

Betriebs- und Privatvermögen

Bearbeitet von
Prof. Dr. Otto Sauer, Herbert Ritzer, Bernd Schuhmann, Bernd Meyer

Loseblattwerk mit 102. Aktualisierung 2016. Loseblatt. Rund 1494 S. Im Ordner
ISBN 978 3 504 25091 1
Format (B x L): 16,5 x 23,5 cm

[Steuern > Steuerrecht allgemein, Gesamtdarstellungen](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

**beck-shop.de**
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](#) ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

2. Teil: Substanzsteuern

V. Kapitel: Bewertung (Einheitsbewertung; Bedarfsbewertung)

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Rz.
Rechtsquellen und Schrifttum		
I. Einführung	1	
II. Geschichtliche Entwicklung der Grundstücksbewertung für Steuerzwecke		
1. Überblick	8	
2. Rechtszustand bis zum Jahre 1964		
a) Bewertungsgesetz 1925	12	
b) Bewertungsgesetz 1931	14	
c) Bewertungsgesetz 1934	15	
3. Hauptfeststellung 1964		
a) Allgemeines	18	
b) Maßgebender Stichtag:		
1.1.1964	26	
c) Rechtslage in der Zeit vom		
1.1.1964 bis 1.1.1974	28	
aa) Steuerliches Wirksam-		
werden der Einheits-		
werte 1964	29	
bb) Weitergeltung der bishe-		
rigen einheitswerte	31	
cc) Fortschreibung der Ein-		
heitswerte 1964 sowie		
Nachfeststellung und		
Aufhebungen auf den		
Stichtag 1.1.1974	34	
4. Neue Hauptaufstellung		
a) Gesetzliche Regelung	38	
b) Verfassungsrechtliche Fragen . .	40	
5. Bewertung des Grundbesitzes		
ab 1.1.1996	46	
III. Wesen der Einheitsbewertung		
1. Allgemeines	47	
2. Zweck der Einheitswerte	48	
3. Wirtschaftliche Einheiten, für die		
Einheitswerte festgestellt werden		
müssen	54	
4. Rechtliche Bedeutung der		
Einheitswerte		
a) Selbständiger Verwaltungsakt		
		aa) Gesondertes Verfahren 57
		bb) Adressat und Bekannt-
		gabe 57.1
		cc) Umfang und Bindung 58
		dd) Rechtsbehelfe 59
		b) Keine Billigkeitsmaßnahmen . 60
		c) Feststellungsverjährung 61
		IV. Grundvermögen
		1. Begriff 65
		2. Umfang
		a) Überblick 68
		b) Bestandteile und Zubehör 70
		aa) Bestandteile
		(1) Wesentliche und un-
		wesentliche Bestand-
		teile 71
		(2) Scheinbestandteile 76
		bb) Zubehör 78
		3. Abgrenzung vom land- und forst-
		wirtschaftlichem Vermögen
		a) Unbebaute Grundstücke
		aa) Allgemeines 79
		bb) Flächen innerhalb eines
		Bebauungsplans
		(§ 69 Abs. 3 BewG) 83
		cc) Flächen außerhalb eines
		Bebauungsplans, die zu
		einem Betreib der Land-
		und Forstwirtschaft ge-
		hören (§ 69 Abs. 2 BewG) . . 90
		dd) Sonstige land- und forst-
		wirtschaftliche Flächen
		(§ 69 Abs. 1 BewG) 95
		ee) Sonderregelung des § 69
		Abs. 4 BewG für mit dem
		Teilwert bewerteten
		Grund und Böden 111
		ff) Kleingartenland oder
		Dauerkleingartenland . . . 114
		gg) Wochenendgebiete 115
		hh) Naherholungsgebiete 116

	Rz.		Rz.
ii) Seilbahn- und Lifтанlagen, Skiabfahrten	118	VI. Die Bewertung der bebauten Grundstücke	
b) Bebaute Grundstücke	119	1. Begriffsbestimmung	204
4. Abgrenzung von den Betriebs- grundstücken	128	2. Die verschiedenen Arten der bebauten Grundstücke	205
5. „Grundstück“ als wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens		a) Mietwohngrundstücke, Ge- schäftsgrundstücke, gemischt- genutzte Grundstücke	206
a) Wirtschaftliche Einheit	130	b) Einfamilienhäuser, Zwei- familienhäuser	
b) Umfang der wirtschaftlichen E- inheit		aa) Begriff	213
aa) Objektive und subjektive Merkmale	134	bb) Abgrenzung der Einfami- lienhäuser von den Zwei- familienhäusern	
bb) Einzelne Auslegungs- grundsätze	137	(1) Wohnungsbegriff	216
cc) Eigentümeridentität	151	(2) Wandlung des Woh- nungsbegriffs	225
V. Die Bewertung der unbebauten Grundstücke		(3) Steuerrechtliche Aus- wirkungen der Abgren- zung	235
1. Begriff „unbebaute Grund- stücke“	155	cc) Mitbenutzung zu gewerb- lichen/freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken	241
2. Grundstücksarten	162	dd) Ferien- und Wochenend- häuser	246
3. Wertermittlung		c) Sonstige bebaute Grund- stücke	253
a) Einführung	165	d) Grundstücke, die Wohnz- wecken, gewerblichen oder öffentlichen Zwecken und „sonstigen Zwecken“ dienen	258
b) Ermittlung des Bodenwertes im Regelfall		3. Bewertungsmethoden	
aa) Unmittelbarer Vergleich mit Kaufpreisen	168	a) Ertragsverfahren – Sachwert- verfahren	260
bb) Richtwerte	170	b) Abgrenzung zwischen Ertrags- wertverfahren und Sachwert- verfahren bei Einfamilienhäu- sern und Zweifamilienhäu- sern	264
c) Unterschiedliche Bewertung von Vorderland und Hinter- land	173	c) Abgrenzung zwischen dem Anwendungsbereich des Er- tragswertverfahrens und des Sachwertverfahrens bei Ge- schäftsgrundstücken usw.	275
d) Besonderheiten bei der Bewer- tung von Eckgrundstücken	177	4. Die Bewertung im Ertragswert- verfahren	
e) Berücksichtigung von Nut- zungsbeschränkungen	180	a) Überblick über das Verfahren	288
f) Grundstücke mit Arkaden und Passagen	186		
g) Grundstücke mit Höhlen	188		
h) Grundstücke mit Tiefgara- gen	191		
i) Grundstücke, die für den öffentlichen Verkehr vorge- sehen sind	200		
j) Außenanlagen	202		
k) Golfplätze	203		

	Rz.		Rz.
b) Die maßgebende Jahresroh-		(2) Behebbarer Baumängel	
miete	290	und Bauschäden	387
aa) Jahresrohmieta nach		(3) Notwendigkeit baldigen	
§ 79 Abs. 1 BewG		Abbruchs	393
(1) Umfang der Leistungen . .	291	(4) Andere wertmindernde	
(2) Maßgebende Mieta am		Umstände	397
Bewertungsstichtag	302	bb) Erhöhung des Grund-	
bb) Übliche Mieta nach		stückswerts	404
§ 79 Abs. 2 BewG als		(1) Zuschlag wegen beson-	
Jahresrohmieta	304	ders großer Grundstücks-	
(1) Ansatz der üblichen		fläche	405
Mieta	306	(2) Zuschlag wegen Nutzung	
(2) Berechnung der Wohn-		zu Reklamezwecken	410
fläche	311	cc) Begrenzung der Ermä-	
(3) Mietpreisrechtlich zu-		lässigen und Erhöhungen	
lässige Mieta	315	des Grundstückswerts . .	412
(4) Spiegelmieta	325	f) Aufteilung des Grundstücks-	
(5) Kostenmieta	330	werts (nur in besonderen	
cc) Erhöhung der Jahresroh-		Fällen) in einen Gebäude-	
mieta bei Grundsteuer-		wertanteil und in einen	
vergünstigung und bei		Bodenwertanteil	417
Beihilfen für Arbeiter-		5. Die Bewertung im Sachwertver-	
wohnstätten	334	fahren	420
c) Der maßgebende Vervielfäl-		a) Überblick über das Verfah-	
tiger	338	ren	422
aa) Regelmäßiger Vervielfäl-		b) Ermittlung des Bodenwertes .	424
tiger	339	c) Ermittlung des Gebäude-	
bb) Vervielfältiger bei we-		wertes	429
sentlicher Verlängerung		aa) Gebäudenormalherstel-	
oder Verkürzung der Le-		lungswert	430
bensdauer des Gebäudes .	352	(1) Berechnung des umbau-	
cc) Vervielfältiger bei Ge-		ten Raumes	431
bäuden oder Gebäude-		(2) Berechnung des Raum-	
teilen verschiedener		meterpreises	436
Bauart oder verschie-		α) Bei Fabrikgrundstük-	
den Alters	356	ken usw.	439
dd) Vervielfältiger bei Wie-		β) Bei Ein- und Zwei-	
deraufbau von kriegsbe-		familienhäusern	447
schädigten Gebäuden . . .	362	bb) Berücksichtigung der	
d) Berücksichtigung der in ein-		Wertminderungen wegen	
zelnen Gemeinden bestehen-		Alters und wegen bau-	
den außergewöhnlichen		licher Mängel und	
Grundsteuerbelastung	366	Schäden	
e) Ermäßigung oder Erhöhung		(1) Alter	450
des Grundstückswerts aus		(2) Bauliche Mängel und	
besonderen Gründen	371	Schäden	460
aa) Ermäßigung des Grund-		cc) Ermäßigungen und Erhö-	
stückswerts	372	hungen des Gebäudesach-	
(1) Beeinträchtigung durch		werts	462
Lärm, Rauch und Gerü-		(1) Lage des Grundstücks . .	464
che	373	(2) Unorganischer Aufbau . .	465

	Rz.		Rz.
(3) Wirtschaftliche Überalterung	466	6. Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz	509
(4) Übermäßige Raumhöhe	468	7. Mindestwert bei bebauten Grundstücken	512
(5) Großobjekte	469	8. Sonderfälle der Bewertung bebauter Grundstücke	
(6) Nutzung für Reklamezwecke	471	a) Grundstücke im Zustand der Bebauung	519
(7) Zusammentreffen verschiedenartiger Abschlüsse	472	b) Erbbaurecht	
d) Ermittlung des Werts der Außenanlagen	473	aa) Wirtschaftliche Einheiten	
e) Angleichung des Ausgangswerts an den gemeinen Wert	478	bb) Aufteilung des Gesamtwerts	525
f) Beispiel für die Anwendung des Sachwertverfahrens	488	cc) Feststellung der Einheitswerte	529
g) Einzelfragen zum Sachwertverfahren	489	dd) Abbruchverpflichtung	531
aa) Ergänzung und Untergliederung der in den Anlagen 14 bis 17 BewRGr. angegebenen Preise	490	ee) Einzelne Fragen	532
bb) Einzelfall-ABC		c) Wohnungseigentum und Teileigentum	533
Außenanlagen	491	aa) Wirtschaftliche Einheit	534
Bauausstattung, Bauklassen	492	bb) Grundstücksart	537
Bebaute Flächen	493	cc) Bewertung	541
Behelfsbauten	494	d) Dauerwohnrecht	544
Ein-, Zweifamilienhäuser	495	e) Gebäude auf fremdem Grund und Boden	545
Gebäude, selbständige kleinere	496	aa) Bewertung des Grund und Bodens	546
Gebäudeklassen	497	bb) Bewertung des Gebäudes	547
– Einordnung für ein- oder mehrgeschossige Gebäude am Hang		f) Sondervorschriften für bebauete Grundstücke in Berlin (West)	552
– Einordnung für Gebäude mit und ohne Raumaufteilung bei Fabrikgebäuden			
Heizungsanlagen	498		
Klimaanlagen	499	VII. Betriebsgrundstücke	
Kühlhäuser	500	1. Vorbemerkung	553
Lastenaufzüge	501	2. Begriffsbestimmung	556
Paternoster	502	3. Verfahren	561
PKW-Unterstände	503	VIII. Betriebsvorrichtungen	
Raummeterpreise	504	1. Allgemeine Grundsätze	
Schuppen, Massivschuppen	505	2. Abgrenzung zwischen Gebäuden und Betriebsvorrichtungen	
Schwimmbädern	506	a) Allgemeines; Gebäudebegriff	569
Trinkhallen	507	b) Die einzelnen Gebäudemerkmale	571
Verkaufsstände	508	aa) Schutz gegen Witterungseinflüsse durch räumliche Umschließung	572
		bb) Aufenthalt von Menschen	573

	Rz.		Rz.
cc) Feste Verbindung mit dem Grund und Boden . . .	577	2. Nachfeststellung	615
dd) Beständigkeit des Bauwerks	580	3. Fortschreibungen	
ee) Standfestigkeit	581	a) Allgemeines	621
c) Beispiele	589	aa) Selbständige Fortschreibungsarten	623
3. Abgrenzung zwischen Gebäudebestandteilen und Betriebsvorrichtungen		bb) Fortschreibungsgründe	625
a) Allgemeines	590	cc) Fortschreibung von Amts wegen	626
aa) Aufteilung innerhalb von Gebäuden	591	dd) Fortschreibungszeitpunkt; maßgebende Verhältnisse	627
bb) Verstärkungen der Decken, Fundamente und Mauern	594	ee) Nachholung einer Fortschreibung	629
cc) Bedienungsvorrichtungen	595	b) Zurechnungsfortschreibung	630
dd) Aufzüge und ähnliche Anlagen	596	c) Artfortschreibung	635
ee) Elektrische Anlagen, Heizungsanlagen, Be- und Entwässerungsanlagen, Bäder	598	d) Wertfortschreibung	
ff) Sonstige Anlagen in gewerblich genutzten Gebäuden	602	aa) Allgemeine Voraussetzungen	639
b) Beispiele	604	bb) Abgrenzung der tatsächlichen Verhältnisse von den Wertverhältnissen	641
4. Abgrenzung zwischen Außenanlagen und Betriebsvorrichtungen		e) Fortschreibung zur Fehlerbeseitigung	
a) Allgemeines	605	aa) Überblick	646
b) Einfriedungen, Bodenbefestigungen und Rampen	606	bb) Besondere Voraussetzungen	650
c) Gleisanlagen und Brücken	609	f) Zusammentreffen von Fortschreibungen wegen Änderung tatsächlicher Verhältnisse mit Fortschreibungen zur Fehlerbeseitigung	654
d) Uferbefestigungen	611	g) Verhältnis der Fortschreibung des Einheitswerts zur Änderung bzw. Berichtigung des Einheitswertbescheids	657
e) Beleuchtungsanlagen auf Straßen, Wegen und Plätzen	611.1	4. Aufhebung des Einheitswerts	662
5. Abgrenzung bei Sportstätten	611.2	X. Bewertung des Grundbesitzes in der ehemaligen DDR	
6. Übersicht	611.3	1. Rechtsgrundlagen	665
IX. Hauptfeststellung, Nachfeststellung, Fortschreibung und Aufhebung von Einheitswerten des Grundbesitzes		2. Anhang	670
1. Hauptfeststellung	612	XI. Bewertung des Grundbesitzes für die Erbschaftsteuer ab 1.1.1996 und für die Grunderwerbsteuer ab 1.1.1997	
		1. Allgemeines	
		a) Rechtsgrundlagen	680
		b) Feststellung von Grundbesitzwerten	685

	Rz.		Rz.
c) Verfahren	690	(1) Vervielfältiger	754
2. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen		(2) Jahresmiete/Übliche Miete	755
a) Wirtschaftliche Einheit und Umfang des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	695	(3) Alterswertminderung	760
b) Abgrenzung zu anderen Vermögensarten	695.1	(4) Zuschlag bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen	766
c) Betrieb der Land- und Forstwirtschaft	696	(5) Mindestwert	770
aa) Betriebsteil	697	(6) Nachweis eines niedrigeren Grundstückswerts	775
bb) Betriebswohnungen	699	cc) Sonderfälle bebauter Grundstücke	
cc) Wohnanteil	700	(1) Überblick	778
d) Ermittlung des Betriebswerts	701	(2) Anwendungsbereich	779
aa) Einzelertragswert	702	(3) Wirtschaftliche Einheit	780
bb) Feste Ertragswerte	706	(4) Bewertungsverfahren	781
cc) Einzelertragswert auf Antrag	708	dd) Grundstücke mit Erbbaurechtsbelastung	782
dd) Aufteilung des Betriebswerts	709	(1) Überblick	782
e) Wert der Betriebswohnungen und Wert des Wohnanteils	715	(2) Wirtschaftliche Einheiten	782.1
f) Zusammensetzung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes	717	(3) Wert des belasteten Grundstücks	782.2
3. Grundvermögen		(4) Wert des Erbbaurechts	782.3
a) Allgemeines		(5) Erbbauzinsanspruch und -verpflichtung	782.5
aa) Überblick	720	ee) Gebäude auf fremden Grund und Boden	783
bb) Grundstück		(1) Begriff	783.1
cc) Abgrenzung zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen		(2) Wirtschaftliche Einheiten	783.2
dd) Abgrenzung zum Betriebsvermögen		(3) Bewertung	783.3
b) Unbebaute Grundstücke		ff) Grundstücke im Zustand der Bebauung	784
aa) Begriff		(1) Überblick	784
bb) Wirtschaftliche Einheit		(2) Begriff und wirtschaftliche Einheit des Grundstücks im Zustand der Bebauung	785
cc) Bewertung		(3) Wertermittlung des Grundstücks im Zustand der Bebauung	786
(1) Überblick		gg) Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz	787
(2) Bodenrichtwerte			
(3) Abweichungen vom Bodenrichtwertgrundstück			
(4) Pauschalabschlag			
(5) Verkehrswertnachweis			
c) Bebaute Grundstücke		4. Anhang	
aa) Begriff und wirtschaftliche Einheit	745	a) Erlasse betreffend die Bewertung von unbebauten Grundstücken	788
bb) Bewertung	750		

	Rz.		Rz.
b) Erlasse zur Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	789	f) ErbStR v. 21.12.1998 (R 124 ff. ErbStR).	793
d) Erlasse betreffend die Bewertung von bebauten Grundstücken im Ertragswertverfahren	790	g) Hinweise zu den ErbStR v. 21.12.1998; gleichlautende Erlasse	794
d) Erlasse betreffend die Sonderbewertung nach §§ 148 bis 150 BewG	791	h) Erlasse zur Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens – Ermittlung eines Anteils am Betriebswert nach § 142 Abs. 1 iVm. § 49 BewG	795
e) Erlasse betreffend die Bewertung von bebauten Grundstücken in Sonderfällen	792	i) ErbStR 2003 (Einf., R 117, 123, 124 ff.)	796
		k) Hinweise zu den ErbStR	

[Anschluss S. V 5]