

# Inhaltsübersicht

EINFÜHRUNG	11
I. BEDARFSBEWERTUNG	13
1. Wann liegt aus der Sicht der Finanzverwaltung ein Bedarf vor?	13
2. Verfahrensrecht (Feststellungsbescheid, Amtshilfeverfahren)	18
3. Problem der gemischten Schenkung bei Immobilienanteilen	20
II. BEWERTUNG VON UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN	24
1. Begriff des unbebauten Grundstücks	25
2. Umfang der wirtschaftlichen Einheit des unbebauten Grundstücks	26
3. Probleme mit dem Bodenrichtwert	27
4. Wertanpassungen	30
4.1 Geschossflächenzahl und Umrechnungskoeffizienten	31
4.2 Ableitung mit Hilfe von Umrechnungsfaktoren	33
4.3 Aufteilung in Vorder- und Hinterland	34
4.4 Weitere wertbeeinflussende Merkmale	35
5. Nachweis eines niedrigeren Verkehrswerts	36
III. BEWERTUNG BEBAUTER GRUNDSTÜCKE IM ERTRAGSWERT-VERFAHREN	41
1. Begriff des bebauten Grundstücks	43
2. Wirtschaftliche Einheit	45
2.1 Grund und Boden	45
2.2 Gebäude	46
2.3 Außenanlagen	46
3. Problem der Jahresmiete	46
3.1 Begriff der Jahresmiete	47
3.2 Mietermittlungszeitraum	53
4. Übliche Miete	55
4.1 Anwendungsfälle	55
4.2 Begriff der üblichen Miete	58
4.3 Durchschnittliche übliche Miete	62
4.4 Ableitung der üblichen Miete	63
4.5 Bezugsgröße für die übliche Miete	67
4.6 Besonderheiten	69
5. Praxisfall: Bewertung eines Zweifamilienhauses	71
6. Vervielfältiger	77
7. Alterswertminderung	77
7.1 Verlängerung der gewöhnlichen Nutzungsdauer (fiktives Baujahr)	79
7.2 Verkürzung der gewöhnlichen Nutzungsdauer	81
7.3 Gebäude mit unterschiedlichen Baujahren auf einem Grundstück	81
8. Zuschlag bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen	82
9. Mindestbewertung	83

	Seite
10. Nachgewiesener niedrigerer Verkehrswert	85
10.1 Gutachterwert	85
10.2 Nachweis durch Kaufpreis	86
11. Abrundung	87
12. Wohnungs- und Teileigentum	87
12.1 Entstehung des Wohnungs- bzw. Teileigentums	87
12.2 Wirtschaftliche Einheit	88
12.3 Bewertung	89
 IV. BEWERTUNG IN SONDERFÄLLEN (SELBST GENUTZTE GEWERBEIMMOBILIEN)	 90
1. Abgrenzung gegenüber dem Ertragswertverfahren	90
2. Umfang der wirtschaftlichen Einheit	91
3. Ermittlung des Grundstückswerts aus Boden- und Gebäudewert	94
3.1 Wert des Grund und Bodens	94
3.2 Gebäudewert	94
3.3 Gesamtwert	95
4. Mischverfahren bei vorhandenen Ertragswertobjekten	95
5. Beispiel für die Bewertung eines Grundstücks nach dem Mischverfahren	98
 V. SONDERBEWERTUNGEN	 104
1. Bewertung von Grundstücken bei Bestellung eines Erbbaurechts	104
1.1 Bewertung des erbaurechtsbelasteten Grundstücks	106
1.2 Erbbaurecht zur steuerfreien Vermögensübertragung nutzen	107
1.3 Bewertung des Erbbaurechts	111
1.4 Anspruch und Verpflichtung auf Erbbauzinsen	113
2. Grundstück mit Gebäude auf fremdem Grund und Boden	113
3. Bewertung von Grundstücken mit Gebäuden im Zustand der Bebauung	113
3.1 Begriff des Grundstücks im Zustand der Bebauung	114
3.2 Wirtschaftliche Einheit	116
3.3 Ermittlung des Grundstückswerts	116
3.3.1 Bebauung eines unbebauten Grundstücks	116
3.3.2 Zusätzliche Bebauung eines bereits bebauten Grundstücks	122
3.3.3 Bestellung eines Erbbaurechts	125
4. Grundstücke mit Gebäuden und Gebäudeteilen, die dem Zivilschutz dienen	125
 VI. MITTELBARE GRUNDSTÜCKSSCHENKUNG	 127
1. Schenkungsteuerliche Behandlung	127
2. Auswirkungen auf die Eigenheimzulage	130
3. Auswirkungen auf die Vermietungseinkünfte	130
4. Auswirkungen auf die Spekulationsbesteuerung	131
 VII. GEMISCHTE SCHENKUNG SOWIE SCHENKUNG UNTER AUFLAGE	 132
1. Schenkungsteuerliche Behandlung	132
2. Problem der Verkehrswertermittlung	133
3. Auswirkungen auf die Spekulationsbesteuerung	136

	Seite
VIII. NIEßBRAUCHSGESTALTUNGEN AUS ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSTEUERLICHER SICHT	140
1. Besteuerung des Bezugsberechtigten	140
2. Besteuerung beim Erwerber des belasteten Vermögens	141
IX. STEUERBEFREIUNGEN	142
1. Übertragung von Familienwohnheimen unter Ehegatten	142
2. Kettenschenkung	145
3. Vorerwerbe innerhalb der 10-Jahresfrist (§ 14 ErbStG)	147
3.1 Wertansätze bei der Zusammenrechnung	147
3.2 Steueranrechnung	147
X. NEUES ZUR GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG	150
1. Bericht der Sachverständigenkommission	150
2. Gesetzentwurf der SPD-Länder	151
3. Neue Grundstückswerte ab 2002?	159
ANHANG: Anlage Grundstücke mit amtlichen Erklärungen	161