

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort .....	5
Abkürzungsverzeichnis .....	15
Rn.	
A. Die Entstehungsgeschichte der §§ 176–198 BewG .....	1– 3
I. Die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 7.11.2006 .....	1
II. Die Entstehung des neuen Rechts .....	2– 3
B. Die Bewertung des Grundvermögens .....	4–454
I. Einführung .....	4– 5
II. Der gemeine Wert als alleiniger Bewertungsmaßstab (§ 177 BewG) .....	6– 9
III. In- und ausländischer Grundbesitz .....	10– 12
IV. Steuerbefreiungsvorschriften für Grundbesitz .....	13– 29
V. Begrifflichkeiten .....	14– 29
1. Überblick .....	14
2. Der Begriff des Grundstücks .....	15– 20
3. Der Begriff des Grundbesitzes .....	21
4. Der Begriff des Grundvermögens .....	22– 29
4.1 Positive und negative Umschreibung des Grund- vermögens (§ 176 Abs. 1 Nr. 1–3, Abs. 2 Nr. 1, 2 BewG) .....	22
4.2 Die vorrangige Zuordnung zum Betriebsvermögen oder land- und forstwirtschaftlichen Vermögen (§ 176 Abs. 1 a.E. BewG) .....	23– 28
4.2.1 Die Gesetzesformulierung .....	23
4.2.2 Die Abgrenzung des Grundvermögens vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen ..	24– 26
4.2.3 Die Abgrenzung des Grundvermögens vom Betriebsvermögen .....	27– 28
4.3 In- und ausländisches Grundvermögen .....	29
VI. Die verschiedenen Grundstücksarten (§§ 178, 180, 181 BewG) .....	30

	Rn.
VII. Die Bewertung unbebauter Grundstücke .....	31– 91
1. Was sind unbebaute Grundstücke? .....	31– 36
2. Was gehört zum unbebauten Grundstück? .....	37
3. Wie werden unbebaute Grundstücke bewertet? (§ 179 BewG) .....	38– 91
3.1 Die Rechenformel .....	38– 40
3.1.1 Die Rechenformel im Regelfall (§ 179 S. 1 BewG) .....	38
3.1.2 Die Rechenformel im Ausnahmefall (§ 179 S. 4 BewG) .....	39
3.1.3 Die Außenanlagen .....	40
3.2 Der Bodenrichtwert .....	41– 88
3.2.1 Überblick über § 179 BewG .....	41
3.2.2 Der Regelungsinhalt des § 196 BauGB ....	42– 45
3.2.3 Der aktuelle Bodenrichtwert entscheidet (§ 179 S. 3 BewG) .....	46– 47
3.2.4 Der Vergleich des Bodenrichtwertgrund- stücks mit dem konkret zu bewertendem Grundstück .....	48– 49
3.2.5 Die Modifikationskriterien, wenn Boden- richtwertgrundstück und konkret zu bewertendes Grundstück in den wert- beeinflussenden Merkmalen nicht übereinstimmen .....	50– 81
3.2.6 Die Ableitung des Bodenrichtwerts aus vergleichbaren Flächen (§ 179 S. 4 BewG) ..	82– 88
3.3 Der niedrigere gemeine Wert (§ 198 BewG) ..	89– 91
VIII. Die Bewertung bebauter Grundstücke .....	92–312
1. Was sind bebaute Grundstücke? .....	92– 98
1.1 Die Kernaussage .....	92– 94
1.2 Die Errichtung in Bauabschnitten (also nicht in einem Zug) .....	95– 97
1.3 Gebäude auf fremden Grund und Boden .....	98
2. Welche Arten von bebauten Grundstücken gibt es (§ 181 BewG)? .....	99–118
2.1 Überblick über die gesetzliche Regelung .....	99–100
2.2 Die Wohn- oder Nutzfläche .....	101–108

---

	Rn.
2.2.1 Wofür sind die Wohn- oder Nutzfläche relevant? .....	101
2.2.2 Wo finden sich die Begriffe? .....	102
2.2.3 Zur Nutzfläche .....	103
2.2.4 Welcher Begriff entscheidet für die Abgrenzung nach § 181 BewG? .....	106–107
2.2.5 Das Stichtagsprinzip .....	108
2.3 Der Begriff der Wohnung (§ 181 Abs. 9 BewG) ..	109–110
2.4 Der Begriff des Wohnungseigentums .....	111–114
2.5 Der Begriff des Teileigentums .....	115
2.6 Die Einheitsbetrachtung .....	118
3. Was gehört zum bebauten Grundstück? .....	119–127
3.1 Was gehört zur wirtschaftliche Einheit eines bebauten Grundstücks? .....	119–120
3.2 Der Gebäudebegriff .....	121
4. Wie werden die bebauten Grundstücke bewertet (§ 182 BewG)? .....	128–312
4.1 Überblick über die Bewertungsverfahren .....	128–135
4.2 Das Vergleichswertverfahren, § 182 Abs. 2, § 183 BewG .....	136–145
4.3 Das Ertragswertverfahren, § 182 Abs. 3, §§ 184–188 BewG .....	146–253
4.3.1 Die Grundlagen für das Ertragswertverfahren (§ 184 BewG) .....	146–152
4.3.2 Die Ermittlung des Gebäudeertragswerts (§ 185 BewG) .....	153–154
4.3.3 Der Rohertrag des Grundstücks (§ 186 BewG) .....	155–189
4.3.4 Die Bewirtschaftungskosten (§ 187 BewG) ..	190–202
4.3.5 Der Liegenschaftszinssatz (§ 188 BewG) ..	203–223
4.3.6 Die Kapitalisierung des Gebäudereinertrages (§ 185 Abs. 3 BewG) .....	224–252
4.3.7 Zusammenfassendes Beispiel zum Ertragswertverfahren .....	253
4.4 Das Sachwertverfahren, § 182 Abs. 4, § 189 BewG ..	254–312
4.4.1 Überblick .....	254–255
4.4.2 Der Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens .....	256–257

	Rn.
4.4.3 Vergleich von Ertragswert- und Sachwertverfahren .....	258
4.4.4 Sonstige bauliche Anlagen .....	259–269
4.4.5 Die Rechenformel für das Sachwertverfahren .....	270
4.4.6 Die Ermittlung des Bodenwerts (§ 189 Abs. 2 i.V.m. § 179 BewG) .....	271
4.4.7 Die Ermittlung des Gebäudesachwerts (§ 190 BewG) .....	272–299
4.4.8 Der vorläufige Sachwert (§ 189 Abs. 3 S. 1 BewG) .....	300
4.4.9 Die Wertzahl (§ 191 BewG) .....	301–310
4.4.10 Der endgültige Grundbesitzwert nach dem Sachwertverfahren (§ 189 Abs. 3 S. 2 BewG)	311
4.4.11 Zusammenfassendes Beispiel zum Sachwertverfahren .....	312
IX. Die Bewertung von Sonderfällen (§§ 192–197 BewG) ...	313–428
1. Überblick .....	313–314
2. Das Erbbaurecht (§§ 192–194 BewG) .....	315–383
2.1 Grundlagen .....	315–322
2.2 Das Trennungsprinzip bei der Bewertung (§ 192 BewG) .....	323
2.3 Die Bewertung des Erbbaurechts (§ 193 BewG) ...	326
2.3.1 Überblick über die Regelung .....	326–328
2.3.2 Das Vergleichswertverfahren (§ 193 Abs. 1 BewG) .....	329–331
2.3.3 Die finanzmathematische Methode (§ 193 Abs. 2–4 BewG) .....	332–361
2.3.4 Die Bewertung des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (§ 194 BewG) ...	362–383
3. Gebäude auf fremdem Grund und Boden (§ 195 BewG) ...	384–406
3.1 Überblick .....	384–387
3.2 Die Wertermittlung für die wirtschaftliche Einheit „Gebäude“ auf fremden Grund und Boden (§ 195 Abs. 2 BewG) .....	388–400
3.3 Die Wertermittlung für die wirtschaftliche Einheit „belastetes Grundstück“ (§ 195 Abs. 3 BewG) ...	401–403

---

	Rn.
3.4 Beispiel für die Bewertung eines Gebäudes auf fremdem Grund und Boden und des belasteten Grundstücks .....	404–406
3.5 Der Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts ..	407
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung (§ 196 BewG) 407–418	
4.1 Allgemeines .....	407–408
4.2 Legaldefinitionen in § 196 Abs. 1 BewG .....	409
4.3 Einzelheiten zu § 196 Abs. 1 BewG in ABC-Form	410
4.4 Die Zeitachse .....	411
4.5 Die Planungskosten für das Gebäude .....	412
4.6 Die Bewertung von Grundstücken im Zustand der Bebauung (§ 196 Abs. 2 BewG) .....	413–414
4.7 Beispiel für die Bewertung eines Grundstücks im Zustand der Bebauung, das bisher unbebaut war ..	415
4.8 Beispiel für die Bewertung eines Grundstücks im Zustand der Bebauung, das bisher schon bebaut war ..	416
4.9 Beispiel für die Bewertung eines Erbbaurechts im Zustand der Bebauung, das bisher unbebaut war ..	417
4.10 Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts .....	418
5. Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz (§ 197 BewG) .....	419–428
5.1 Allgemeines .....	419–420
5.2 Die begünstigten Objekte .....	421
5.3 Zivilschutzzwecke .....	423–425
5.4 Unschädliche anderweitige Nutzung .....	426
X. Der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts (§ 198 BewG) .....	429–454
1. Der Grundsatz .....	429–430
2. Die Beweislast .....	431
3. Der Nachweisumfang .....	432–433
4. Grundsätzlich kein Teilnachweis .....	434–435
5. Das Nachweismittel .....	436–442
5.1 Der Grundsatz .....	436–442
5.2 Die Ausnahme .....	437
6. Wessen Gutachten sind qualifiziert? .....	443–447
7. Das Gutachten ist nicht bindend für das Finanzamt ..	448–452
8. Die Nachweisführung (§ 198 S. 2 BewG) .....	453–454

---

	Rn.
<b>C. Verfahrensrecht .....</b>	<b>455–509</b>
I. Überblick .....	455
II. Die gesonderte Feststellung von inländischen Grundbesitzwerten (§ 151 BewG) .....	456–473
1. Der Verweis auf § 179 BewG .....	456–460
2. Der Verweis auf § 157 BewG .....	461–462
3. Die Bagatellklausel (§ 151 Abs. 1 S. 1 a.E., S. 2 BewG) ..	463–465
4. Der Inhalt des Feststellungsbescheids (§ 151 Abs. 2 BewG) .....	466–468
5. Verwaltungsvereinfachung (§ 151 Abs. 3 BewG) .....	469–471
6. Kein Feststellungsverfahren für ausländischen Grundbesitz (§ 151 Abs. 4 BewG) .....	472–473
III. Das für das Feststellungsverfahren örtlich zuständige Finanzamt (§ 152 BewG) .....	474–475
IV. § 181 AO ergänzende bzw. verdrängende Verfahrens- vorschriften (§ 153 BewG) .....	476–491
1. Die Erklärungspflicht nach Aufforderung (§ 153 Abs. 1 S. 1 BewG) .....	476–478
2. Die Erklärungsfrist (§ 153 Abs. 1 S. 2 BewG) .....	479–482
3. Der Kreis der Erklärungspflichtigen (§ 153 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 S. 1 BewG) .....	483
4. Das Unterschriftserfordernis (§ 153 Abs. 4 S. 1 BewG) ..	484–487
5. „Einer für alle“ (§ 153 Abs. 3 S. 2 BewG) .....	488–489
6. Entsprechende Anwendung von § 181 Abs. 1 und 5 AO (§ 151 Abs. 5 BewG) .....	490–491
V. Die am Feststellungsverfahren Beteiligten (§ 154 BewG) ..	492–501
1. Überblick über die Vorschrift .....	492
2. Wer ist am Feststellungsverfahren beteiligt? (§ 154 Abs. 1 BewG) .....	493–496
3. Sonderregelung für Erbengemeinschaften (§ 154 Abs. 3 BewG) .....	497–501
3.1 Überblick über die relevanten Regelungen .....	497
3.2 Der Verweis auf § 183 AO .....	498–499
3.3 Die Belehrungspflicht nach § 154 Abs. 3 S. 2 AO ..	500–501
VI. Wer kann Rechtsbehelfe einlegen (§ 155 BewG)? .....	502–506
1. Allgemeines .....	502
2. Aus der Beteiligtenstellung ergibt sich automatisch die Rechtsbehelfsbefugnis (§ 155 S. 1 BewG) .....	503

---

	Rn.
3. Sonderregelung für Erbengemeinschaften (§ 155 S. 2 BewG) .....	504–506
VII. Außenprüfung (§ 156 BewG) .....	507–509
<b>Exkurse</b>	
Exkurs I: Die Geschossflächenzahl .....	510–522
Exkurs II: Wohnflächenberechnung nach der WoFlV .....	523–533
Exkurs III: Betriebskosten .....	534–543
Exkurs IV: Übersicht über die allgemeinen Vorschriften der ImmoWertV .....	544–564
Seite	
<b>Anhänge</b>	
Anhang 1: §§ 176–198 BewG .....	251
Anhang 2: Anlagen 21–26 BewG .....	263
Anhang 3: AEBewGrV .....	287
Anhang 4: AEBewFestV .....	337
Anhang 5: ImmoWertV .....	344
Anhang 6: BetrKV .....	369
Anhang 7: WoFlV .....	375
Anhang 8: §§ 16–21a BauNVO .....	378
Literaturverzeichnis .....	383
Stichwortverzeichnis .....	385