

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 18. Auflage .....	V
Abkürzungsverzeichnis .....	XXVII

### Kapitel 1 Erbschaft- und Schenkungsteuer

#### Teil A Erbrecht

1	<b>Verknüpfung von Erbschaftsteuerrecht und Zivilrecht .....</b>	<b>3</b>
2	<b>Zivilrechtliche Regelungen .....</b>	<b>3</b>
2.1	<b>Erben .....</b>	<b>3</b>
2.1.1	Gesetzliche Erbfolge .....	3
2.1.2	Das Erbrecht des Ehegatten und des eingetragenen Lebenspartners .....	5
2.1.3	Gewillkürte Erbfolge.....	9
2.1.3.1	Das Testament .....	9
2.1.3.2	Der Erbvertrag .....	11
2.1.3.3	Die Einsetzung von Erben .....	12
2.1.3.4	Der Ausschluss von Erben .....	13
2.1.3.5	Vorerbe und Nacherbe.....	13
2.1.3.6	Vermächtnis und Auflage.....	14
2.1.3.7	Rechtsgeschäft unter Lebenden auf den Todesfall .....	15
2.1.3.8	Schranken des letzten Willens .....	16
2.1.3.9	Erbrecht und Unternehmensnachfolge.....	16
2.1.3.9.1	Einzelunternehmen .....	16
2.1.3.9.2	Personengesellschaft.....	17
2.1.3.9.3	Kapitalgesellschaft .....	17
2.1.3.10	Die Anfechtung einer letztwilligen Verfügung .....	18
2.1.4	Der Pflichtteil.....	19
2.1.5	Die Erbengemeinschaft .....	23
2.1.6	Haftung und Haftungsbeschränkung.....	24
2.1.7	Der Erbschein.....	25
2.2	Die Schenkung.....	25

#### Teil B Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht

1	<b>Allgemeines .....</b>	<b>29</b>
2	<b>Steuerpflicht .....</b>	<b>30</b>
2.1	<b>Persönliche Steuerpflicht .....</b>	<b>30</b>
2.1.1	Unbeschränkte Steuerpflicht .....	30
2.1.2	Beschränkte Steuerpflicht .....	31
2.1.3	Erweiterte beschränkte Steuerpflicht .....	32
2.1.4	Fiktive unbeschränkte Steuerpflicht .....	33
2.2	<b>Erwerb von Todes wegen.....</b>	<b>33</b>
2.2.1	Erbfolge .....	34
2.2.2	Teilungsanordnung und Vorausvermächtnis.....	35
2.2.3	Vermächtnis .....	36
2.2.4	Pflichtteilsanspruch.....	37
2.2.5	Schenkungen auf den Todesfall.....	38
2.2.6	Ausscheiden eines Erblassers aus einer Personengesellschaft zum Buchwert .....	39
2.2.7	Vermächtnisgleicher Erwerb.....	41

2.2.8	Erwerb durch Vertrag zu Gunsten Dritter .....	41
2.2.9	Sonstige Erwerbe von Todes wegen .....	42
2.3	Fortgesetzte Gütergemeinschaft .....	43
2.4	Zugewinnausgleich .....	45
2.5	Vorerbschaft und Nacherbschaft .....	47
2.6	Schenkungen unter Lebenden .....	54
2.6.1	Freigebiges Zuwendungen .....	55
2.6.2	Gemischte Schenkung .....	55
2.6.3	Schenkungen unter Auflage .....	56
2.6.4	Mittelbare Schenkung .....	57
2.6.4.1	Mittelbare Grundstücksschenkungen .....	57
2.6.4.2	Mittelbare Schenkung von Betriebsvermögen .....	59
2.6.5	Andere Arten der Schenkung im Sinne des § 7 Abs. 1 Nr. 1 ErbStG .....	59
2.7	Die übrigen Schenkungstatbestände des § 7 ErbStG .....	61
2.7.1	Vollziehung einer vom Schenker angeordneten Auflage .....	61
2.7.2	Vereinbarung der Gütergemeinschaft .....	62
2.7.3	Abfindung für einen Erbverzicht .....	63
2.7.4	Stiftung .....	63
2.7.5	Zweckzuwendung .....	63
2.8	Entstehen der Steuer .....	64
3	<b>Wertermittlung</b> .....	65
3.1	Die Bereicherung .....	65
3.1.1	Erbfall .....	65
3.1.2	Schenkungen .....	66
3.1.3	Übertragung von Anteilen an vermögensverwaltenden Personengesellschaften .....	67
3.1.4	Übernahme der Schenkungssteuer durch den Schenker .....	67
3.2	Bewertungstichtag .....	68
3.3	Übersicht über die Wertermittlung der Bereicherung .....	68
3.4	Abrundung .....	73
3.5	Steuerbefreiungen .....	73
3.6	Die Verschonung des Betriebsvermögens .....	77
3.6.1	Begünstigtes Vermögen .....	77
3.6.2	Grundsatz des Verschonungsabschlages .....	78
3.6.2.1	Regelverschonung .....	78
3.6.2.2	Optionsverschonung .....	78
3.6.3	Verwaltungsvermögen .....	79
3.6.4	Verstoß gegen die Behaltensregeln, § 13a Abs. 5 ErbStG .....	81
3.6.4.1	Veräußerung des Betriebs, Teilbetriebs, Anteils und einer wesentlichen Betriebsgrundlage, Aufgabe des Betriebs, Insolvenz oder Liquidation .....	81
3.6.4.2	Überentnahmen, § 13a Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 ErbStG .....	82
3.6.5	Verstoß gegen die Lohnsummenregel .....	82
3.6.6	Verstoß gegen Behaltens- und Lohnsummenregelung .....	83
3.6.7	Anzeigepflichten, § 13a Abs. 6 ErbStG .....	83
3.6.8	Übergang während der Behaltensfristen .....	83
3.7	Verschonung des Grundvermögens (§ 13c ErbStG) .....	83
4	<b>Berechnung der Steuer</b> .....	85
4.1	Berücksichtigung früherer Erwerbe (§ 14 ErbStG) .....	85
4.2	Steuerklassen (§ 15 ErbStG) .....	88
4.3	Freibeträge (§ 16 ErbStG) .....	89
4.4	Besonderer Versorgungsfreibetrag (§ 17 ErbStG) .....	89
4.5	Steuersätze (§ 19 ErbStG) .....	91
4.6	Tarifbegrenzung nach § 19a ErbStG .....	92
4.7	Mehrfacher Erwerb desselben Vermögens, § 27 ErbStG .....	95

5	<b>Renten- und Nießbrauchslasten</b> .....	96
6	<b>Erbengemeinschaft</b> .....	96
7	<b>Steuerfestsetzung und Erhebung, § 20 ErbStG</b> .....	98
7.1	Steuerschuldner .....	98
7.2	Anzeige des Erwerbs (§ 30 ErbStG), Steuererklärung (§ 31 ErbStG) und Steuerfestsetzung (§§ 22, 23 ErbStG) .....	98

### **Teil C Allgemeine Vorschriften zum Bewertungsrecht**

1	<b>Begriff und Aufgabe der Bewertung</b> .....	100
2	<b>Bewertungsvorschriften</b> .....	100
3	<b>Entstehung und Entwicklung des Bewertungsgesetzes</b> .....	100
3.1	Entstehung .....	100
3.2	Durchführungs-Verordnungen .....	101
3.3	Verwaltungsanordnungen .....	102
4	<b>Aufgabe und Bedeutung des BewG</b> .....	103
5	<b>Gliederung und Geltungsbereich des BewG</b> .....	104
5.1	Geltungsbereich des Ersten Teils (Allgemeine Bewertungsvorschriften) .....	104
5.1.1	Grundsatz .....	104
5.1.2	Ausnahmen .....	105
5.2	Geltungsbereich des Zweiten Teils (Besondere Bewertungsvorschriften) .....	105
5.2.1	Abgrenzung nach Steuerarten .....	105
5.2.2	Abgrenzung nach Vermögensarten .....	106
5.3	Abgrenzung nach Belegenheit .....	107
5.4	Verhältnis der verschiedenen Teile und Abschnitte des BewG zueinander .....	107
5.5	Übersicht zu §§ 1 und 17 BewG .....	109
6	<b>Bewertungsgegenstand</b> .....	110
6.1	Allgemeines .....	110
6.2	Wirtschaftsgut .....	110
6.2.1	Begriff .....	110
6.2.2	Das einzelne Wirtschaftsgut als wirtschaftliche Einheit oder als Teil einer solchen .....	111
6.3	Wirtschaftliche Einheit .....	111
6.3.1	Einheitliches Eigentum .....	112
6.3.1.1	Grundsatz .....	112
6.3.1.2	Ausnahmen von dem Grundsatz des einheitlichen Eigentums .....	113
6.3.1.2.1	Wirtschaftsgüter der Ehegatten oder Lebenspartner .....	113
6.3.1.2.2	Besonderheiten beim Grundbesitz im Rahmen der Einheitsbewertung .....	113
6.3.2	Verkehrsanschauung .....	114
6.3.2.1	Verkehrsanschauung und einheitliche Zweckbestimmung .....	114
6.3.2.2	Geteilte Zweckbestimmung .....	116
6.3.3	Einheitliche Vermögensart .....	117
6.4	Bestimmung der wirtschaftlichen Einheit durch Spezialvorschriften .....	117
6.5	Bewertung der wirtschaftlichen Einheit im Ganzen .....	118
6.5.1	Bewertung der zusammengesetzten wirtschaftlichen Einheit .....	118
6.5.2	Ausnahmen von dem Grundsatz der Bewertung im Ganzen bei einer zusammengesetzten wirtschaftlichen Einheit .....	119
6.5.3	Bewertung einer gemeinschaftlichen wirtschaftlichen Einheit .....	119
6.6	Zurechnung .....	120
6.6.1	Sicherungsübereignung .....	121
6.6.2	Treuhandverhältnisse .....	121
6.6.3	Eigenbesitz .....	122
7	<b>Bewertungsmaßstäbe und Bewertungsmethoden</b> .....	123
7.1	Allgemeines .....	123
7.2	Bewertungsmaßstäbe .....	123

7.2.1	Arten.....	123
7.2.2	Anwendung der verschiedenen Bewertungsmaßstäbe innerhalb der einzelnen Teile des BewG.....	124
7.3	Bewertungsmethoden.....	125
8	<b>Bewertungsmaßstab gemeiner Wert</b> .....	126
8.1	Bedeutung und Anwendungsbereich .....	126
8.2	Begriff und Merkmale .....	126
8.2.1	Erzielbarer Veräußerungspreis .....	126
8.2.2	Gewöhnlicher Geschäftsverkehr .....	127
8.2.3	Umstände, die den Preis beeinflussen .....	127
8.2.4	Ungewöhnliche Verhältnisse .....	127
8.2.5	Persönliche Verhältnisse .....	128
8.3	Ermittlung des gemeinen Werts.....	129
9	<b>Bewertungsmaßstab Teilwert</b> .....	129
9.1	Bedeutung.....	129
9.2	Begriff und Ermittlung des Teilwerts .....	129

### Teil D Spezielle Vorschriften für die Bewertung einzelner Wirtschaftsgüter (§§ 4–8, 11–16 und 121 BewG)

1	<b>Bedingung und Befristung</b> .....	131
1.1	Begriff der Bedingung und Befristung .....	131
1.2	Bewertungsrechtliche Behandlung von Bedingung und Befristung.....	132
1.2.1	Aufschiebend bedingter Erwerb.....	132
1.2.2	Auflösend bedingter Erwerb .....	133
1.2.3	Aufschiebend bedingte Lasten.....	134
1.2.4	Auflösend bedingte Lasten .....	135
1.2.5	Befristungen.....	138
1.2.6	Übersicht.....	138
2	<b>Bewertung der Wertpapiere und Anteile (Allgemeines)</b> .....	139
2.1	Anwendungsbereich des § 11 BewG .....	139
2.2	Begriff und Abgrenzung .....	139
2.2.1	Wertpapiere .....	139
2.2.2	Schuldbuchforderungen .....	141
2.2.3	Anteile, die nicht durch Wertpapiere verbrieft sind .....	141
2.2.4	Beteiligungen.....	142
2.2.5	Investmentzertifikate .....	142
2.3	Stichtag für die Bewertung.....	142
2.4	Bewertungsmaßstäbe .....	142
2.5	Übersicht.....	144
3	<b>Bewertung mit dem Kurswert im Einzelnen</b> .....	146
3.1	Allgemeines .....	146
3.2	Börse und Kurs .....	146
3.3	Freiverkehr .....	146
3.4	Maßgeblichkeit des Kurswerts .....	147
4	<b>Bewertung von Anteilen mit dem gemeinen Wert im Einzelnen</b> .....	148
4.1	Ableitung des gemeinen Werts aus Verkäufen .....	148
4.2	Schätzung nach anderen Verfahren.....	149
4.2.1	Ermittlung des gemeinen Werts.....	151
4.2.2	Stichtag für die Bewertung von Anteilen an Kapitalgesellschaften.....	151
5	<b>Bewertung von Investmentzertifikaten im Einzelnen</b> .....	151
6	<b>Bewertung von Kapitalforderungen und Kapitalschulden</b> .....	152
6.1	Begriff der Kapitalforderungen.....	152
6.2	Anwendungsbereich des § 12 BewG .....	152

6.3	Der Nennwert als Bewertungsgrundsatz .....	153
6.4	Bewertung über dem Nennwert .....	153
6.4.1	Voraussetzungen .....	153
6.4.2	Einlage eines stillen Gesellschafters .....	154
6.5	Bewertung unter dem Nennwert .....	156
6.5.1	Uneinbringliche Forderungen .....	156
6.5.2	Unsichere (zweifelhafte) Forderungen .....	156
6.5.3	Unverzinsliche Forderungen .....	157
6.5.4	Niedrig verzinsliche Forderungen .....	160
6.5.5	Andere wertmindernde Umstände .....	161
6.6	Bewertung der Kapitalschulden .....	162
6.6.1	Allgemeines .....	162
6.6.2	Besonderheiten .....	162
6.7	Bewertung von noch nicht fälligen Ansprüchen aus Lebens-, Kapital- oder Rentenversicherungen .....	163
6.7.1	Begriffe .....	163
6.7.2	Bewertungsmaßstäbe .....	163
6.8	Bewertungsstichtag .....	163
7	<b>Bewertung der wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen .....</b>	<b>164</b>
7.1	Begriffe .....	164
7.2	Ermittlung des Jahreswerts wiederkehrender Nutzungen und Leistungen .....	165
7.2.1	Grundsätze .....	165
7.2.2	Begrenzung des Jahreswerts bei Nutzungen eines Wirtschaftsguts .....	166
7.2.2.1	Nutzungen .....	166
7.2.2.2	Sonderfälle .....	168
7.3	Bewertung von Nutzungen und Leistungen auf bestimmte Zeit .....	170
7.3.1	Berechnung nach Tabelle 6 .....	170
7.3.2	Begrenzung des Kapitalwerts .....	171
7.4	Bewertung immerwährender Nutzungen und Leistungen .....	171
7.5	Bewertung von Nutzungen und Leistungen von unbestimmter Dauer .....	172
7.5.1	Allgemeines .....	172
7.5.2	Vorrang des § 14 BewG .....	172
7.5.3	Konkurrenz gegenüber § 14 und gegenüber § 13 Abs. 1 BewG .....	173
7.6	Bewertung lebenslänglicher Nutzungen und Leistungen .....	174
7.6.1	Grundsätze .....	174
7.6.2	Abhängigkeit der Nutzung von der Lebenszeit mehrerer Personen .....	175
7.6.3	Berichtigung der nicht laufend veranlagten Steuern bei vorzeitigem Wegfall .....	178
7.7	Der gemeine Wert wiederkehrender Nutzungen und Leistungen in Ausnahmefällen .....	178
7.8	Bewertungsstichtag .....	179
8	<b>Übriges Vermögen .....</b>	<b>179</b>

## **Teil E Verfahrensrechtliche Vorschriften für die Bedarfsbewertung**

1	<b>Vorbemerkungen und historische Entwicklung der Bedarfsbewertung .....</b>	<b>181</b>
2	<b>Allgemeines zur Bedarfsbewertung für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer ...</b>	<b>184</b>
2.1	Begriff, Zweck und Zeitpunkt der Bedarfsbewertung .....	184
2.2	Regelungen zur Ermittlung der Bedarfswerte .....	185
2.3	Maßgebender Bewertungsmaßstab .....	186
2.4	Abgrenzung der einzelnen Vermögensarten .....	186
3	<b>Verfahrensrechtliche Durchführung der Bedarfsbewertung .....</b>	<b>186</b>
3.1	Gesonderte Feststellungen für bestimmte Fälle der Bedarfsbewertung .....	186
3.2	Feststellungen im Feststellungsbescheid .....	188
3.3	Zurechnung der gesondert festzustellenden Bedarfswerte .....	189

3.3.1	Zurechnung der wirtschaftlichen Einheit des Grundbesitzes .....	189
3.3.2	Zurechnung des Werts des Betriebsvermögens oder des Anteils am Betriebsvermögen einer Personengesellschaft .....	190
3.3.3	Zurechnung des Werts nicht notierter Anteile an Kapitalgesellschaften.....	191
3.3.4	Zurechnung der Beteiligung (des Anteils) an einer vermögensverwaltenden Gesellschaft bzw. Gemeinschaft .....	191
3.4	Gesonderte Feststellungen bei mehrmaligem Erwerb innerhalb eines Jahres.....	191
3.5	Weitere Besonderheiten bei der gesonderten Feststellung von Bedarfswerten für das Betriebsvermögen oder eines Anteils am Betriebsvermögen einer Personengesellschaft oder des Anteils an einer Kapitalgesellschaft.....	192
3.6	Vorläufiger Verzicht auf die gesonderte Feststellung eines Grundbesitzwerts .....	192
3.7	Besonderheiten bei der Feststellung eines Grundbesitzwerts für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen .....	193
4	Örtliche Zuständigkeit für die gesonderten Feststellungen.....	193
5	Erklärungspflicht, Verfahrensvorschriften für die gesonderte Feststellung, Feststellungsfrist .....	194
6	Beteiligte am Feststellungsverfahren .....	195
7	Rechtsbehelfsbefugnis .....	195
8	Außenprüfung .....	196
9	Abrundung der Bedarfswerte .....	196
10	Beziehung der Grundbesitzbedarfswerte zu den Einheitswerten des Grundbesitzes ....	196

## **Teil F Bedarfsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens**

1	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	197
2	<b>Begriff und Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens .....</b>	197
2.1	Begriff der Land- und Forstwirtschaft .....	197
2.2	Wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens .....	197
2.3	Zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehörende Wirtschaftsgüter .....	199
2.4	Bestimmte Wirtschaftsgüter, die nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören.....	200
3	<b>Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens gegenüber den anderen Vermögensarten .....</b>	201
3.1	Abgrenzung gegenüber dem Grundvermögen .....	201
3.1.1	Abgrenzung des Grund und Bodens.....	202
3.1.2	Abgrenzung der Wirtschaftsgebäude .....	202
3.1.3	Besondere Abgrenzungsregelung für den Grund und Boden .....	203
3.1.3.1	Abgrenzung nach § 159 Abs. 3 BewG (Bauland).....	204
3.1.3.2	Abgrenzung nach § 159 Abs. 2 BewG (Betrieb als Existenzgrundlage) .....	205
3.1.3.3	Abgrenzung nach § 159 Abs. 1 BewG .....	205
3.2	Abgrenzung gegenüber dem Betriebsvermögen.....	206
3.2.1	Nebeneinander von Betrieb der Land- und Forstwirtschaft und Gewerbebetrieb .....	207
3.2.2	Land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit als Teil eines Gewerbebetriebs .....	207
3.2.3	Gemischte Betriebe .....	208
3.2.4	Absetzung der Erzeugnisse über eigenes Handels- oder Dienstleistungsgeschäft.....	209
3.2.5	Tierhaltung und Tierzucht mit nicht ausreichend bewirtschafteten Flächen .....	210
3.2.6	Beherbergung von Fremden.....	210
3.2.7	Verwendung von Wirtschaftsgütern außerhalb des Betriebs.....	210
3.2.8	Energieerzeugung .....	211
3.3	Abgrenzung gegenüber dem übrigen Vermögen .....	211
4	<b>Gliederung sowie Umfang und Bestandteile des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft...</b>	211
4.1	Allgemeines .....	211
4.2	Wirtschaftsteil .....	211

4.2.1	Gliederung des Wirtschaftsteils .....	213
4.2.2	Begriff und Umfang der einzelnen Bereiche des Wirtschaftsteils .....	213
4.2.2.1	Begriff und Abgrenzung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen .....	213
4.2.2.2	Begriff und Abgrenzung der Nebenbetriebe .....	214
4.2.2.3	Begriff und Abgrenzung des Abbaulands, Geringstlands und Unlands .....	215
4.2.2.4	Sonderfall: Stückländereien .....	215
4.2.2.5	Abgrenzungen der Tierbestände der landwirtschaftlichen Nutzung von der gewerblichen Nutzung .....	216
4.3	Betriebswohnungen .....	218
4.4	Wohnteil .....	218
5	<b>Bewertungsstichtag</b> .....	219
6	<b>Bewertung des Wirtschaftsteils</b> .....	219
6.1	Bewertungsmaßstab und Wertermittlungsverfahren für den Wirtschaftsteil .....	219
6.2	Ermittlung der Wirtschaftswerte im Reingewinnverfahren .....	223
6.2.1	Grundsätze .....	223
6.2.2	Ermittlung des Reingewinns für die landwirtschaftliche Nutzung .....	224
6.2.3	Ermittlung des Reingewinns für die forstwirtschaftliche Nutzung .....	225
6.2.4	Ermittlung des Reingewinns für die weinbauliche Nutzung .....	225
6.2.5	Ermittlung des Reingewinns für die gärtnerische Nutzung .....	226
6.2.6	Ermittlung des Reingewinns für die Sondernutzungen Spargel, Hopfen und Tabak ....	226
6.2.7	Ermittlung des Reingewinns für die sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen sowie für die Nebenbetriebe und das Abbauland .....	227
6.2.8	Reingewinn für das Geringstland und Unland .....	227
6.2.9	Ab- und Aufrundung .....	227
6.3	Ermittlung des Mindestwerts .....	227
6.3.1	Grundsätze .....	227
6.3.2	Getrennte Wertermittlung für Grund und Boden und übrige Wirtschaftsgüter .....	227
6.3.3	Ermittlung des Mindestwerts für den Grund und Boden .....	228
6.3.4	Ermittlung des Mindestwerts für die übrigen Wirtschaftsgüter (Besatzkapital) .....	228
6.3.5	Berücksichtigung von Verbindlichkeiten und Zusammensetzung des Mindestwerts ....	228
6.3.6	Sonderfall: Ermittlung des Mindestwerts für Stückländereien .....	229
6.3.7	Ermittlung des Werts von Anteilen an gemeinschaftlichen Tierhaltungen .....	230
6.3.8	Ab- und Aufrundung des Mindestwerts .....	230
6.4	Ermittlung und Ansatz des Wirtschaftswerts mit dem Fortführungswert .....	230
6.4.1	Grundsatz .....	230
6.4.2	Ausnahme: Nachgewiesener niedrigerer gemeiner Wert .....	230
6.5	Liquidationswert als abweichender rückwirkender Bewertungsmaßstab (Liquidationswertverfahren) .....	231
6.5.1	Fälle für den rückwirkenden Ansatz des Liquidationswerts .....	231
6.5.2	Ermittlung des Liquidationswerts .....	231
6.5.2.1	Grundsätze .....	231
6.5.2.2	Veräußerung des ganzen Betriebs .....	232
6.5.2.3	Veräußerung einzelner Wirtschaftsgüter .....	232
6.5.3	Vermeidung des Liquidationswerts (Reinvestitionsklausel) .....	233
7	<b>Bewertung der Betriebswohnungen und des Wohnteils</b> .....	233
7.1	Grundsätzliche Wertermittlung .....	233
7.2	Ermäßigung zur Berücksichtigung von Besonderheiten .....	233
7.3	Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts (Öffnungsklausel) .....	234
8	<b>Grundbesitzwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft</b> .....	234
8.1	Zusammensetzung des Grundbesitzwerts .....	234
8.2	Wertansatz für einen Betrieb Stückländereien .....	235
8.3	Aufteilung des Grundbesitzwerts bei Personengesellschaften oder Gemeinschaften ....	235

9	<b>Bewertung von land- und forstwirtschaftlichen Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen .....</b>	<b>236</b>
---	--	------------

### **Teil G Die Bedarfsbewertung des Grundvermögens (§§ 176 bis 198 BewG)**

1	<b>Erbschaftsteuerliche Bewertungsvorschriften .....</b>	<b>237</b>
1.1	Bewertungsvorschriften im ErbStG .....	237
1.2	Gesonderte Feststellung von Grundstücken im Privatvermögen .....	237
1.2.1	Gesonderte Feststellung nach §§ 151, 157 BewG .....	237
1.2.2	Örtlich zuständiges Finanzamt für die gesonderte Feststellung .....	238
1.2.3	Ausnahmen von der gesonderten Feststellung .....	238
1.3	Besonderheiten bei der gesonderten Feststellung von inländischen Betriebsgrundstücken .....	238
1.3.1	Zugehörigkeit der Betriebsgrundstücke .....	238
1.3.2	Gesonderte Feststellung nach § 151 BewG im Besonderen .....	239
1.3.2.1	Erwerb von Betriebsvermögen .....	239
1.3.2.2	Besonderheiten beim Erwerb eines Anteils am Betriebsvermögen .....	239
1.3.2.3	Besonderheiten beim Erwerb eines Anteils an einer Kapitalgesellschaft .....	240
1.3.3	Örtlich zuständiges Finanzamt für die gesonderte Feststellung .....	240
1.3.4	Ausnahmen von der gesonderten Feststellung .....	240
1.4	Besonderheiten bei der gesonderten Feststellung von ausländischen Grundstücken .....	241
1.5	Begriff des Grundvermögens .....	241
2	<b>Bewertung unbebauter Grundstücke .....</b>	<b>241</b>
2.1	Begriff des unbebauten Grundstücks .....	241
2.1.1	Gebäudebegriff .....	242
2.1.2	Merkmale der Benutzbarkeit und Bezugsfertigkeit .....	242
2.1.2.1	Merkmal der Benutzbarkeit .....	242
2.1.2.2	Merkmal der Bezugsfertigkeit .....	243
2.1.3	Merkmale der Nichtbenutzbarkeit .....	243
2.2	Bewertung der unbebauten Grundstücke .....	244
2.2.1	Allgemeine gesetzliche Voraussetzungen .....	244
2.2.2	Definition der Bodenrichtwerte und Entwicklungszustände .....	244
2.2.2.1	Bauerwartungsland .....	245
2.2.2.2	Rohbauland .....	245
2.2.2.3	Baureifes Land .....	245
2.2.3	Ansatz der Bodenrichtwerte und Bodenwerte pro m <sup>2</sup> .....	245
2.2.3.1	Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse .....	245
2.2.3.2	Anpassung des anzuwendenden Bodenrichtwerts für den Bodenwert pro m <sup>2</sup> .....	246
2.2.3.3	Ermittlung des Bodenwerts (Abrundung) .....	248
2.2.3.4	Keine Bodenrichtwerte .....	248
3	<b>Bewertung bebauter Grundstücke .....</b>	<b>249</b>
3.1	Begriff des bebauten Grundstücks .....	249
3.2	Grundstücksarten .....	250
3.2.1	Ein- und Zweifamilienhäuser .....	250
3.2.2	Mietwohngrundstücke .....	250
3.2.3	Wohnungseigentum .....	250
3.2.4	Teileigentum .....	250
3.2.5	Geschäftsgrundstücke .....	250
3.2.6	Gemischt genutzte Grundstücke .....	250
3.2.7	Sonstige bebaute Grundstücke .....	251
3.2.8	Wohnung .....	251
3.3	Anzuwendende Bewertungsvorschriften .....	251
3.3.1	Anwendung des Vergleichswertverfahrens .....	251

3.3.2	Anwendung des Ertragswertverfahrens .....	251
3.3.3	Anwendung des Sachwertverfahrens .....	252
3.3.4	Zusammenfassung der anzuwendenden Bewertungsverfahren im Überblick .....	252
3.4	Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren .....	253
3.4.1	Gesetzliche Grundlagen .....	253
3.4.2	Ergänzungen in den ErbStR .....	253
3.4.2.1	Bewertung nach dem Vergleichspreisverfahren .....	253
3.4.2.2	Bewertung nach Vergleichsfaktoren .....	254
3.4.2.3	Bewertung bei abweichenden Vergleichsfaktoren .....	254
3.5	Bewertung nach dem Ertragswertverfahren .....	254
3.5.1	Allgemeine Grundsätze .....	254
3.5.2	Berechnungsschema im Überblick .....	255
3.5.3	Ermittlung des Bodenwerts .....	255
3.5.4	Ermittlung des Gebäudeertragswerts .....	256
3.5.4.1	Ermittlung des Rohertrags .....	256
3.5.4.2	Ansatz der vereinbarten Miete .....	256
3.5.4.2.1	Bestandteile des Rohertrags .....	256
3.5.4.2.2	Keine Bestandteile des Rohertrags .....	257
3.5.4.2.3	Sonderfall der Betriebsaufspaltung .....	257
3.5.4.2.4	Nicht einzubeziehende Betriebskosten .....	258
3.5.4.3	Ansatz der üblichen Miete nach § 186 Abs. 2 BewG .....	258
3.5.4.3.1	Anwendungsbereich des Ansatzes der üblichen Miete .....	258
3.5.4.3.2	Ermittlung der üblichen Miete für den Rohertrag .....	259
3.5.5	Exkurs: Bestimmung der Restnutzungsdauer .....	261
3.5.5.1	Allgemeine Ausführungen zur Ermittlung der Restnutzungsdauer .....	261
3.5.5.2	Bestimmung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer .....	261
3.5.5.3	Verlängerung der Restnutzungsdauer .....	262
3.5.5.4	Verkürzung der Restnutzungsdauer .....	264
3.5.5.5	Mindest-Restnutzungsdauer .....	264
3.5.5.6	Grundstück mit mehreren Gebäuden bzw. Gebäudeteilen .....	265
3.5.5.7	Ermittlung der Bewirtschaftungskosten .....	267
3.5.5.8	Ermittlung der Verzinsung des Bodenwerts .....	268
3.5.5.9	Kapitalisierung des Gebäudereinertrags .....	269
3.6	Bewertung nach dem Sachwertverfahren .....	269
3.6.1	Anwendung des Sachwertverfahrens .....	269
3.6.2	Allgemeines Berechnungsschema .....	270
3.6.3	Ermittlung des Bodenwerts .....	271
3.6.4	Ermittlung des Gebäudesachwerts .....	271
3.6.4.1	Regelherstellungswert des Gebäudes .....	271
3.6.4.1.1	Regelherstellungskosten .....	271
3.6.4.1.2	Gebäudeklasse .....	272
3.6.4.1.3	Feststellung der Unterkellerung oder eines ausgebauten Dachgeschosses .....	272
3.6.4.1.4	Ausstattungsstandard .....	273
3.6.4.1.5	Brutto-Grundfläche .....	274
3.6.4.2	Besonders werthaltige Außenanlagen .....	274
3.6.4.3	Alterswertminderung .....	275
3.6.4.4	Verlängerung der Restnutzungsdauer .....	275
3.6.4.3.1	Verkürzung der Restnutzungsdauer .....	277
3.6.4.3.2	Mindest-Restnutzungsdauer .....	277
3.6.4.3.3	Grundstück mit mehreren Gebäuden bzw. Gebäudeteilen .....	278
3.6.4.4	Ermittlung des endgültigen Grundbesitzwerts .....	278
3.7	Bewertung von Grundstücken in Sonderfällen .....	279

3.7.1	Bewertung in Erbbaurechtsfällen.....	279
3.7.1.1	Allgemeine Ausführungen.....	279
3.7.1.2	Begriff des Erbbaurechts .....	279
3.7.2	Bewertung des Erbbaurechts nach dem Bewertungsgesetz .....	280
3.7.2.1	Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren .....	280
3.7.2.2	Alternative Bewertung zum Vergleichswertverfahren.....	280
3.7.2.2.1	Ermittlung des Bodenwertanteils .....	281
3.7.2.2.2	Ermittlung des Gebäudewertanteils .....	283
3.7.3	Bewertung des Erbbaugrundstücks.....	285
3.7.3.1	Bewertung im Vergleichswertverfahren .....	285
3.7.3.2	Alternative Bewertung zum Vergleichswertverfahren.....	285
3.7.3.2.1	Schema .....	285
3.7.3.2.2	Ermittlung des Bodenwertanteils nach § 194 Abs. 3 BewG .....	286
3.7.3.2.3	Ermittlung des Gebäudewertanteils nach § 194 Abs. 4 BewG .....	287
3.7.4	Bewertung von Gebäuden auf fremdem Grund und Boden .....	289
3.7.4.1	Definition der Gebäude auf fremdem Grund und Boden und des belasteten Grundstücks .....	289
3.7.4.2	Wertermittlung bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden und belasteten Grundstücken .....	289
3.7.4.2.1	Gebäude auf fremdem Grund und Boden bei einer Bewertung im Ertragswertverfahren .....	290
3.7.4.2.2	Gebäude auf fremdem Grund und Boden bei einer Bewertung im Sachwertverfahren .....	290
3.7.4.3	Wertermittlung des belasteten Grundstücks .....	290
3.7.5	Bewertung von Grundstücken im Zustand der Bebauung.....	291
3.7.5.1	Definition der Grundstücke im Zustand der Bebauung.....	291
3.7.5.1.1	Beginn der Baumaßnahme .....	291
3.7.5.1.2	Ende der Baumaßnahme .....	291
3.7.5.1.3	Errichtung von Gebäuden in Bauabschnitten .....	292
3.7.5.1.4	Gebäude im Zustand der Bebauung bei An-, Aus- oder Umbauten und Abgrenzung zu Betriebsvorrichtungen.....	292
3.7.5.2	Wertermittlung bei Grundstücken im Zustand der Bebauung .....	292
3.7.5.2.1	Konkretisierung der hinzuzurechnenden Herstellungskosten.....	292
3.7.5.2.2	Unbebaute Grundstücke im Zustand der Bebauung.....	293
3.7.5.2.3	Bebaute Grundstücke im Zustand der Bebauung.....	293
3.7.6	Bewertung von Gebäuden und Gebäudeteilen für den Zivilschutz.....	294
3.8	Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts .....	295

## **Teil H Bedarfsbewertung des Betriebsvermögens und der Anteile an Kapitalgesellschaften**

1	<b>Grundsätzliches.....</b>	297
1.1	Rechtsformneutrale Bewertung zum gemeinen Wert.....	297
1.2	Änderung der Interessenlage.....	297
1.3	Folgen für Abfindungsbeschränkungen bei Ausscheiden aus Gesellschaft .....	298
1.4	Einheitliche Bewertungsmethoden .....	299
1.5	Überblick über die Bewertungsmethoden .....	300
1.5.1	Vergleichsverkäufe.....	300
1.5.2	Vereinfachtes Ertragswertverfahren .....	300
1.5.3	Andere Methoden .....	301
1.5.4	Untergrenze: Substanzwert .....	304
1.6	Schema: Bewertungsmethoden zur Bewertung von Betriebsvermögen.....	305
1.7	Anwendungsbereich der Grundsätze zur Bewertung von Anteilen an Kapitalgesellschaften und von Betriebsvermögen .....	305

2	<b>Einzelheiten zur Bewertung nach dem vereinfachten Ertragswertverfahren</b> .....	306
2.1	Grundsätzliches.....	306
2.2	Keine Anwendung bei offensichtlich unzutreffenden Ergebnissen.....	306
2.3	Feststellungslast.....	308
2.4	<b>Aufbau und Wertermittlungsgrundsätze des vereinfachten Ertragswertverfahrens (§ 200 BewG)</b> .....	309
2.4.1	Ermittlung des Jahresertrags (§ 201 BewG).....	311
2.4.1.1	Nachhaltig erzielbarer Jahresertrag.....	311
2.4.1.2	Grundsatz: letzten drei Wirtschaftsjahre als Beurteilungszeitraum.....	311
2.4.1.3	Ermittlung der Betriebsergebnisse.....	313
2.4.2	Kapitalisierungsfaktor (§ 203 BewG).....	319
2.4.2.1	Basiszins.....	319
2.4.2.2	Pauschaler Risikozuschlag.....	320
2.5	Gesonderte Wertansätze (§ 200 Abs. 2 bis 4 BewG).....	321
2.5.1	Nicht betriebsnotwendiges Vermögen (§ 200 Abs. 2 BewG).....	321
2.5.2	Beteiligungen an Kapital- und Personengesellschaften (§ 200 Abs. 3 BewG).....	323
2.5.3	Junges Betriebsvermögen (§ 200 Abs. 4 BewG).....	326
2.6	<b>Wertermittlung nach dem vereinfachten Ertragswertverfahren im systematischen Überblick</b> .....	327
2.6.1	Wertermittlungsschema im systematischen Überblick.....	327
2.6.2	Beispielfall zur Wertermittlung nach dem vereinfachten Ertragswertverfahren.....	328
3	<b>Substanzwert</b> .....	329
3.1	Allgemeines und Anwendungsbereich.....	329
3.2	Umfang des Substanzwerts.....	330
3.3	Bewertungsgrundsätze für die aktiven und passiven Wirtschaftsgüter.....	331
3.4	Vereinfachungsregelung: Ableitung des Substanzwerts aus der letzten Bilanzaufstellung.....	333
3.5	Anwendungsbeispiel zur Substanzwertermittlung.....	335
4	<b>Ergänzungen zu den unterschiedlichen Rechtsformen der Unternehmensvermögen</b> ....	338
4.1	Bewertung von Einzelunternehmen und Freiberuflerpraxen.....	338
4.2	Bewertung von Anteilen an Personengesellschaften.....	340
4.2.1	Allgemeines.....	340
4.2.2	Gesamthandsvermögen.....	340
4.2.3	Sonderbetriebsvermögen.....	341
4.3	Bewertung von Anteilen an vermögensverwaltenden Personengesellschaften.....	344
4.4	Bewertung von Anteilen an Kapitalgesellschaften.....	346
4.4.1	Kurswert.....	347
4.4.2	Vergleichsverkäufe.....	347
4.4.3	Andere anerkannte Bewertungsmethoden.....	347
4.4.4	Gesonderte Feststellung.....	347
4.5	Bewertung von ausländischem Betriebsvermögen.....	347
4.6	Bewertung von Konzernen bzw. bei Beteiligungsbesitz.....	348
5	<b>Bewertung von Verwaltungsvermögen und von jungem Verwaltungsvermögen</b> .....	349

## Kapitel 2 Grunderwerbsteuer

### Teil A Das Grunderwerbsteuerrecht im Überblick

1	<b>Wesen und Bedeutung</b> .....	353
2	<b>Steuergegenstand</b> .....	353
2.1	Erwerbsvorgang (allgemein).....	354
2.1.1	Allgemein zur rechtsgeschäftlichen Übertragung von Grundstücken.....	354
2.1.2	Anknüpfungsmerkmal des Grunderwerbsteuergesetzes.....	354
2.1.3	Systematischer Überblick über die Erwerbstatbestände (§ 1 GrEStG).....	354

2.2	Rechtsträgerwechsel .....	355
2.2.1	Allgemeines/Überblick .....	355
2.2.2	Personengesellschaften als Rechtsträger .....	356
2.2.3	Erbengemeinschaften .....	357
2.2.4	Miteigentum .....	358
3	<b>Erwerbsvorgänge</b> .....	358
3.1	Grundtatbestand (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG) .....	358
3.2	Hilfstatbestände (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 bis 7 GrEStG) .....	359
3.2.1	Auflassung (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 GrEStG) .....	359
3.2.2	Übergang des Eigentums (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 GrEStG) .....	360
3.2.3	Das Meistgebot im Zwangsversteigerungsverfahren (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 GrEStG) .....	361
3.2.4	Abtretung der Rechte aus einem Übereignungsanspruch oder dem Meistgebot (§ 1 Abs. 1 Nr. 5 GrEStG) .....	361
3.2.5	Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Abtretung der Rechte aus einem Kaufangebot begründet (§ 1 Abs. 1 Nr. 6 GrEStG) .....	362
3.2.6	Die Abtretung eines der in den Nrn. 5 und 6 bezeichneten Rechte, wenn kein Rechtsgeschäft vorausgegangen ist, das den Anspruch auf Abtretung begründet (§ 1 Abs. 1 Nr. 7 GrEStG) .....	362
3.3	Ergänzungstatbestände (§ 1 Abs. 2, 2a und 3, 3a GrEStG) .....	362
3.3.1	Erwerb der Verwertungsmöglichkeit (§ 1 Abs. 2 GrEStG) .....	363
3.3.2	Änderung des Gesellschafterbestands einer Personengesellschaft (§ 1 Abs. 2a GrEStG) .....	363
3.3.3	Anteilsvereinigung (§ 1 Abs. 3 GrEStG) .....	364
3.3.4	Anteilerwerb von mindestens 95 % nach wirtschaftlicher Betrachtung (§ 1 Abs. 3a GrEStG n.F.) .....	365
3.4	Grundstückstausch (§ 1 Abs. 5 GrEStG) .....	365
4	<b>Grundstücksbegriff</b> .....	366
4.1	Ausgenommen vom Grundstücksbegriff (§ 2 Abs. 1 Satz 2 GrEStG) .....	366
4.2	Grundstücksgleiche Rechte (§ 2 Abs. 2 GrEStG) .....	366
5	<b>Steuervergünstigungen</b> .....	367
5.1	Allgemeine Ausnahmen (§ 3 GrEStG) .....	367
5.2	Besondere Ausnahmen (§ 4 GrEStG) .....	369
5.3	Übergang auf eine Gesamthand (§ 5 GrEStG) .....	369
5.4	Übergang von einer Gesamthand (§ 6 GrEStG) .....	370
5.5	Umstrukturierung im Konzern (§ 6a GrEStG) .....	371
5.6	Flächenweise Teilung eines Grundstücks (§ 7 GrEStG) .....	371
6	<b>Bemessungsgrundlage</b> .....	371
6.1	Wert der Gegenleistung .....	371
6.2	Grundbesitzwert .....	372
6.3	Verfassungsmäßigkeit der Grundbesitzwertfeststellungen .....	373
6.4	Besonderheit einheitliches Vertragswerk .....	373
7	<b>Steuersatz</b> .....	374
8	<b>Entstehung der Steuerschuld, Steuerschuldner</b> .....	374
8.1	Steuerschuldner (§ 13 GrEStG) .....	374
8.2	Entstehung der Steuerschuld (§ 14 GrEStG) .....	375
9	<b>Zuständigkeit, Anzeigepflichten, Festsetzung und Erhebung, Unbedenklichkeitsbescheinigung</b> .....	376
9.1	Zuständiges Finanzamt .....	376
9.2	Anzeigepflichten .....	376
9.3	Steuerfestsetzung und -erhebung .....	377
9.4	Unbedenklichkeitsbescheinigung .....	377

## Teil B Bewertung von Grundstücken für Grunderwerbsteuerzwecke

1	<b>Vorbemerkungen</b> .....	379
2	<b>Geschichtliche Entwicklung der Grundbesitzwertermittlung</b> .....	379
3	<b>Anlässe für Grundbesitzwertermittlungen</b> .....	380
3.1	Gegenleistung nicht vorhanden (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 GrEStG) .....	380
3.2	Gegenleistung nicht zu ermitteln (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 GrEStG) .....	381
3.3	Umwandlungen, Einbringungen und andere Erwerbsvorgänge auf gesellschaftsrechtlicher Grundlage (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 GrEStG) .....	381
3.4	Erwerbsvorgänge i. S. v. § 1 Abs. 2a, 3 und 3a GrEStG (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 GrEStG) .....	382
4	<b>Allgemeine und formelle Regelungen zur Grundbesitzbewertung</b> .....	383
4.1	Gesonderte Feststellung der Grundbesitzwerte .....	383
4.2	Feststellungszeitpunkt und maßgeblicher Bewertungsmaßstab .....	384
4.3	Abrundung der Grundbesitzwerte .....	384
5	<b>Bedarfsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens nach den §§ 140 bis 144 BewG</b> .....	385
5.1	Begriff und Abgrenzung .....	385
5.2	Umfang und Zusammensetzung des Grundbesitzwerts .....	385
5.3	Abgrenzung und Ermittlung des Werts des Betriebsteils .....	385
5.4	Begriff und Abgrenzung der Betriebswohnungen und des Wohnteils .....	386
5.5	Ermittlung des Werts der Betriebswohnungen und des Wohnteils .....	386
5.5.1	Grundsätzliche Wertermittlung .....	386
5.5.2	Berücksichtigung von Besonderheiten .....	386
6	<b>Grundlagen zur Bedarfsbewertung der Grundstücke des Grundvermögens</b> .....	388
6.1	Begriff und Abgrenzung .....	388
6.2	Bewertungsmaßstab für die Bewertung des Grundvermögens .....	389
6.3	Berücksichtigung der tatsächlichen und wertmäßigen Verhältnisse .....	389
7	<b>Bedarfsbewertung von unbebauten Grundstücken nach § 145 BewG</b> .....	390
7.1	Begriff und Abgrenzung .....	390
7.2	Bewertungsgegenstand des unbebauten Grundstücks .....	391
7.3	Ermittlung des Bedarfswerts eines unbebauten Grundstücks .....	391
7.3.1	Berücksichtigung besonderer Umstände .....	391
7.3.1.1	Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse .....	391
7.3.1.2	Berücksichtigung lagertypischer Merkmale .....	392
7.3.1.3	Berücksichtigung weiterer wertbeeinflussender Umstände .....	392
7.3.2	Nachweis eines niedrigeren Wertansatzes .....	393
8	<b>Bedarfsbewertung von bebauten Grundstücken im Ertragswertverfahren nach § 146 BewG</b> .....	394
8.1	Begriff und Abgrenzung .....	394
8.2	Bewertungsgegenstand .....	394
8.3	Ermittlung des Bedarfswerts .....	395
8.3.1	Regelmäßige Bewertungsmethode .....	395
8.3.2	Ansatz und Ermittlung einer tatsächlichen Jahresmiete .....	395
8.3.3	Ansatz und Ermittlung der üblichen Miete .....	396
8.3.4	Berücksichtigung einer Wertminderung wegen Alters .....	397
8.3.5	Zuschlag bei Grundstücken mit nicht mehr als zwei Wohnungen .....	398
8.3.6	Mindestwert .....	399
8.4	Besonderheiten bei Wohnungs- und Teileigentum .....	399
8.5	Ansatz des niedrigeren gemeinen Werts .....	399
9	<b>Bedarfsbewertung bebauter Grundstücke in Sonderfällen nach § 147 BewG</b> .....	401
9.1	Begriff und Abgrenzung .....	401
9.2	Ermittlung des Grundstückswerts nach § 147 BewG .....	402
9.2.1	Bewertung von Sonderfällen nach § 147 BewG im Überblick .....	402
9.2.2	Ermittlung des Werts des Grund und Bodens .....	402

9.2.3	Ermittlung des Gebäudewerts.....	402
9.2.4	Ermittlung des Gesamtwerts und maßgeblicher Grundbesitzwert.....	404
10	<b>Bedarfsbewertung von Erbbaurechtsgrundstücken nach § 148 BewG.....</b>	404
10.1	Bewertung von Erbbaurechtsgrundstücken.....	404
10.1.1	Begriff des Erbbaurechts und wirtschaftliche Einheiten bei Erbbaurechtsgrundstücken....	405
10.1.2	Bewertung des mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks und des Erbbaurechts.....	405
10.2	Nachweis eines geringeren Werts und Wertermittlungsschema.....	406
11	<b>Bewertung von Grundstücken mit Gebäuden auf fremdem Grund und Boden nach § 148a BewG .....</b>	408
11.1	Begriff und wirtschaftliche Einheiten .....	408
11.2	Bewertung der beiden wirtschaftlichen Einheiten.....	409
12	<b>Bedarfsbewertung von Grundstücken im Zustand der Bebauung nach § 149 BewG ....</b>	410
12.1	Begriff der wirtschaftlichen Einheit .....	410
12.2	Ermittlung des Grundstückswerts .....	411
13	<b>Behandlung von Grundstücken mit Gebäuden und Gebäudeteilen für den Zivilschutz nach § 150 BewG .....</b>	413

### Kapitel 3 Grundsteuer

#### Teil A Überblick über das Grundsteuerrecht

1	<b>Einführung .....</b>	417
2	<b>Steuerpflicht.....</b>	417
2.1	Steuergegenstand.....	417
2.2	Steuerbefreiungen und Steuerbegünstigungen.....	417
2.2.1	Arten.....	417
2.2.2	Steuerbefreiungen ohne zeitliche Begrenzung .....	418
2.2.3	Steuerbefreiungen mit zeitlicher Begrenzung.....	418
2.3	Stichtag für die Grundsteuer .....	418
2.4	Steuerschuldner .....	418
2.5	Haftung .....	419
3	<b>Festsetzung des Grundsteuermessbetrags .....</b>	419
3.1	Verfahrensstufen.....	419
3.2	Koppelung der Grundsteuer mit der Einheitsbewertung des Grundbesitzes .....	419
3.3	Steuermesszahl und Steuermessbetrag.....	420
3.4	Veranlagungsarten für die Grundsteuermessbetragsfestsetzung .....	420
3.5	Zerlegung des Grundsteuermessbetrags .....	421
3.6	Anzeigepflicht .....	422
3.7	Vorzeitige Erteilung von Steuermessbescheiden und deren Änderung oder Aufhebung ...	422
4	<b>Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer.....</b>	422
5	<b>Erhebung der Grundsteuer in den neuen Bundesländern für Grundstücke ohne Einheitswerte .....</b>	422

#### Teil B Allgemeines zur Einheitsbewertung

1	<b>Begriff und Zweck der Einheitsbewertung .....</b>	424
2	<b>Die Einheitswertfeststellung .....</b>	424
2.1	Wertermittlung.....	424
2.2	Wertfeststellung (gesonderte Feststellung).....	424
3	<b>Gegenstände, für die Einheitswerte festzustellen sind .....</b>	425
4	<b>Zuständigkeit für die Einheitsbewertung des Grundbesitzes .....</b>	425
5	<b>Inhalt des Einheitswertbescheids.....</b>	426
6	<b>Verfahrensrechtliche Auswirkungen der Einheitswertfeststellung .....</b>	426
6.1	Mehrere Verfahrensstufen.....	426

6.2	Bindungswirkung der Verfahrensstufen .....	426
6.3	Dingliche Wirkung der Einheitswertfeststellung.....	426
7	<b>Das System der Feststellungsarten .....</b>	<b>427</b>
7.1	Feststellungsarten .....	427
7.2	Unterschiede zwischen Einheitsbewertung des Grundbesitzes und Bedarfsbewertung ..	427
8	<b>Die Hauptfeststellung (§ 21 BewG) .....</b>	<b>427</b>
8.1	Begriff und Aufgabe der Hauptfeststellung .....	427
8.2	Hauptfeststellungszeitpunkt .....	427
8.3	Hauptfeststellungszeitraum .....	428
8.4	Verhältnisse vom Hauptfeststellungszeitraum .....	428
9	<b>Die Nachfeststellung (§ 23 BewG) .....</b>	<b>428</b>
9.1	Begriff und Aufgabe der Nachfeststellung .....	428
9.2	Fälle der Nachfeststellung .....	429
9.3	Nachfeststellungszeitpunkte .....	429
9.4	Maßgebende Verhältnisse für die Nachfeststellung.....	430
9.5	Nachfeststellung zur Beseitigung eines Fehlers .....	430
9.6	Nachfeststellung einer unterlassenen Nachfeststellung.....	430
10	<b>Die Fortschreibungen (§ 22 BewG).....</b>	<b>430</b>
10.1	Begriff sowie Sinn und Zweck der Fortschreibung .....	430
10.2	Arten der Fortschreibung .....	431
10.3	Wertfortschreibung .....	431
10.3.1	Begriff und Wertfortschreibungsgrenzen .....	431
10.3.2	Berücksichtigung von Fehlern gegenüber der vorhergehenden Einheitswertfeststellung ...	432
10.3.3	Wertverhältnisse bei Wertfortschreibungen .....	432
10.4	Artfortschreibung.....	432
10.5	Zurechnungsfortschreibung.....	432
10.6	Fortschreibungszeitpunkte.....	433
10.6.1	Fortschreibung wegen Änderung der tatsächlichen Verhältnisse.....	433
10.6.2	Fortschreibung zur Beseitigung eines Fehlers.....	433
10.7	Nachholung einer unterlassenen Fortschreibung.....	434
11	<b>Aufhebung des Einheitswerts (§ 24 BewG) .....</b>	<b>434</b>
11.1	Begriff der Aufhebung des Einheitswerts .....	434
11.2	Fälle der Aufhebung des Einheitswerts .....	435
11.3	Zeitpunkte zur Aufhebung des Einheitswerts.....	435
12	<b>Nachholung einer Einheitswertfeststellung .....</b>	<b>435</b>
13	<b>Erteilung von Einheitswertbescheiden vor dem Feststellungszeitpunkt .....</b>	<b>435</b>

### **Teil C Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens in den alten Bundesländern**

1	<b>Bewertungsgegenstand .....</b>	<b>436</b>
1.1	Begriff und Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens .....	436
1.1.1	Begriff der Land- und Forstwirtschaft .....	436
1.1.2	Begriff und wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens ....	436
1.1.3	Zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehörende Wirtschaftsgüter .....	437
1.1.4	Bestimmte nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen rechnende Wirtschaftsgüter .....	438
1.2	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens gegenüber den anderen Vermögensarten.....	438
1.2.1	Abgrenzung gegenüber dem Grundvermögen .....	438
1.2.2	Abgrenzung gegenüber dem Betriebsvermögen.....	438
1.2.3	Abgrenzung gegenüber dem übrigen Vermögen .....	439
1.3	Gliederung sowie Umfang und Bestandteile des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft.....	440

1.3.1	Allgemeines .....	440
1.3.2	Wirtschaftsteil .....	440
1.3.2.1	Gliederung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft nach § 34 Abs. 2 BewG .....	440
1.3.2.2	Bestandteile des Wirtschaftsteils .....	440
1.3.3	Wohnteil .....	441
1.4	Zusammenfassende Darstellung des Bewertungsgegenstands des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens .....	442
2	<b>Bewertungstichtag für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen .....</b>	443
3	<b>Bewertungsmaßstäbe für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen .....</b>	443
3.1	Grundsätzliches .....	443
3.2	Begriff des Ertragswerts .....	443
3.3	Begriff des Wohnungswerts .....	444
3.4	Berechnungsgrößen ab 01.01. 2002 .....	444
4	<b>Bewertungsverfahren zu Ermittlung des Ertragswerts des Wirtschaftsteils. ....</b>	444
4.1	Verfahrensarten. ....	444
4.2	Vergleichendes Verfahren .....	444
4.3	Einzelertragswertverfahren .....	445
4.4	Fester Wertansatz. ....	445
4.5	Einzelheiten zur Ermittlung des Ertragswerts .....	445
4.6	Zusammensetzung des Wirtschaftswerts. ....	445
5	<b>Ermittlung des Wohnungswerts .....</b>	446
6	<b>Einheitswert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft .....</b>	446
6.1	Zusammensetzung des Einheitswerts des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft. ....	446
6.2	Bewertungsmaßstab und Bewertungsverfahren (Übersicht) .....	447
7	<b>Besondere Regelungen für einzelne Nutzungen .....</b>	448

## **Teil D Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens in den neuen Bundesländern**

1	<b>Einführung .....</b>	449
1.1	Rechtliche Grundlagen. ....	449
1.2	Grundsätze .....	450
1.3	Nutzungseinheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens. ....	451
2	<b>Bewertungsgegenstand und Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens .....</b>	452
2.1	Begriff und Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens .....	452
2.1.1	Begriff der Land- und Forstwirtschaft .....	452
2.1.2	Bewertungsgegenstand »Nutzungseinheit« des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens .....	452
2.1.3	Zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehörende Wirtschaftsgüter .....	453
2.1.4	Bestimmte nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen rechnende Wirtschaftsgüter .....	454
2.2	Abgrenzung gegenüber den anderen Vermögensarten .....	454
2.2.1	Abgrenzung gegenüber dem Grundvermögen .....	454
2.2.2	Abgrenzung gegenüber dem Betriebsvermögen .....	455
2.2.3	Abgrenzung gegenüber dem übrigen Vermögen .....	455
2.3	Gliederung und Bestandteile der Nutzungseinheit Betrieb der Land- und Forstwirtschaft .....	456
2.3.1	Gliederung der Nutzungseinheit .....	456
2.3.2	Bestandteile der Nutzungseinheit .....	456
2.4	Zusammenfassende Darstellung des Bewertungsgegenstands des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens in den neuen Bundesländern .....	457
3	<b>Bewertungstichtag für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen .....</b>	458

<b>4</b>	<b>Bewertungsmaßstab für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen.....</b>	<b>458</b>
4.1	Grundsätzliches.....	458
4.2	Begriff des Ertragswerts.....	458
4.3	Berechnungsgrößen ab 01.01.2002 .....	459
<b>5</b>	<b>Verfahren zur Ermittlung des Ersatzwirtschaftswerts.....</b>	<b>459</b>
5.1	Zusammensetzung des Ersatzwirtschaftswerts .....	459
5.2	Grundsätze zum Ermittlungsverfahren .....	459
5.2.1	Wertermittlung für die landwirtschaftliche Nutzung .....	460
5.2.1.1	Ertragsbedingungen.....	460
5.2.1.2	Bewertungsverfahren.....	460
5.2.2	Wertermittlung für den landwirtschaftlichen Nutzungsteil Hopfen .....	462
5.2.3	Wertermittlung für den landwirtschaftlichen Nutzungsteil Spargel .....	462
5.2.4	Wertermittlung für die forstwirtschaftliche Nutzung .....	462
5.2.5	Wertermittlung für die Weinbauliche Nutzung und gärtnerische Nutzung sowie für die sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen .....	463
5.2.6	Wertermittlung für die Nebenbetriebe.....	463
5.2.7	Wertermittlung für die sonstigen Flächen .....	463
5.3	Abrundung .....	463

## **Teil E Einheitsbewertung des Grundvermögens in den alten Bundesländern**

<b>1</b>	<b>Bewertungsgegenstand .....</b>	<b>464</b>
1.1	Begriff und Umfang des Grundvermögens.....	464
1.1.1	Allgemeine Grundsätze .....	464
1.1.2	Nicht zum Grundvermögen gehörende Wirtschaftsgüter.....	465
1.1.3	Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen .....	465
1.2	Abgrenzung des Grundvermögens vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen .....	466
1.2.1	Allgemeine Abgrenzung .....	466
1.2.2	Besondere Abgrenzungsregelung.....	466
1.2.2.1	Abgrenzung nach § 69 Abs. 3 BewG .....	466
1.2.2.2	Abgrenzung nach § 69 Abs. 1 BewG .....	467
1.2.2.3	Abgrenzung nach § 69 Abs. 2 BewG .....	468
1.3	Das Grundstück als wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens .....	468
1.3.1	Allgemeine Grundsätze .....	468
1.3.2	Einbeziehung von Anteilen an anderen Grundstücken nach § 70 Abs. 2 BewG.....	468
1.3.3	Gebäude auf fremdem Grund und Boden.....	469
1.4	Gebäude und Gebäudeteile, die dem Bevölkerungsschutz dienen.....	469
1.5	Bewertungsmaßstab und Berechnungsgrößen .....	469
<b>2</b>	<b>Einteilung des Grundvermögens in Grundstücksgruppen und deren Abgrenzung.....</b>	<b>470</b>
2.1	Abgrenzung der unbebauten Grundstücke.....	470
2.1.1	Nicht bebaute Grundstücke .....	470
2.1.2	Grundstück mit Gebäuden von untergeordneter Bedeutung.....	471
2.1.3	Grundstücke mit zerstörten oder dem Verfall preisgegebenen Gebäuden .....	471
2.2	Abgrenzung der bebauten Grundstücke .....	471
2.3	Grundstücksarten der bebauten Grundstücke .....	472
2.3.1	Einteilung in 6 Grundstücksarten .....	472
2.3.2	Abgrenzung der Ein- und Zweifamilienhäuser.....	472
2.3.2.1	Allgemeine Abgrenzungsgrundsätze.....	472
2.3.2.2	Begriff der Wohnung.....	472
2.3.2.3	Besonderheiten bei der Abgrenzung der Ein- und Zweifamilienhäuser.....	473
2.3.3	Abgrenzung der Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischtgenutzten Grundstücke .....	474
2.3.4	Abgrenzung der sonstigen bebauten Grundstücke .....	475

<b>3</b>	<b>Einheitswertermittlung der unbebauten Grundstücke</b> .....	<b>475</b>
3.1	Bewertungsmethode für die Ermittlung des gemeinen Werts der unbebauten Grundstücke .....	475
3.2	Grundlage für die Ermittlung des gemeinen Werts .....	475
3.3	Besonderheiten bei der Ermittlung des gemeinen Werts .....	476
3.4	Berücksichtigung vorhandener Außenanlagen .....	476
3.5	Beispiel für die Einheitswertermittlung eines unbebauten Grundstücks .....	477
<b>4</b>	<b>Einheitswertermittlung der bebauten Grundstücke im Ertragswertverfahren (§§ 78 bis 82 BewG)</b> .....	<b>478</b>
4.1	Wertermittlungsschema (§ 78 BewG) .....	478
4.2	Ermittlung der Jahresrohmiete (§ 79 BewG) .....	478
4.2.1	Tatsächliche Jahresrohmiete .....	478
4.2.2	Übliche Miete als Jahresrohmiete .....	479
4.2.3	Maßgebende Jahresrohmiete bei Nachfeststellungen und Fortschreibungen .....	479
4.3	Vervielfältiger (§ 80 BewG) .....	480
4.3.1	Regelmäßiger Vervielfältiger .....	480
4.3.2	Besonderheiten bei der Anwendung der Vervielfältiger .....	480
4.3.2.1	Vervielfältiger bei Gebäuden und Gebäudeteilen verschiedener Bauart und Bauausführung oder verschiedenen Alters .....	480
4.3.2.2	Vervielfältiger bei Gebäuden, deren Lebensdauer wesentlich verlängert wird .....	481
4.3.2.3	Vervielfältiger bei Gebäuden, deren Lebensdauer wesentlich verkürzt ist .....	481
4.3.2.4	Sonderfälle .....	481
4.4	Ermäßigung oder Erhöhung des errechneten Werts wegen außergewöhnlicher Grundsteuerbelastung nach § 81 BewG .....	481
4.5	Ermäßigung oder Erhöhung des errechneten Werts in Einzelfällen nach § 82 BewG .....	482
4.5.1	Grundsätzliche Voraussetzungen für eine Ermäßigung oder Erhöhung .....	482
4.5.2	Fälle für einen Abschlag .....	482
4.5.3	Fälle für einen Zuschlag .....	483
4.5.4	Begrenzung der Ab- und Zuschläge .....	483
4.6	Beispiel zur Bewertung eines bebauten Grundstücks im Ertragswertverfahren .....	483
4.7	Übersicht zur Bewertung bebauter Grundstücke im Ertragswertverfahren .....	486
<b>5</b>	<b>Einheitswertermittlung der bebauten Grundstücke im Sachwertverfahren (§§ 83 bis 90 BewG)</b> .....	<b>486</b>
5.1	Anwendungsfälle des Sachwertverfahrens .....	486
5.2	Verfahrensablauf des Sachwertverfahrens (Wertermittlungsschema, § 83 BewG) .....	487
5.3	Ermittlung des Bodenwerts (§ 84 BewG) .....	489
5.4	Ermittlung des Gebäudewerts (§§ 85 bis 88 BewG) .....	489
5.5	Ermittlung des Werts der Außenanlagen (§ 89 BewG) .....	491
5.6	Angleichung an den gemeinen Wert (§ 90 BewG) .....	491
<b>6</b>	<b>Sondervorschriften zur Einheitsbewertung des Grundvermögens</b> .....	<b>492</b>
6.1	Grundstücke im Zustand der Bebauung (§ 91 BewG) .....	492
6.2	Erbbaurecht (§ 92 BewG) .....	492
6.2.1	Zivilrechtlicher Begriff und Allgemeines .....	492
6.2.2	Bewertungsrechtliche Behandlung .....	493
6.2.2.1	Ermittlung eines Gesamtwerts und Verteilung auf die beiden wirtschaftlichen Einheiten .....	493
6.2.2.2	Besonderheiten .....	493
6.3	Wohnungs- und Teileigentum (§ 93 BewG) .....	494
6.3.1	Zivilrechtlicher Begriff und Allgemeines .....	494
6.3.2	Bewertungsrechtliche Behandlung .....	494
6.4	Gebäude auf fremdem Grund und Boden (§ 94 BewG) .....	495
6.4.1	Begriff und Allgemeines .....	495
6.4.2	Bewertungsrechtliche Behandlung .....	496

6.4.2.1	Selbstständig wirtschaftliche Einheiten und Bestimmung der Grundstücksart ....	496
6.4.2.2	Bewertung der wirtschaftlichen Einheit »Grund und Boden«.....	496
6.4.2.3	Bewertung der wirtschaftlichen Einheit »Gebäude auf fremdem Grund und Boden«.....	497
6.4.2.4	Feststellungsarten.....	497

## Teil F Einheitsbewertung des Grundvermögens in den neuen Bundesländern

1	<b>Rechtliche Grundlagen</b> .....	498
2	<b>Bewertungsgegenstand</b> .....	502
2.1	Begriff und Umfang des Grundvermögens.....	502
2.2	Abgrenzung vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen .....	502
2.2.1	Allgemeine Abgrenzung .....	502
2.2.2	Besondere Abgrenzungsregelung.....	503
2.3	Das Grundstück als wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens .....	503
2.3.1	Allgemeine Grundsätze .....	503
2.3.2	Einzelne Bestandteile des Grundstücks .....	504
2.3.3	Die Abgrenzung des Grundstücks von den Betriebsvorrichtungen.....	505
2.3.4	Einbeziehung von Anteilen an anderen Grundstücken .....	505
2.3.5	Erbbaurechte und sonstige grundstücksgleiche Rechte .....	505
2.3.6	Gebäude auf fremdem Grund und Boden.....	506
2.3.7	Wohnungs- und Teileigentum .....	506
3	<b>Unbebaute Grundstücke</b> .....	507
3.1	Grundsätze .....	507
3.2	Wirtschaftliche Einheit.....	507
3.3	Zuordnung zu den unbebauten Grundstücken.....	508
3.4	Zuordnung zu den bebauten Grundstücken .....	509
3.5	Bewertung der unbebauten Grundstücke .....	509
3.6	Zusammenfassende Übersicht.....	510
3.7	Ermittlung der Bodenpreise zum 01. 01. 1935 .....	510
4	<b>Bebaute Grundstücke</b> .....	511
4.1	Begriff.....	511
4.2	Wirtschaftliche Einheit.....	511
4.3	Grundstückshauptgruppen.....	511
4.3.1	Mietwohn-, Geschäfts- und gemischtgenutzte Grundstücke .....	512
4.3.2	Einfamilienhäuser .....	512
4.3.2.1	Wohnungen des Hauspersonals.....	513
4.3.2.2	Mitbenutzung eines Wohngebäudes zu gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken.....	513
4.3.3	Sonstige bebaute Grundstücke .....	515
4.4	Wohnungsbegriff .....	515
4.5	Bewertung.....	516
4.6	Feststellung der Einheitswerte .....	517
5	<b>Ertragswertverfahren</b> .....	518
5.1	Grundsätze zur Einheitsbewertung im Ertragswertverfahren.....	518
5.2	Wirtschaftliche Einheit.....	518
5.3	Jahresrohmiete (§ 34 RBewDV) .....	518
5.4	Die Vervielfältiger.....	519
5.5	Ansatz der Jahresrohmiete und des Vervielfältigers .....	519
5.6	Ermäßigungen und Erhöhungen des Grundstückswerts in Einzelfällen .....	519
5.6.1	Ermäßigung wegen vorzeitigen Abbruchs .....	520
5.6.2	Erhöhung wegen der Größe der nicht bebauten Fläche .....	520

<b>6</b>	<b>Das Sachwertverfahren</b>	<b>520</b>
6.1	Grundsätze	520
6.2	Ermittlung des Einheitswerts	521
6.2.1	Bodenwert	522
6.2.2	Gebäudewert	522
6.2.3	Mögliche Abschlagsvariationen bei der Bewertung von Grundstücken des Grundvermögens	523
6.3	Besonderheiten bei der Bewertung von Einfamilienhäusern	527
6.4	Besonderheiten bei der Bewertung von Garagengrundstücken	529
6.5	Bewertung von Bank-, Versicherungs-, Verwaltungs-, Büro- und Hotelgebäuden sowie von vergleichbaren Gebäuden	529
6.5.1	Grundsätze	529
6.5.2	Besonderheiten zur wirtschaftlichen Einheit bei Hotelgrundstücken	529
6.5.3	Ermittlung des Gebäudewertes	530
6.5.3.1	Berechnung des umbauten Raums	530
6.5.3.2	Durchschnittlicher Raummeterpreis/m <sup>3</sup>	530
6.5.3.2.1	Tabelle über die Raummeterpreise 01. 01. 1935	530
6.5.3.2.2	Zuschläge zu den Raummeterpreisen	531
6.5.3.2.3	Mitbenutzung für andere Zwecke	531
6.5.3.2.4	Raummeterpreise für Ferienheime und Feriendorfanlagen	531
6.5.3.2.5	Abschläge vom Gebäudenormalherstellungswert	531
6.6	Die Bewertung von Tankstellengrundstücken	532
6.7	Bewertung von Gewerbegrundstücken	532
6.7.1	Grundsätze	532
6.7.2	Besonderheiten bei Fabrikgrundstücken	532
6.7.3	Durchschnittlicher Raummeterpreis/m <sup>3</sup> und Flächenpreise	533
6.8	Bewertung von Warenhausgrundstücken, Einkaufszentren sowie Grundstücken mit Großmärkten, SB-Märkten und Verbrauchermärkten und Messehallen	533
6.9	Bewertung der übrigen Geschäftsgrundstücke und der sonstigen bebauten Grundstücke	533
<b>7</b>	<b>Sondervorschriften</b>	<b>534</b>
	 Stichwortregister	 535