

Inhalts- und Suchnummern-Verzeichnis

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

A. Rechtsgrundlagen und Verfahrensrecht	28	Grundvermögen, soweit Einheitswerte festgestellt sind
I. Rechtsgrundlagen	29	Grundvermögen, soweit es unbewertet ist
1 Gesetzliche Grundlagen, Richtlinien und Verwaltungsanweisungen	30	Einheitswertfeststellungen für Stichtage ab 1. 1. 1992
II. Verfahrensrechtliche Vorschriften zur Einheitsbewertung	31	B. Allgemeine Vorschriften zur Bewertung
2 Grundbesitz	32	Vermögensarten
3 Einheitswerte	33	Begriff des Betriebsgrundstücks
4 Bedeutung der Einheitswerte	34	Wirtschaftliche Einheit – Grundstück
5 Gesonderte Feststellung	35	Begriff des Wirtschaftsguts
6 Umrechnung in Euro, Abrundung	36	Bewertung im ganzen
7 Einheitliche Feststellung	37	Einheitliches Eigentum
8 Wirksamkeit der Einheitswerte	38	Wirtschaftliches Eigentum
9 Fortschreibung, Nachfeststellung und Aufhebung der Einheitswerte – Allgemeines	39	Zurechnung bei Eigenbesitz
10 Fortschreibung auf „Antrag“ oder „von Amts wegen“	40	Zurechnung bei Sicherungsübereignung
11 Voraussetzungen für eine Wertfortschreibung zum 1. 1. 1991 und zu späteren Fortschreibungszeitpunkten		entfällt
12 Fortschreibung zur Fehlerbeseitigung		
13 Artfortschreibung	41	C. Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens
14 Zurechnungsforschreibung	41	I. Begriff und Umfang
15 Fortschreibungszeitpunkt	42	Besondere Vorschriften nach dem Einigungsvertrag für den beigetretenen Teil Deutschlands
16 Wertverhältnisse und tatsächliche Verhältnisse	42	Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens
17 Nachfeststellung – Allgemeines	43	Nutzungseinheit – regelmäßig selbstgenutzte Wirtschaftsgüter
18 Inhalt der Nachfeststellung	43	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen
19 Nachfeststellungszeitpunkt	44	Abgrenzung des Kleingartenlands oder Dauerkleingartenlandes
20 Wirksamkeit der Nachfeststellung	45	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Betriebsvermögen
Allgemeine Grundsätze	46	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom sonstigen Vermögen und den Schulden
Besondere Regelung der Nachfeststellung auf Feststellungszeitpunkte nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt 1. 1. 1964	47	Betrieb der Land- und Forstwirtschaft – Nutzungen
21 Aufhebung des Einheitswerts	48	Abbauland – Geringstland – Unland
22 Aufhebungszeitpunkt	49	Nebenbetriebe
23 Nachholung einer Feststellung		
24 Änderung von Feststellungsbescheiden nach dem BewG	50	II. Allgemeine Bewertungsvorschriften
25 Berichtigung von Bescheiden nach der Abgabenordnung	51	Bewertungsstichtag
26 Verhältnis der Berichtigung eines Einheitswertbescheides zur Fehlerbeseitigung durch eine Fortschreibung	52	Bewertungsgrundsätze
III. Besonderes Verfahren im beigetretenen Teil Deutschlands		Bewertung von ausländischem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen
27 Ersatzwirtschaftswerte für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen		

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
	III. Bewertung der Nutzungen	98a	Berücksichtigung von Bodenverunreinigungen
56	Umfang und Bewertung der landwirtschaftlichen Nutzung	99	Außenanlagen
57	Tierbestände – Abgrenzung zur gewerblichen Tierhaltung		
58	Gemeinschaftliche Tierhaltung	III. Sondervorschriften	
59	Sonderkulturen – Allgemeines	100	Grundstücke im Zustand der Bebauung
60	Umfang und Bewertung des Hopfenanbaus	101	Erbaurecht
61	Umfang und Bewertung des Spargelanbaus	102	Wohnungs- und Teileigentum
62	Umfang und Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzung	103	Gebäude auf fremden Grund und Boden
63	Umfang und Bewertung der weinbaulichen Nutzung	103a	Bewertung ausländischer Grundstücke
64	Umfang und Bewertung der gärtnerischen Nutzung – allgemeines	104	Sonstige Vorschriften
65	Umfang und Bewertung des Nutzungsteils Gemüse-, Blumen- und Zierpflanzenbau		
66	Umfang und Bewertung des Nutzungsteils Obstbau	E. Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer	
67	Umfang und Bewertung des Nutzungsteils Baumschulen	I. Verwaltung der Grundsteuer und Steuergegenstand	
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		
73	Umfang und Bewertung des Pilzanbaus	II. Steuerbefreiungen	
74	Umfang und Bewertung der Weihnachtsbaumkultur	109	Allgemeines zu den Steuerbefreiungen
75	Umfang und Bewertung der Saatzucht	110	Öffentlicher Dienst oder Gebrauch
76	Umfang und Bewertung der Besamungsstationen	111	Bundeseisenbahnvermögen
	D. Die Bewertung des Grundvermögens	112	Gemeinnützige oder mildtätige Zwecke
	I. Allgemeine Vorschriften zur Bewertung	113	Religionsgesellschaften
77	Allgemeine Vorschriften	114	Dienstwohnungen der Geistlichen und Kirchendiener
78	Gemeiner Wert	114a	Grundbesitz, der der Versorgung der Geistlichen und Kirchendiener dient
79	Rechte, Bestandteile, Zubehör	115	Dem Gottesdienst gewidmeter Grundbesitz und Bestattungsplätze
80	Wertverhältnisse	116	Anlagen die dem öffentlichen Verkehr dienen sowie fließende Gewässer
81	Begriff und Umfang des Grundvermögens	117	Öffentlich-rechtliche Wasser- und Bodenverbände
82	Abgrenzung des Grundvermögens	118	Für Zwecke der Wissenschaft, des Unterrichts, der Erziehung benutzter Grundbesitz
	II. Bewertung des Grundvermögens	119	Für Zwecke einer Krankenanstalt benutzter Grundbesitz
	1. Unbebaute Grundstücke	120	Zu Wohnzwecken benutzter Grundbesitz
83	Begriff und Bewertung der unbebauten Grundstücke	121	Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz
	2. Bebaute Grundstücke	122	Unmittelbare oder teilweise Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck
84	Begriff der bebauten Grundstücke – Mindestwert		
85	Grundstückshauptgruppen	III. Entstehung, Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer	
86	Begriff der Wohnung	123	Stichtag
87	Wohn- und Nutzfläche	124	Steuerschuldner
88	Bewertungsverfahren für bebaute Grundstücke	125	Persönliche Haftung
	3. Rohmieteverfahren	126	Dingliche Haftung
89	Rohmieteverfahren – allgemeines	127	Steuermeßzahl und Steuermeßbetrag
90	Jahresrohmiere	128	Meßzahl für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft
91	Einteilung der Bewertungsgebiete	129	Meßzahl für Grundstücke in der – alten – Bundesrepublik
92	Vervielfältiger	130	Hauptveranlagung
92a	Wertfortschreibungen ab dem 1. Januar 1991 bei Bezugsfertigkeit vor dem 21. Juni 1948 – Ansatz der Jahresrohmiere und der Vervielfältiger	131	Neuveranlagung
93	Nachkriegsbauten	132	Nachveranlagung
94	Ermäßigungen und Erhöhungen beim Rohmieteverfahren	133	Anzeigepflicht
94a	Erweiterung der Begrenzung der Abschläge nach § 37 BewDV 1935	134	Aufhebung des Steuermeßbetrags
	4. Sachwertverfahren	135	Änderung von Meßbescheiden
95	Sachwertverfahren – allgemeines	136	Zerlegung des Steuermeßbetrags
96	Bodenwert	137	Zerlegungstichtag
97	Gebäudewert	138	Ersatz der Zerlegung durch Steuerausgleich
97a	Einfamilienhäuser- Wochenendhäuser	139	Festsetzung des Hebesatzes
97b	Bank-, Versicherungs-, Verwaltungs- und Bürogebäude sowie Hotelgebäude, Ferienheime und Feriendorf anlagen	140	Koppelungsvorschriften und Höchstthebesätze
97c	Tankstellengrundstücke	141	Festsetzung der Grundsteuer
97d	Garagengrundstücke	142	Fälligkeit
97e	Gewerbegrundstücke	143	Vorauszahlungen
	IV. Erlaß der Grundsteuer	144	Abrechnung über die Vorauszahlungen
		145	Nachentrichtung der Steuer
		146	Allgemeines zu den Erlaßvorschriften
		147	Erlaß für Kulturgut und Grünanlagen

148	Erlaß für Grundbesitz, dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt	174	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom übrigen Vermögen
149	Erlaß für öffentliche Grünanlagen, Sport- und Spielplätze	175	Abgrenzung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen vom Grundvermögen
150	Erlaß für Grundbesitz, in dessen Gebäuden Gegenstände von wissenschaftlicher usw. Bedeutung untergebracht sind	176	Umfang des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
151	Erlaß wegen wesentliche Ertragsminderung	177	Landwirtschaftliche Nutzung
152	Erlaßverfahren	178	Forstwirtschaftliche Nutzung
	V. Steuervergünstigungen	179	Weinbauliche Nutzung
153	Steuervergünstigung für abgefundene Kriegsbeschädigte	180	Gärtnerische Nutzung
154	Steuerofreiheit für neugeschaffene Wohnungen im beigetretenen Teil Deutschlands	181	Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzung
	VI. Sondervorschriften für den beigetretenen Teil Deutschlands	182	Nebenbetriebe
155	Allgemeines zu den Sondervorschriften	183	Sonstige Flächen
156	Land- und Forstwirtschaftliches Vermögen	184	Bewertungsstichtag
157	Bemessung der Grundsteuer für Grundstücke nach dem Einheitswert	185	Bewertung des Wirtschaftsteils – Allgemeines
158	Ersatzbemessungsgrundlage	186	Wirtschaftswert
159	Sonstige Vorschriften	187	Ermittlung des Mindestwerts
	F. Rechtsbehelfsverfahren	188	Fortführungswert
160	Rechtsbehelf gegen den Einheitswertbescheid und Bescheide über die Bedarfsbewertung	189	Ermittlung der einzelnen Wirtschaftswerte – Bewertungsbeispiele
161	Rechtsbehelf gegen den Grundsteuermeßbescheid und Aussetzung der Vollziehung	190	Liquidationswert
162	Rechtsbehelf gegen den Grundsteuerbescheid	191	Betriebswohnungen und Wohnteil
	G. Die Bewertung von Grundbesitz für die Erbschaft- und Schenkungsteuer – ab 1.1.2009	192	Ermittlung des Grundbesitzwerts
	– Bedarfsbewertung –	193	Tierbestände
	I. Allgemeine Vorschriften – Verfahrensrecht		
163	Vorbemerkung		III. Grundvermögen
164	Gesonderte Feststellung	194	Begriff des Grundvermögens
165	Örtliche Zuständigkeit	195	Bewertungsmaßstab – gemeiner Wert
166	Verfahrensvorschriften	196	Begriff der unbebauten Grundstücke
167	Beteiligte am Feststellungsverfahren	197	Bewertung der unbebauten Grundstücke
168	Rechtsbehelfsbefugnis	198	Bebaute Grundstücke – Begriff
169	Außenprüfung	199	Einteilung der bebauten Grundstücke
170	Grundbesitzwerte	200	Bewertung der bebauten Grundstücke – Allgemeines
	II. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen	201	Vergleichsverfahren
171	Begriff des land- und forstwirtschaftlichem Vermögens	202	Ertragswertverfahren – Allgemeines
172	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Betriebsvermögen	203	Gebäudeertragswert
173	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens von den bebauten Grundstücken	204	Rohertrag
		205	Bewirtschaftungskosten
		206	Liegenschaftszinssatz
		207	Sachwertverfahren – Allgemeines
		208	Gebäudesachwert
		209	Sachwert (Grundbesitzwert)
		210	Erbaurecht – Allgemeines
		211	Wert des Erbaurechts (Berechtigter)
		212	Wert des Erbbaugrundstücks (Verpflichteter)
		213	Bewertungsbeispiele zum Erbaurecht
		214	Gebäude auf fremdem Grund und Boden
		215	Grundstück im Zustand der Bebauung
		216	Zivilschutz
		217	Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts

Verzeichnis der Anlagen

1. Anlagen zu den Abschnitten C und D

– Ersatzwirtschaftswerte, Einheitswerte –

	Seite
Anlage 1: Umrechnungsschlüssel der Tierbestände in Vieheinheiten	240
Anlage 2: Schätzungsrahmen	241
Anlage 3: Verordnungen über die Bewertung bebauter Grundstücke – Vervielfältiger	247
Anlage 4: Berechnung des umbauten Raumes	258
Anlage 4a: Eriass zur Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen.	262
Anlage 5: Tabelle über die Wertigkeit einzelner Bauteile zum Gesamtbauwerk bei Einfamilienhäusern, Mietwohngrundstücken, Bank-, Versicherungs-, Verwaltungs- und Bürogebäuden, Warenhäusern und Einkaufszentren sowie Ladengrundstücke, Lichtspielzentren und Theater	274
Anlage 6: Tabelle über die Wertigkeit einzelner Bauteile zum Gesamtbauwerk bei gemischt-genutzten Grundstücken mit Ausnahme von Bank-, Versicherungs-, Verwaltungs- und Bürogebäuden	275
Anlage 7: Tabelle über die Wertigkeit einzelner Bauteile zum Gesamtbauwerk bei Hotelgebäuden, Ferienheimen sowie bei Kliniken, Sanatorien, Heimen, Privatschulen, Gaststätten, Vergnügungsgebäuden, Vereinshäusern sowie zum Gebäudeteil von Restaurations- und Sozialteilen bei Reit- und Tennishallen	276
Anlage 8a: Tabelle über die Wertigkeit einzelner Bauteile zum Gesamtbauwerk bei Gewerbegrundstücken mit Gebäuden der Gebäudeklasse I sowie bei Reit- und Tennishallen ohne Restaurations- und Sozialteil.	277
Anlage 8b: Tabelle über die Wertigkeit einzelner Bauteile zum Gesamtbauwerk bei Gewerbegrundstücken mit Gebäuden der Gebäudeklasse II	277
Anlage 9: Bauanteile für nicht unterkellerte Großmärkte, SB-Märkte, Verbrauchermärkte, Messehallen sowie für Lichtspielhäuser und Sozialbauten	278
Anlage 10: Tabelle über die Wertigkeit einzelner Bauteile zum Gesamtbauwerk für Hoch- und Tiefgaragen	278

2. Anlagen zu dem Abschnitt G

– Bedarfsbewertung –

Landwirtschaftliches Vermögen

Anlage St	Standarddeckungsbeiträge	279
Anlage 14 BewG	Landwirtschaftliche Nutzung	283
Anlage 15 BewG	Forstwirtschaftliche Nutzung	295
Anlage 15a BewG	Forstwirtschaftliche Nutzung	295
Anlage 16 BewG	Weinbauliche Nutzung	296
Anlage 17 BewG	Gärtnerische Nutzung.	296
Anlage 18 BewG	Sondernutzungen.	296
Anlagen 19 und 20 BewG	vgl. Suchnummer 193.	296

Grundvermögen

Anlage 21 BewG	Vervielfältiger	297
Anlage 22 BewG	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	299
Anlage 23 BewG	Pauschalierte Bewirtschaftungskosten	299
Anlage 24 BewG	Regelherstellungskosten 2007 – Ausstattungsstandard	300
Anlage 25 BewG	Wertzahlen	304
Anlage 26 BewG	Abzinsungsfaktoren.	305
Anlage 27	Richtlinie über Bodenrichtwerte.	307

Anhang

– Vordrucke –

Anhang 1: Erklärungen zur Feststellung des Einheitswerts	311
Anhang 2: Erklärung zur Ermittlung des Ersatzwirtschaftswertes und der Festsetzung der Grundsteuer	340
Anhang 3: Erklärung zur Feststellung des Bedarfswerts für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft	345
Anhang 4: Erklärung zur Feststellung des Bedarfswerts für Grundvermögen mit Erläuterungen	365