

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 3. Auflage.....	5
Tabellenverzeichnis .....	12
Abbildungerverzeichnis .....	15
<b>A. Die Entstehungsgeschichte und Rechtsentwicklung der §§ 176–198 BewG...</b>	<b>17</b>
I. Die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 07.11.2006 .....	17
II. Die Rechtsentwicklung seitdem.....	17
<b>B. Die Bewertung des Grundvermögens .....</b>	<b>18</b>
I. Einführung .....	18
II. Der gemeine Wert als alleiniger Bewertungsmaßstab (§ 177 BewG).....	18
III. In- und ausländischer Grundbesitz.....	21
IV. Steuerbefreiungsvorschriften für Grundbesitz.....	22
V. Begrifflichkeiten.....	23
1. Überblick.....	23
2. Der Begriff des Grundstücks.....	23
3. Der Begriff des Grundbesitzes .....	24
4. Der Begriff des Grundvermögens .....	25
a) Positive und negative Umschreibung des Grundvermögens (§ 176 Abs. 1 Nr. 1–3, Abs. 2 Nr. 1, 2 BewG) .....	25
b) Die vorrangige Zuordnung zum Betriebsvermögen oder land- und forstwirtschaftlichen Vermögen (§ 176 Abs. 1 a.E. BewG).....	25
c) In- und ausländisches Grundvermögen.....	27
VI. Die verschiedenen Grundstücksarten (§§ 178, 180, 181 BewG) .....	28
VII. Die Bewertung unbebauter Grundstücke.....	28
1. Was sind unbebaute Grundstücke ? .....	28
2. Was gehört zum unbebauten Grundstück? .....	31
3. Wie werden unbebaute Grundstücke bewertet? (§ 179 BewG) .....	31
a) Die Rechenformel .....	31
b) Der Bodenrichtwert .....	32
c) Der niedrigere gemeine Wert (§ 198 BewG).....	45
VIII. Die Bewertung bebauter Grundstücke .....	45
1. Was sind bebauten Grundstücke? .....	45
a) Die Kernaussage .....	45
b) Die Errichtung in Bauabschnitten (also nicht in einem Zug) .....	46
c) Gebäude auf fremden Grund und Boden .....	46
2. Welche Arten von bebauten Grundstücken gibt es (§ 181 BewG)?.....	47
a) Überblick über die gesetzliche Regelung .....	47
b) Die Wohn- oder Nutzfläche .....	48
c) Der Begriff der Wohnung (§ 181 Abs. 9 BewG) .....	52
d) Der Begriff des Wohnungseigentums .....	52
e) Der Begriff des Teileigentums .....	54
f) Die Einheitsbetrachtung .....	54

3. Was gehört zum bebauten Grundstück? .....	55
a) Was gehört zur wirtschaftlichen Einheit eines bebauten Grundstücks? .....	55
b) Der Gebäudebegriff .....	55
4. Wie werden die bebauten Grundstücke bewertet (§ 182 BewG)? .....	58
a) Überblick über die Bewertungsverfahren .....	58
b) Das Vergleichswertverfahren, § 182 Abs. 2, § 183 BewG .....	62
c) Das Ertragswertverfahren, § 182 Abs. 3, §§ 184–188 BewG .....	67
d) Das Sachwertverfahren, § 182 Abs. 4, § 189 BewG .....	102
IX. Die Bewertung von Sonderfällen (§§ 192–197 BewG) .....	124
1. Überblick .....	124
2. Das Erbbaurecht (§§ 192–194 BewG) .....	125
a) Grundlagen .....	125
b) Das Trennungsprinzip bei der Bewertung (§ 192 BewG) .....	127
c) Die Bewertung des Erbbaurechts (§ 193 BewG) .....	128
d) Die Bewertung des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (§ 194 BewG) .....	132
3. Gebäude auf fremdem Grund und Boden (§ 195 BewG) .....	135
a) Überblick .....	135
b) Die Wertermittlung für die wirtschaftliche Einheit „Gebäude auf fremden Grund und Boden“ (§ 195 Abs. 2–4 BewG) ..	136
c) Die Wertermittlung für die wirtschaftliche Einheit „belastetes Grundstück“ (§ 195 Abs. 5–7 BewG) .....	139
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (§ 196 BewG) .....	141
a) Allgemeines .....	141
b) Legaldefinitionen in § 196 Abs. 1 BewG .....	141
c) Einzelheiten zu § 196 Abs. 1 BewG in ABC-Form .....	141
d) Die Zeitachse .....	144
e) Die Planungskosten für das Gebäude .....	144
f) Die Bewertung von Grundstücken im Zustand der Bebauung (§ 196 Abs. 2 BewG) .....	144
g) Beispiel für die Bewertung eines Grundstücks im Zustand der Bebauung, das bisher unbebaut war .....	147
h) Beispiel für die Bewertung eines Grundstücks im Zustand der Bebauung, das bisher schon bebaut war .....	147
i) Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts .....	148
5. Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz (§ 197 BewG) .....	148
a) Allgemeines .....	148
b) Die begünstigten Objekte .....	148
c) Zivilschutzzwecke .....	148
d) Unschädliche anderweitige Nutzung .....	149
X. Der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts (§ 198 BewG) .....	150
1. Änderungen ab 22.07.2021 .....	150
2. Der Grundsatz (§ 198 Abs. 1 BewG) .....	150
3. Die Beweislast .....	151
4. Der Nachweisumfang .....	151

5. Teilnachweis?.....	151
a) Grundsatz.....	151
b) Ausnahme .....	152
6. Die Nachweisführung (§ 198 Abs. 1 Satz 2 BewG).....	152
7. Die Nachweismittel (§ 198 Abs. 2, 3 BewG).....	152
a) Überblick .....	152
b) Das Gutachten (§ 198 Abs. 2 BewG).....	152
c) Der zeitnahe Kaufpreis (§ 198 Abs. 3 BewG) .....	156
d) Konkurrenz zwischen Gutachten und zeitnahem Kaufpreis.....	157
<b>C. Verfahrensrecht .....</b>	<b>158</b>
I. Überblick .....	158
II. Die gesonderte Feststellung von inländischen Grundbesitzwerten (§ 151 BewG).....	159
1. Der Verweis auf § 179 BewG .....	159
2. Der Verweis auf § 157 BewG .....	160
3. Die Bagatellklausel (§ 151 Abs. 1 Satz 1 a.E., Satz 2 BewG) .....	160
4. Der Inhalt des Feststellungsbescheids (§ 151 Abs. 2 BewG) .....	161
5. Verwaltungsvereinfachung (§ 151 Abs. 3 BewG) .....	163
6. Kein Feststellungsverfahren für ausländischen Grundbesitz (§ 151 Abs. 4 BewG).....	164
III. Das für das Feststellungsverfahren örtlich zuständige Finanzamt (§ 152 BewG).....	164
IV. § 181 AO ergänzende bzw. verdrängende Verfahrensvorschriften (§ 153 BewG).....	165
1. Die Erklärungspflicht nach Aufforderung (§ 153 Abs. 1 Satz 1 BewG) ..	165
2. Die Erklärungsfrist (§ 153 Abs. 1 Satz 2 BewG).....	165
3. Der Kreis der Erklärungspflichtigen (§ 153 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BewG) .....	166
4. Elektronische Übermittlung (§ 153 Abs. 4 BewG) .....	166
5. „Einer für alle“ (§ 153 Abs. 4 Satz 5 BewG).....	167
6. Entsprechende Anwendung von § 181 Abs. 1 und 5 AO (§ 151 Abs. 5 BewG).....	167
V. Die am Feststellungsverfahren Beteiligten (§ 154 BewG).....	168
1. Überblick über die Vorschrift .....	168
2. Wer ist am Feststellungsverfahren beteiligt? (§ 154 Abs. 1 BewG) ..	168
3. Sonderregelung für Erbengemeinschaften (§ 154 Abs. 3 BewG) .....	169
a) Überblick über die relevanten Regelungen .....	169
b) Der Verweis auf § 183 AO.....	169
c) Die Belehrungspflicht nach § 154 Abs. 3 Satz 2 AO .....	169
VI. Wer kann Rechtsbehelfe einlegen (§ 155 BewG)? .....	170
1. Allgemeines .....	170
2. Aus der Beteiligtenstellung ergibt sich automatisch die Rechtsbehelfsbefugnis (§ 155 Satz 1 BewG).....	170
3. Sonderregelung für Erbengemeinschaften (§ 155 Satz 2 BewG) .....	170
VII. Außenprüfung (§ 156 BewG).....	171

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>Exkurs I: Die Geschossflächenzahl</b> .....	172
1. Übersicht über die BauNVO .....	172
2. Die Art der baulichen Nutzung, §§ 1–15 BauNVO .....	172
3. Das Maß der baulichen Nutzung (§§ 16–21a BauNVO) .....	173
4. Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).....	177
<b>Exkurs II: Wohnflächenberechnung nach der WoFlV</b> .....	179
1. Die Kernaussage (§ 1 Abs. 1 WoFlV) .....	179
2. Die Vorgehensweise (§ 1 Abs. 2 WoFlV).....	179
3. Die Ermittlung der zur Wohnfläche gehörende Grundfläche (§§ 2, 3 WoFlV) .....	179
a) Was umfasst die Wohnfläche grundsätzlich? .....	179
b) Einzelheiten, was zur Wohnfläche gehört .....	179
c) Die Ermittlung der Grundfläche .....	180
4. Die Anrechnung der Grundflächen (§ 4 WoFlV) .....	183
<b>Exkurs III: Betriebskosten</b> .....	184
1. Überblick über den Regelungsinhalt der BetrKV .....	184
2. Die Legaldefinition der Betriebskosten (§ 1 Abs. 1 Satz 1 BetrKV).....	184
3. Die Berücksichtigung von Eigenleistungen (§ 1 Abs. 1 Satz 2 BetrKV).....	184
4. Die Negativabgrenzung (§ 1 Abs. 2 BetrKV).....	185
5. Der Positivkatalog (§ 2 BetrKV) .....	186
<b>Exkurs IV: ImmoWertV 2021 Allgemeiner Teil (§§ 1–11)</b> .....	188
1. Allgemeines .....	188
2. Der Aufbau der ImmoWertV .....	189
3. Der Anwendungsbereich der ImmoWertV 2021 (§ 1 ImmoWertV 2021) .....	189
4. Die Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 2021).....	190
5. Entwicklungszustand, sonstige Flächen (§ 3 ImmoWertV 2021) .....	191
6. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV 2021).....	191
7. Weitere Grundstücksmerkmale (§ 5 ImmoWertV 2021).....	192
8. Die drei Wertermittlungsverfahren (§ 6 ImmoWertV 2021).....	192
9. Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV 2021).....	193
10. Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV 2021).....	194
11. Eignung und Anpassung der Daten, ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, Herkunft der Daten (§ 9 ImmoWertV 2021) .....	195
a) Überblick über den Inhalt der Regelung:.....	195
b) Wann sind die Daten zur Wertermittlung geeignet (§ 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021)?.....	195
c) Wann und wie sind die Daten anzupassen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021).....	195
d) Wie sind wertbeeinflussende Abweichungen zu berücksichtigen? (§ 9 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV 2021).....	196

e) Wie sind Kaufpreise zu bereinigen? (§ 9 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV 2021).....	196
f) Welche Daten sind heranzuziehen? (§ 9 Abs. 2 ImmoWertV 2021).....	196
g) Wann kann bei der Wertermittlung geschätzt werden? (§ 9 Abs. 3 ImmoWertV 2021).....	196
12. Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV 2021).....	196
13. Künftige Änderungen des Grundstückszustands (§ 11 ImmoWertV 2021).....	197
 Anhang 1: §§ 176–198 BewG .....	201
Anhang 2: Anlage 21 BewG .....	214
Anhang 3: Anlage 22 BewG .....	217
Anhang 4: Anlage 23 BewG .....	218
Anhang 5: Anlage 24 BewG .....	219
Anhang 6: Anlage 25 BewG .....	220
Anhang 7: Anlage 26 BewG .....	222
Anhang 8: ErbStR/ErbStH .....	226
Anhang 9: ImmoWertV .....	308
Anhang 10: BetrKV .....	327
Anhang 11: WoFlV .....	332
Anhang 12: §§ 16–21a BauNVO .....	335
 Literaturverzeichnis .....	339
Stichwortverzeichnis .....	340
Zum Autor .....	344