Tierhaltung	99 Außenanlagen
59 Sonderkulturen – Allgemeines	<b>III. Sondervorschriften</b>
60 Umfang und Bewertung des Hopfenanbaues	100 Grundstücke im Zustand der Bebauung
61 Umfang und Bewertung des Spargelanbaues	101 Erbbaurecht
62 Umfang und Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzung	102 Wohnungs- und Teileigentum
63 Umfang und Bewertung der weinbaulichen Nutzung	103 Gebäude auf fremden Grund und Boden
64 Umfang und Bewertung der gärtherischen Nutzung – allgemeines	103a Bewertung ausländischer Grundstücke
65 Umfang und Bewertung des Nutzungsteils Gemüse-, Blumen- und Zierpflanzenbau	104 Sonstige Vorschriften
66 Umfang und Bewertung des Nutzungsteils Obstbau	<b>E. Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer</b>
67 Umfang und Bewertung des Nutzungsteils Baumschulen	<b>I. Verwaltung der Grundsteuer und Steuergegenstand</b>
68 Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzung – allgemeines	105 Allgemeines
69 Umfang und Bewertung der Binnenfischerei	106 Heberecht
70 Umfang und Bewertung der Teichwirtschaft sowie der Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft	107 Verwaltung der Grundsteuer
71 Umfang und Bewertung der Imkerei	108 Steuergegenstand
72 Umfang und Bewertung der Wanderschäferei	<b>II. Steuerbefreiungen</b>
73 Umfang und Bewertung des Pilzanbaus	109 Allgemeines zu den Steuerbefreiungen
74 Umfang und Bewertung der Weihnachtsbaumkultur	110 Öffentlicher Dienst oder Gebrauch
75 Umfang und Bewertung der Saatzucht	111 Bundesisenbahnvermögen
76 Umfang und Bewertung der Besamungsstationen	112 Gemeinnützige oder mildtätige Zwecke
<b>D. Die Bewertung des Grundvermögens</b>	113 Religionsgesellschaften
<b>I. Allgemeine Vorschriften zur Bewertung</b>	114 Dienstwohnungen der Geistlichen und Kirchendiener
77 Allgemeine Vorschriften	114a Grundbesitz, der der Versorgung der Geistlichen und Kirchendiener dient
78 Gemeiner Wert	115 Dem Gottesdienst gewidmeter Grundbesitz und Bestattungsplätze
79 Rechte, Bestandteile, Zubehör	116 Anlagen die dem öffentlichen Verkehr dienen sowie fließende Gewässer
80 Wertverhältnisse	117 Öffentlich-rechtliche Wasser- und Bodenverbände
81 Begriff und Umfang des Grundvermögens	118 Für Zwecke der Wissenschaft, des Unterrichts, der Erziehung benutzter Grundbesitz
82 Abgrenzung des Grundvermögens	119 Für Zwecke einer Krankenanstalt benutzter Grundbesitz
	120 Zu Wohnzwecken benutzter Grundbesitz

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>			
123	Stichtag	163	<b>G. Die Bewertung von Grundbesitz für die Erbschafts- und Schenkungsteuer zum 1. Januar 1996 sowie für die Grunderwerbsteuer zum 1. Januar 1997</b>
124	Steuerschuldner	164	- Bedarfsbewertung -
125	Persönliche Haftung	165	<b>I. Allgemeine Vorschriften</b>
126	Dingliche Haftung	166	Vorbemerkung
127	Steuermeßzahl und Steuermeßbetrag	167	Grundbesitzwerte/Grundstückswerte
128	Meßzahl für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft	168	Gesonderte Feststellung – Bedarfsbewertung
129	Meßzahl für Grundstücke in der – alten – Bundesrepublik	169	Abrundung
130	Hauptveranlagung		
131	Neuveranlagung	170	<b>II. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen</b>
132	Nachveranlagung	171	Wirtschaftliche Einheit und Umfang des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens
133	Anzeigepflicht	172	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens von den unbebauten Grundstücken
134	Aufhebung des Steuermeßbetrags	173	Abgrenzung zu den bebauten Grundstücken
135	Änderung von Meßbescheiden	174	Umfang des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
136	Zerlegung des Steuermeßbetrags	175	Betriebswert
137	Zerlegungsstichtag	176	Landwirtschaftliche Nutzung
138	Ersatz der Zerlegung durch Steuerausgleich	177	Forstwirtschaftliche Nutzung
139	Festsetzung des Hebesatzes	178	Weinbauliche Nutzung
140	Koppelungsvorschriften und Höchsthebesätze	179	Gärtnerische Nutzung
141	Festsetzung der Grundsteuer	180	Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzung
142	Fälligkeit	181	Nebenbetriebe – Abbauland – Geringstland – Unland
143	Vorauszahlungen	182	Einzelertragswertverfahren
144	Abrechnung über die Vorauszahlungen	183	Einheitswert/Bedarfsbewertung bestimmter intensiv genutzter Flächen
145	Nachentrichtung der Steuer	184	Verteilung des Bedarfsvermögens
<b>IV. Erlaß der Grundsteuer</b>			
146	Allgemeines zu den Erlaßvorschriften	185	Wert der Betriebswohnungen und des Wohnteils
147	Erlaß für Kulturgut und Grünanlagen	186	Zusammensetzung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes
148	Erlaß für Grundbesitz, dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt		
149	Erlaß für öffentliche Grünanlagen, Sport- und Spielplätze	171a	<b>III. Grundvermögen</b>
150	Erlaß für Grundbesitz, in dessen Gebäuden Gegenstände von wissenschaftlicher usw. Bedeutung untergebracht sind	172	Vorbemerkung
151	Erlaß wegen wesentlicher Ertragsminderung	173	Unbebaute Grundstücke
152	Erlaßverfahren	173a	Bewertung der unbebauten Grundstücke
<b>V. Steuervergünstigungen</b>			
153	Steuervergünstigung für abgefundene Kriegsbeschädigte	173b	Methoden zur Ermittlung des Verkehrswerts (gemeinen Werts) unbebauter Grundstücke
154	Steuerofreiheit für neugeschaffene Wohnungen im beigetretenen Teil Deutschlands	173c	Heranziehung von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Verkehrswerts unbebauter Grundstücke
<b>VI. Sondervorschriften für den beigetretenen Teil Deutschlands</b>			
155	Allgemeines zu den Sondervorschriften	174	Heranziehung von Richtwerten zur Ermittlung des Verkehrswerts unbebauter Grundstücke
156	Land- und Forstwirtschaftliches Vermögen	175	Bebaute Grundstücke
157	Bemessung der Grundsteuer für Grundstücke nach dem Einheitswert	176	Bewertung der bebauten Grundstücke mit dem Ertragswert
158	Ersatzbemessungsgrundlage	177	Jahresmiete
159	Sonstige Vorschriften	178	Übliche Miete
<b>F. Rechtsbehelfsverfahren</b>			
160	Rechtsbehelf gegen den Einheitswertbescheid und Bescheide über die Bedarfsbewertung	179	Wertminderung wegen Alters
161	Rechtsbehelf gegen den Grundsteuermeßbescheid und Aussetzung der Vollziehung	180	Zuschlag für Ein- und Zweifamilienhäuser
		181	Mindestwert
		182	Nachweis des niedrigeren Grundstückswerts
		183	Wohnungs- und Teileigentum
		184	Grundstücke, die nicht nach dem Ertragswertverfahren bewertet werden können
		185	Ermittlung des Werts von bebauten Grundstücken, die zum Teil nach dem Ertragswertverfahren zu bewerten sind
		186	Grundstücke im Zustand der Bebauung
			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>Verfielfältiger</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 mit Ausnahme von Bank-, Versicherungs-, Verwaltungs- und Bürogebäuden</b> .....	253
<b>Anlage 7:</b> Tabelle über die Wertigkeit einzelner Bauteile zum Gesamtbauwerk bei <b>Hotelgebäuden, Ferienheimen sowie bei Kliniken, Sanatorien, Heimen, Privatschulen, Gaststätten, Vergnügungsgebäuden, Vereinshäusern sowie zum 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 mit Gebäuden der Gebäudeklasse I sowie bei Reit- und Tennishallen ohne Restaurations- und Sozialteil</b> .....	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 sowie für 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