

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XVII
Einleitung	1

Erster Teil. Allgemeine Bewertungsvorschrifte

§ 1 Geltungsbereich	12
§ 2 Wirtschaftliche Einheit	16
§ 3 Wertermittlung bei mehreren Beteiligten	26
§ 3a (aufgehoben)	28
Vor §§ 4–8: Bedingung/Befristung	28
§ 4 Aufschiebend bedingter Erwerb	30
§ 5 Auflösend bedingter Erwerb	32
§ 6 Aufschiebend bedingte Lasten	35
§ 7 Auflösend bedingte Lasten	36
§ 8 Befristung auf einen unbestimmten Zeitpunkt	37
§ 9 Bewertungsgrundsatz, gemeiner Wert	38
§ 10 Begriff des Teilwerts	45
§ 11 Wertpapiere und Anteile	50
§ 12 Kapitalforderungen und Schulden	85
§ 13 Kapitalwert von wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen	117
§ 14 Lebenslängliche Nutzungen und Leistungen	123
§ 15 Jahreswert von Nutzungen und Leistungen	129
§ 16 Begrenzung des Jahreswerts von Nutzungen	132

Zweiter Teil. Besondere Bewertungsvorschrifte

§ 17 Geltungsbereich	133
§ 18 Vermögensarten	135

Erster Abschnitt: Einheitsbewertung

A. Allgemeines

§ 19 Feststellung von Einheitswerten	136
§ 20 Ermittlung des Einheitswerts	145
§ 21 Hauptfeststellung	146
§ 22 Fortschreibungen	149
§ 23 Nachfeststellung	160
§ 24 Aufhebung des Einheitswerts	164
§ 24a Änderung von Feststellungsbescheiden	165
§ 25 Nachholung einer Feststellung	167
§ 26 Umfang der wirtschaftlichen Einheit bei Ehegatten	168
§ 27 Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen	169

Inhaltsverzeichnis

§ 28	Erklärungspflicht	171
§ 29	Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen	172
§ 30	Abrundung	176
§ 31	Bewertung von ausländischem Sachvermögen	176
§ 32	Bewertung von inländischem Sachvermögen	181
B. Land- und forstwirtschaftliches Vermöge		
I. Allgemeines		
§ 33	Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	182
§ 34	Betrieb der Land- und Forstwirtschaft	197
§ 35	Bewertungsstichtag	208
§ 36	Bewertungsgrundsätze	210
§ 37	Ermittlung des Ertragswerts	212
§ 38	Vergleichszahl, Ertragsbedingungen	214
§ 39	Bewertungsstützpunkte	219
§ 40	Ermittlung des Vergleichswerts	221
§ 41	Abschläge und Zuschläge	225
§ 42	Nebenbetriebe	228
§ 43	Abbauland	231
§ 44	Geringstland	232
§ 45	Unland	233
§ 46	Wirtschaftswert	233
§ 47	Wohnwert	234
§ 48	Zusammensetzung des Einheitswerts	237
§ 48a	Einheitswert bestimmter intensiv genutzter Flächen	238
§ 49	Verteilung des Einheitswerts	239
II. Besondere Vorschrifte		
a) Landwirtschaftliche Nutzung		
§ 50	Ertragsbedingungen	240
§ 51	Tierbestände	242
§ 51a	Gemeinschaftliche Tierhaltung	248
§ 52	Sonderkulturen	254
b) Forstwirtschaftliche Nutzung		
§ 53	Umlaufende Betriebsmittel	254
§ 54	Bewertungsstichtag	255
§ 55	Ermittlung des Vergleichswerts	256
c) Weinbauliche Nutzung		
§ 56	Umlaufende Betriebsmittel	259
§ 57	Bewertungsstützpunkte	260
§ 58	Innere Verkehrslage	261
d) Gärtnerische Nutzung		
§ 59	Bewertungsstichtag	262

§ 60	Ertragsbedingungen	262
§ 61	Anwendung des vergleichenden Verfahrens	263
e) Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzung		
§ 62	Arten und Bewertung der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung	264
III. Bewertungsbeirat, Gutachterausschuß		
§ 63	Bewertungsbeirat	266
§ 64	Mitglieder	267
§ 65	Aufgaben	268
§ 66	Geschäftsführung	268
§ 67	Gutachterausschuß	269
C. Grundvermöge		
I. Allgemeines		
§ 68	Begriff des Grundvermögens	270
§ 69	Abgrenzung des Grundvermögens vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen	274
§ 70	Grundstück	278
§ 71	Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz	281
II. Unbebaute Grundstücke		
§ 72	Begriff	282
§ 73	Baureife Grundstücke	289
III. Bebaute Grundstücke		
a) Begriff und Bewertung		
§ 74	Begriff	290
§ 75	Grundstücksarten	291
§ 76	Bewertung	300
§ 77	Mindestwert	305
b) Verfahre		
1. Ertragswertverfahren		
§ 78	Grundstückswert	307
§ 79	Jahresrohmiete	309
§ 80	Vervielfältiger	317
§ 81	Außergewöhnliche Grundsteuerbelastung	322
§ 82	Ermäßigung und Erhöhung	323
§ 83	Grundstückswert	333
§ 84	Bodenwert	334
§ 85	Gebäudefwert	337
§ 86	Wertminderung wegen Alters	340
§ 87	Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden ...	345
§ 88	Ermäßigung und Erhöhung	346

Inhaltsverzeichnis

§ 89	Wert der Außenanlagen	351
§ 90	Angleichung an den gemeinen Wert	353
IV. Sondervorschrifte		
§ 91	Grundstücke im Zustand der Bebauung	357
§ 92	Erbaurecht	358
§ 93	Wohnungseigentum und Teileigentum	367
§ 94	Gebäude auf fremdem Grund und Boden	372
D. Betriebsvermöge		
Vor §§ 95–109:	Betriebsvermögen	377
§ 95	Begriff des Betriebsvermögens	382
§ 96	Freie Berufe	398
§ 97	Betriebsvermögen von Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen	401
§ 98	(aufgehoben)	422
§ 98a	<i>Bewertungsgrundsätze</i>	422
§ 99	Betriebsgrundstücke	423
§§ 100 bis 102	(aufgehoben)	426
§ 103	Schulden und sonstige Abzüge	427
§§ 103a bis § 108	(aufgehoben)	435
§ 109	Bewertung	435
§ 109a	(aufgehoben)	439
Zweiter Abschnitt: Sondervorschriften und Ermächtigungen		
§§ 110 bis 120	(aufgehoben)	439
§ 121	Inlandsvermögen	439
§ 121a	Sondervorschrift für die Anwendung der Einheitswerte 1964	457
§ 121b	(aufgehoben)	458
§ 122	Besondere Vorschriften für Berlin (West)	458
§ 123	Ermächtigungen	458
§ 124	(aufgehoben)	458
Dritter Abschnitt: Vorschriften für die Bewertung von Vermögen in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet		
A. Land- und forstwirtschaftliches Vermöge		
§ 125	Land- und forstwirtschaftliches Vermögen	458
§ 126	Geltung des Ersatzwirtschaftswerts	465
§ 127	Erklärung zum Ersatzwirtschaftswert	467
§ 128	Auskünfte, Erhebungen, Mitteilungen, Abrundung	467
B. Grundvermöge		
§ 129	Grundvermögen	467
§ 129a	Abschläge bei der Bewertung mit einem Vielfachen der Jahresrohmiere	468
§ 130	Nachkriegsbauten	468

Inhaltsverzeichnis

§ 131	Wohnungseigentum und Teileigentum, Wohnungserbaurecht und Teilerbaurecht	469
§ 132	Fortschreibung und Nachfeststellung der Einheitswerte 1935	470
§ 133	Sondervorschrift für die Anwendung der Einheitswerte 1935	470

C. Betriebsvermöge

§§ 134 bis 136 (aufgehoben)	473
§ 137 Bilanzposten nach dem D-Markbilanzgesetz	473

Vierter Abschnitt: Vorschriften für die Bewertung von Grundbesitz für die Grunderwerbsteuer ab 1. Januar 1997

A. Allgemeines

§ 138	Feststellung von Grundbesitzwerten	475
§ 139	Abrundung	477

B. Land- und forstwirtschaftliches Vermöge

§ 140	Wirtschaftliche Einheit und Umfang des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	478
§ 141	Umfang des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	481
§ 142	Betriebswert	485
§ 143	Wert der Betriebswohnungen und des Wohnteils	497
§ 144	Zusammensetzung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzwerts	501

C. Grundvermöge

I. Unbebaute Grundstücke

§ 145	Unbebaute Grundstücke	501
-------	-----------------------------	-----

II. Bebaute Grundstücke

§ 146	Bebaute Grundstücke	509
§ 147	Sonderfälle	519
§ 148	Erbaurecht	524
§ 148 a	Gebäude auf fremdem Grund und Boden	532
§ 149	Grundstücke im Zustand der Bebauung	534
§ 150	Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz	543

Fünfter Abschnitt: Gesonderte Feststellungen

§ 151	Gesonderte Feststellungen	544
§ 152	Örtliche Zuständigkeit	551
§ 153	Erklärungspflicht, Verfahrensvorschriften für die gesonderte Feststellung, Feststellungsfrist	553
§ 154	Beteiligte am Feststellungsverfahren	556
§ 155	Rechtsbehelfsbefugnis	558
§ 156	Außenprüfung	559

Inhaltsverzeichnis

Sechster Abschnitt: Vorschriften für die Bewertung von Grundbesitz, von nicht notierten Anteilen an Kapitalgesellschaften und von Betriebsvermögen für die Erbschaftsteuer ab 1. Januar 2009

	A. Allgemeines	
§ 157	Feststellung von Grundbesitzwerten, von Anteilswerten und von Betriebsvermögenswerten	560
	B. Land- und forstwirtschaftliches Vermöge	
	I. Allgemeines	
§ 158	Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens ...	563
§ 159	Abgrenzung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen zum Grundvermögen	573
§ 160	Betrieb der Land- und Forstwirtschaft	574
§ 161	Bewertungsstichtag	580
§ 162	Bewertung des Wirtschaftsteils	581
§ 163	Ermittlung der Wirtschaftswerte	589
§ 164	Mindestwert	603
§ 165	Bewertung des Wirtschaftsteils mit dem Fortführungswert	611
§ 166	Bewertung des Wirtschaftsteils mit dem Liquidationswert	613
§ 167	Bewertung der Betriebswohnungen und des Wohnteils ...	616
§ 168	Grundbesitzwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	620
	II. Besonderer Teil	
	a) Landwirtschaftliche Nutzung	
§ 169	Tierbestände	624
§ 170	Umlaufende Betriebsmittel	626
	b) Forstwirtschaftliche Nutzung	
§ 171	Umlaufende Betriebsmittel	626
§ 172	Abweichender Bewertungsstichtag	626
	c) Weinbauliche Nutzung	
§ 173	Umlaufende Betriebsmittel	627
	d) Gärtnerische Nutzung	
§ 174	Abweichende Bewertungsverhältnisse	627
	e) Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen	
§ 175	Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen	628
	C. Grundvermöge	
	I. Allgemeines	
§ 176	Grundvermögen	629

Inhaltsverzeichnis

§ 177	Bewertung	632
II. Unbebaute Grundstücke		
§ 178	Begriff der unbebauten Grundstücke	633
§ 179	Bewertung der unbebauten Grundstücke	635
III. Bebaute Grundstücke		
§ 180	Begriff der bebauten Grundstücke	641
§ 181	Grundstücksarten	642
§ 182	Bewertung der bebauten Grundstücke	646
§ 183	Bewertung im Vergleichswertverfahren	647
§ 184	Bewertung im Ertragswertverfahren	652
§ 185	Ermittlung des Gebäudeertragswerts	655
§ 186	Rohertrag des Grundstücks	661
§ 187	Bewirtschaftungskosten	665
§ 188	Liegenschaftszinssatz	666
§ 189	Bewertung im Sachwertverfahren	667
§ 190	Ermittlung des Gebäudesachwerts	670
§ 191	Wertzahlen	674
IV. Sonderfälle		
§ 192	Bewertung in Erbbaurechtsfällen	674
§ 193	Bewertung des Erbbaurechts	677
§ 194	Bewertung des Erbbaugrundstücks	681
§ 195	Gebäude auf fremdem Grund und Boden	683
§ 196	Grundstücke im Zustand der Bebauung	686
§ 197	Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz	687
V. Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts		
§ 198	Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts	687
D. Nicht notierte Anteile an Kapitalgesellschaften und Betriebsvermögen		
Vor §§ 199–203	689
§ 199	Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens	693
§ 200	Vereinfachtes Ertragswertverfahren	699
§ 201	Ermittlung des Jahresertrags	703
§ 202	Betriebsergebnis	706
§ 203	Kapitalisierungsfaktor	711
Dritter Teil. Schlussbestimmungen		
§ 204	Bekanntmachung	714
§ 205	Anwendungsvorschriften	714

Inhaltsverzeichnis

Anlagen

I. Anlagen zum Bewertungsgesetz

Anlage 1	Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Viecheinheiten (VE) nach dem Futterbedarf	715
Anlage 2	Gruppen der Zweige des Tierbestands nach der Flächenabhängigkeit	717
Anlage 3	Mietwohngrundstücke Vervielfältiger	718
Anlage 4	Gemischtgenutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil an der Jahresrohmiete bis zu 50% Vervielfältiger	719
Anlage 5	Gemischtgenutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil an der Jahresrohmiete von mehr als 50% Vervielfältiger	720
Anlage 6	Geschäftsgrundstücke Vervielfältiger	721
Anlage 7	Einfamilienhäuser Vervielfältiger	722
Anlage 8	Zweifamilienhäuser Vervielfältiger	723
Anlage 9	(aufgehoben)	
Anlage 9a	Kapitalwert einer wiederkehrenden, zeitlich beschränkten Nutzung oder Leistung im Jahresbetrag von einem Euro	724
Anlage 10–13	(aufgehoben)	
Anlage 14	Landwirtschaftliche Nutzung	725
Anlage 15	Forstwirtschaftliche Nutzung	741
Anlage 15a	Forstwirtschaftliche Nutzung	742
Anlage 16	Weinbauliche Nutzung	743
Anlage 17	Gärtnerische Nutzung	743
Anlage 18	Sondernutzungen	744
Anlage 19	Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Viecheinheiten nach dem Futterbedarf	744
Anlage 20	Gruppen der Zweige des Tierbestands nach der Flächenabhängigkeit	746
Anlage 21	Vervielfältiger	747
Anlage 22	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	754
Anlage 23	Pauschalierte Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Prozent der Jahresmiete oder üblichen Miete (ohne Betriebskosten)	755
Anlage 24	Ermittlung des Gebäuderegelherstellungswerts	756
Anlage 25	Wertzahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser nach § 181 Abs. 1 Nr. 1 BewG und Wohnungseigentum u.a. nach § 181 Abs. 1 Nr. 3 bis 6 BewG	765
Anlage 26	Abzinsungsfaktoren	766

II. Anlagen zu den BewR. Gr

Anlagen 1 bis 8: Vervielfältigtabellen nach der Gemeindegröße		
Anlage 1	Gemeindegröße: bis 2000 Einwohner	772

Inhaltsverzeichnis

Anlage 2	Gemeindegröße: über 2000 bis 5000 Einwohner	774
Anlage 3	Gemeindegröße: über 5000 bis 10 000 Einwohner	775
Anlage 4	Gemeindegröße: über 10 000 bis 50 000 Einwohner	776
Anlage 5	Gemeindegröße: über 50 000 bis 100 000 Einwohner	777
Anlage 6	Gemeindegröße: über 100 000 bis 200 000 Einwohner	778
Anlage 7	Gemeindegröße: über 200 000 bis 500 000 Einwohner	779
Anlage 8	Gemeindegröße: über 500 000 Einwohner	780
Anlage 9	Tabelle zu § 82 Abs. 1 Nr. 3	781
Anlage 9a	Tabelle zu § 92 Abs. 4 und § 94 Abs. 3 BewG	782
Anlage 10	Darstellung der Ermittlung des Grundstückswerts im Sachwertverfahren	782
Anlage 11, 12 (hier nicht abgedruckt)		

Anlagen 13 bis 17: Tabellen zur Berechnung des Raummeterpreises

Anlage 13	Merkmale für die Beurteilung der baulichen Ausstattung bei Gebäuden	783
Anlage 14	Gebäudeklasseneinteilung und Raummeterpreise 1958, umgerechnet auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964, für Fabrikgrundstücke	787
Anlage 15	Gebäudeklasseneinteilung und Raummeterpreise 1958, umgerechnet auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964, für bestimmte andere Geschäftsgrundstücke und für sonstige bebaute Grundstücke in bestimmten Fällen	795
Anlage 16	Bauteil-Preistabelle für die im Sachwertverfahren zu bewertenden Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser	801
Anlage 17	Durchschnittspreise 1958, umgerechnet auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964, für einzelne Außenanlagen	805
Anlage 17a	Erlaß betr. Ergänzung und Untergliederung der in den Anlagen 14 bis 17 BewRGr angegebenen Preise	807

III. Anlagen zu § 14 Abs. 1 BewG

1.	Schreiben betr. Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2012	812
2.	Schreiben betr. Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2011	815
3.	Schreiben betr. Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2010	818

Inhaltsverzeichnis

4.	Schreiben betr. Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2009	821
	Sachregister	825