

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 18. Auflage	V
Abkürzungsverzeichnis	XXVII

Kapitel 1 Erbschaft- und Schenkungsteuer

Teil A Erbrecht

1 Verknüpfung von Erbschaftsteuerrecht und Zivilrecht	3
2 Zivilrechtliche Regelungen	3
2.1 Erben	3
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 Erbgemeinschaft	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 Allgemeines	29
2 Steuerpflicht	30
2.1 Persönliche Steuerpflicht	30
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 Erwerb von Todes wegen	33
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 Schenkung 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	Freigiebige Zuwendungen.....	55
2.6.2	Gemischte Schenkung	55
2.6.3	Schenkung unter Auflage	56
2.6.4	Mittelbare Schenkung	57
2.6.4.1	Mittelbare Grundstücksschenkung	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 Schenkungstarbestände 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	Wertermittlung	65
3.1	Die Bereicherung	65
3.1.1	Erbfall.....	65
3.1.2	Schenkung	66
3.1.3	Übertragung von Anteilen an vermögensverwaltenden Personengesellschaften	67
3.1.4	Übernahme der Schenkungsteuer 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 Verschonungsabschlags	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	Berechnung der Steuer	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	Renten- und Nießbrauchslasten	96
6	Erbgemeinschaft	96
7	Steuerfestsetzung und Erhebung, § 20 ErbStG	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	Begriff und Aufgabe der Bewertung.....	100
2	Bewertungsvorschriften	100
3	Entstehung und Entwicklung des Bewertungsgesetzes.....	100
3.1	Entstehung	100
3.2	Durchführungs-Verordnungen	101
3.3	Verwaltungsanordnungen.....	102
4	Aufgabe und Bedeutung des BewG.....	103
5	Gliederung und Geltungsbereich des BewG.....	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	Bewertungsgegenstand	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	Bewertungsmaßstäbe und Bewertungsmethoden.....	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	Bewertungsmaßstab gemeinser Wert	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	Bewertungsmaßstab Teilwert	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	Bedingung und Befristung	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	Bewertung der Wertpapiere und Anteile (Allgemeines)	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	Bewertung mit dem Kurswert im Einzelnen.....	146
3.1	Allgemeines	146
3.2	Börse und Kurs	146
3.3	Freiverkehr	146
3.4	Maßgeblichkeit des Kurswerts	147
4	Bewertung von Anteilen mit dem gemeinen Wert im Einzelnen	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	Bewertung von Investmentzertifikaten im Einzelnen.....	151
6	Bewertung von Kapitalforderungen und Kapitalschulden	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	Bewertungssstichtag	163
7	Bewertung der wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen	164
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	Bewertungssstichtag	179
8	Übriges Vermögen	179

Teil E Verfahrensrechtliche Vorschriften für die Bedarfsbewertung

1	Vorbemerkungen und historische Entwicklung der Bedarfsbewertung	181
2	Allgemeines zur Bedarfsbewertung für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer	184
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	Verfahrensrechtliche Durchführung der Bedarfsbewertung	186
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	Rechtsgrundlagen	197
2	Begriff und Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	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	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens gegenüber den anderen Vermögensarten	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	Gliederung sowie Umfang und Bestandteile des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft.....	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	Bewertungsstichtag	219
6	Bewertung des Wirtschaftsteils	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 (Besitzkapital)	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	Bewertung der Betriebswohnungen und des Wohnteils	233
7.1	Grundsätzliche Wertermittlung	233
7.2	Ermäßigung zur Berücksichtigung von Besonderheiten	233
7.3	Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts (Öffnungsklausel).....	234
8	Grundbesitzwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	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	Bewertung von land- und forstwirtschaftlichen Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen	236
---	--	-----

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

1	Erbschaftsteuerliche Bewertungsvorschriften	237
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	Bewertung unbebauter Grundstücke	241
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	Bauerwartungland	245
2.2.2.2	Rohbauland	245
2.2.2.3	Baureifes Land	245
2.2.3	Ansatz der Bodenrichtwerte und Bodenwerte pro m ²	245
2.2.3.1	Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse	245
2.2.3.2	Anpassung des anzuwendenden Bodenrichtwerts für den Bodenwert pro m ²	246
2.2.3.3	Ermittlung des Bodenwerts (Abrundung)	248
2.2.3.4	Keine Bodenrichtwerte	248
3	Bewertung bebauter Grundstücke	249
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 einzubziehende 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 Erbaurechtsfällen.....	279
3.7.1.1	Allgemeine Ausführungen.....	279
3.7.1.2	Begriff des Erbaurechts	279
3.7.2	Bewertung des Erbaurechts 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	Grundsätzliches.....	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	Einzelheiten zur Bewertung nach dem vereinfachten Ertragswertverfahren	306
2.1	Grundsätzliches.....	306
2.2	Keine Anwendung bei offensichtlich unzutreffenden Ergebnissen.....	306
2.3	Feststellunglast	308
2.4	Aufbau und Wertermittlungsgrundsätze des vereinfachten Ertragswertverfahrens (§ 200 BewG)	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	Wertermittlung nach dem vereinfachten Ertragswertverfahren im systematischen Überblick	327
2.6.1	Wertermittlungsschema im systematischen Überblick.....	327
2.6.2	Beispieldurchgang zur Wertermittlung nach dem vereinfachten Ertragswertverfahren	328
3	Substanzwert	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	Ergänzungen zu den unterschiedlichen Rechtsformen der Unternehmensvermögen	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	Bewertung von Verwaltungsvermögen und von jungem Verwaltungsvermögen	349

Kapitel 2 Grunderwerbsteuer

Teil A Das Grunderwerbsteuerrecht im Überblick

1	Wesen und Bedeutung	353
2	Steuergegenstand	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	Erwerbsvorgänge	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	Anteilserwerb von mindestens 95 % nach wirtschaftlicher Betrachtung (§ 1 Abs. 3a GrEStG n. F.)	365
3.4	Grundstückstausch (§ 1 Abs. 5 GrEStG).....	365
4	Grundstücksbegriff	366
4.1	Ausgenommen vom Grundstücksbegriff (§ 2 Abs. 1 Satz 2 GrEStG)	366
4.2	Grundstücksgleiche Rechte (§ 2 Abs. 2 GrEStG).....	366
5	Steuervergünstigungen	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	Bemessungsgrundlage	371
6.1	Wert der Gegenleistung.....	371
6.2	Grundbesitzwert.....	372
6.3	Verfassungsmäßigkeit der Grundbesitzwertfeststellungen	373
6.4	Besonderheit einheitliches Vertragswerk.....	373
7	Steuersatz	374
8	Entstehung der Steuerschuld, Steuerschuldner	374
8.1	Steuerschuldner (§ 13 GrEStG)	374
8.2	Entstehung der Steuerschuld (§ 14 GrEStG)	375
9	Zuständigkeit, Anzeigepflichten, Festsetzung und Erhebung, Unbedenklichkeitsbescheinigung	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	Vorbemerkungen	379
2	Geschichtliche Entwicklung der Grundbesitzwertermittlung	379
3	Anlässe für Grundbesitzwertermittlungen	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	Allgemeine und formelle Regelungen zur Grundbesitzbewertung	383
4.1	Gesonderte Feststellung der Grundbesitzwerte	383
4.2	Feststellungszeitpunkt und maßgeblicher Bewertungsmaßstab	384
4.3	Abrundung der Grundbesitzwerte.....	384
5	Bedarfsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens nach den §§ 140 bis 144 BewG	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	Grundlagen zur Bedarfsbewertung der Grundstücke des Grundvermögens	388
6.1	Begriff und Abgrenzung	388
6.2	Bewertungsmaßstab für die Bewertung des Grundvermögens	389
6.3	Berücksichtigung der tatsächlichen und wermäßigen Verhältnisse.....	389
7	Bedarfsbewertung von unbebauten Grundstücken nach § 145 BewG	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 lagetypischer Merkmale	392
7.3.1.3	Berücksichtigung weiterer wertbeeinflussender Umstände.....	392
7.3.2	Nachweis eines niedrigeren Wertansatzes.....	393
8	Bedarfsbewertung von bebauten Grundstücken im Ertragswertverfahren	
	nach § 146 BewG	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	Bedarfsbewertung bebauter Grundstücke in Sonderfällen nach § 147 BewG	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	Bedarfsbewertung von Erbbaurechtsgrundstücken nach § 148 BewG	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	Bewertung von Grundstücken mit Gebäuden auf fremdem Grund und Boden nach § 148a BewG	408
11.1	Begriff und wirtschaftliche Einheiten	408
11.2	Bewertung der beiden wirtschaftlichen Einheiten	409
12	Bedarfsbewertung von Grundstücken im Zustand der Bebauung nach § 149 BewG	410
12.1	Begriff der wirtschaftlichen Einheit	410
12.2	Ermittlung des Grundstückswerts	411
13	Behandlung von Grundstücken mit Gebäuden und Gebäudeteilen für den Zivilschutz nach § 150 BewG	413

Kapitel 3 Grundsteuer

Teil A Überblick über das Grundsteuerrecht

1	Einführung	417
2	Steuerpflicht	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	Festsetzung des Grundsteuermessbetrags	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	Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer	422
5	Erhebung der Grundsteuer in den neuen Bundesländern für Grundstücke ohne Einheitswerte	422

Teil B Allgemeines zur Einheitsbewertung

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

6.2	Bindungswirkung der Verfahrensstufen	426
6.3	Dingliche Wirkung der Einheitswertfeststellung.....	426
7	Das System der Feststellungsarten	427
7.1	Feststellungsarten	427
7.2	Unterschiede zwischen Einheitsbewertung des Grundbesitzes und Bedarfsbewertung ..	427
8	Die Hauptfeststellung (§ 21 BewG)	427
8.1	Begriff und Aufgabe der Hauptfeststellung	427
8.2	Hauptfeststellungszeitpunkt	427
8.3	Hauptfeststellungszeitraum	428
8.4	Verhältnisse vom Hauptfeststellungszeitraum	428
9	Die Nachfeststellung (§ 23 BewG)	428
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	Die Fortschreibungen (§ 22 BewG).....	430
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	Aufhebung des Einheitswerts (§ 24 BewG)	434
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	Nachholung einer Einheitswertfeststellung	435
13	Erteilung von Einheitswertbescheiden vor dem Feststellungszeitpunkt	435

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

1	Bewertungsgegenstand	436
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	Bewertungsstichtag für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen	443
3	Bewertungsmaßstäbe für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen	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	Bewertungsverfahren zu Ermittlung des Ertragswerts des Wirtschaftsteils	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	Ermittlung des Wohnungswerts	446
6	Einheitswert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	446
6.1	Zusammensetzung des Einheitswerts des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	446
6.2	Bewertungsmaßstab und Bewertungsverfahren (Übersicht)	447
7	Besondere Regelungen für einzelne Nutzungen	448

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

1	Einführung	449
1.1	Rechtliche Grundlagen	449
1.2	Grundsätze	450
1.3	Nutzungseinheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	451
2	Bewertungsgegenstand und Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	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	Bewertungsstichtag für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen	458

4	Bewertungsmaßstab für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen	458
4.1	Grundsätzliches	458
4.2	Begriff des Ertragswerts	458
4.3	Berechnungsgrößen ab 01.01. 2002	459
5	Verfahren zur Ermittlung des Ersatzwirtschaftswerts	459
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

1	Bewertungsgegenstand	464
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
2	Einteilung des Grundvermögens in Grundstücksgruppen und deren Abgrenzung	470
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

3	Einheitswertermittlung der unbebauten Grundstücke	475
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
4	Einheitswertermittlung der bebauten Grundstücke im Ertragswertverfahren (§§ 78 bis 82 BewG).....	478
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 Gebäude Teilen 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
5	Einheitswertermittlung der bebauten Grundstücke im Sachwertverfahren (§§ 83 bis 90 BewG).....	486
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
6	Sondervorschriften zur Einheitsbewertung des Grundvermögens	492
6.1	Grundstücke im Zustand der Bebauung (§ 91 BewG)	492
6.2	Erbaurecht (§ 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	Rechtliche Grundlagen	498
2	Bewertungsgegenstand	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	Unbebaute Grundstücke	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	Bebaute Grundstücke	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	Ertragswertverfahren	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

6	Das Sachwertverfahren	520
6.1	Grundsätze	520
6.2	Ermittlung des Einheitswerts	521
6.2.1	Bodenwert	522
6.2.2	Gebäu dewert	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 Gebäude wertes	530
6.5.3.1	Berechnung des umbauten Raums	530
6.5.3.2	Durchschnittlicher Raummeterpreis/m ³	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 Feriendorf anlagen	531
6.5.3.2.5	Abschläge vom Gebäude normal herstellungswert	531
6.6	Die Bewertung von Tankstellengrundstücken	532
6.7	Bewertung von Gewerbe grundstücken	532
6.7.1	Grundsätze	532
6.7.2	Besonderheiten bei Fabrikgrundstücken	532
6.7.3	Durchschnittlicher Raummeterpreis/m ³ 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
7	Sondervorschriften	534
	Stichwortregister	535