

Bedarfsbewertung für die Erbschaft- und Schenkungsteuer und Einheitsbewertung Grundsteuer für Grundvermögen/Betriebsgrundstücke

Vorbemerkung:

Der Leitfaden ist in einen **Teil A** und in einen **Teil B** gegliedert.

Der **Teil A** umfasst die Vorschriften über die **Einheitsbewertung des Grundvermögens** und über die **Grundsteuer** mit umfangreichen Erläuterungen. Darüber hinaus nimmt auch das **Verfahrensrecht** – gesonderte Feststellung, Berichtigung von Einheitswertbescheiden sowie das Einspruchsverfahren – einen breiten Raum ein. Die Einheitswerte gelten weiterhin für die **Grundsteuer**. Deshalb muß die Einheitsbewertung 1964 **durch Fortschreibungen und Nachfeststellungen weitergeführt** werden.

Der **Teil B** – Suchnummern **201 ff** – enthält die Vorschriften zur Feststellung von **Grundbesitzwerten** für die Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie für die Grunderwerbsteuer. Die Grundbesitzwerte werden nur festgestellt, wenn sie für die Besteuerung benötigt werden (Bedarfsbewertung). Durch das **Jahressteuergesetz 2007**, das ab 1.1.2007 gilt, ergeben sich mehrere Änderungen, die zum Teil erheblichen Einfluss auf die Wertermittlung haben. Geändert wurden die §§ 138, 145, 146, 148 und 149 BewG. Neu in das Gesetz aufgenommen wurden verfahrensrechtliche Vorschriften, und zwar die §§ 151–156 BewG. Im Einzelnen vgl. Suchnummer **201**.

Der Leitfaden enthält neben den Änderungen durch das Jahressteuergesetz 2007 auch die **Rechtsprechung** des Bundesfinanzhofs und der Finanzgerichte sowie die **Verwaltungsanweisungen** nach dem Stand **1.2.2007**.

Das **Bundesverfassungsgericht** hat mit Beschluss vom 7.11.2006 die Bemessungsgrundlage für die Erhebung der Erbschaft- und Schenkungsteuer als gleichheitswidrig (Art. 3 GG) angesehen. Es hat aber klar gestellt, dass das **geltende Recht** noch bis zum Ablauf des Jahres 2008 angewandt werden kann. Ab 1.1.2009 muss daher eine Neufassung des Bewertungsgesetzes in Kraft treten, die mit Sicherheit zu einer **Erhöhung der Grundbesitzwerte** führen wird (vgl. Suchnummer **201**).

Inhalts und Suchnummernverzeichnis

(Abkürzungsverzeichnis Seite 6, Anlagenverzeichnis Seite 7, Text ab Seite 8, Stichwortverzeichnis ab Seite 289)

Teil A

Einheitswertfeststellung und Grundsteuer

	I. Allgemeine Vorschriften zur Einheitswertfeststellung		
1	Hauptfeststellung 1964	28a	Änderung von Feststellungsbescheiden nach dem BewG
	Rechtsgrundlagen	29	Berichtigung von Einheitswertbescheiden
2	Grundbesitz	30	Verhältnis der Berichtigung eines Einheitswertbescheides zur Fehlerbeseitigung durch eine Fortschreibung
3	Einheitswerte	31	entfällt
4	Bedeutung der Einheitswerte		
5	Gesonderte Feststellung		
5a	Bewertung der Grundsteuerpflichtigen Teile von im übrigen grundsteuerfreien bebauten Grundstücken		II. Die Bewertung des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke
6	Umrechnung in Euro, Abrundung	32	Vermögensarten
7	Einheitliche Feststellung	33	Begriff des land und forstwirtschaftlichen Vermögens
8	entfällt	34	Begriff des Grundvermögens
9	entfällt	35	Begriff des Betriebsgrundstücks wirtschaftliche Untereinheit
10	Fortschreibung, Nachfeststellung und Aufhebung des Einheitswerts Allgemeines	36	Wirtschaftliche Einheit Grundstück
11	Fortschreibung auf „Antrag“ oder „von Amts wegen“?	37	Wirtschaftliche Einheit bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden
12	entfällt	38	Wirtschaftliche Einheit beim Erbbaurecht
13	Voraussetzungen für eine Wertfortschreibung zum 1. 1. 1974 und zu späteren Fortschreibungszeitpunkten	39	Wirtschaftliche Einheit beim Wohnungs- und Teileigentum
14	entfällt	40	Begriff des Wirtschaftsguts
15	Wertfortschreibung zur Fehlerbeseitigung	41	Bewertung im ganzen
16	Artfortschreibung	42	Einheitliches Eigentum
17	Zurechnungsfortschreibung	43	Wirtschaftliches Eigentum
18	Fortschreibungszeitpunkt	44	Zurechnung bei Eigenbesitz
19	Rechtsgrundlagen bei Fortschreibungen auf den 1. 1. 1974 und auf spätere Fortschreibungszeitpunkte	45	Zurechnung bei Sicherungsübereignung
20	Wertverhältnisse bei Fortschreibungen der Einheitswerte vom 1. 1. 1964	46	entfällt
21	Begriff der tatsächlichen Verhältnisse	47	Umfang der wirtschaftlichen Einheit beim Grundvermögen (beim Betriebsgrundstück) Bestandteile, Zubehör
22	Nachfeststellung Allgemeines	48	Keine Einbeziehung der Betriebsvorrichtungen in das Grundvermögen oder in das Betriebsgrundstück
23	Inhalt der Nachfeststellung	49	Betriebsvorrichtungen
24	Nachfeststellungszeitpunkt	50	Gebäudebegriff
25	Wirksamkeit der Nachfeststellung	51	Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz
26	Aufhebung des Einheitswerts		III. Die Bewertung der unbebauten Grundstücke
27	Aufhebungszeitpunkt	52	Begriff der unbebauten Grundstücke, Bezugsfertigkeit, Bauabschnitte
28	Verfahrensrechtliche Vorschriften bei der Aufhebung von Einheitswerten	53	Abgrenzung des Grundvermögens vom land und forstwirtschaftlichen Vermögen

54	Abgrenzung bei Nutzung als Kleingartenland oder Dauerkleingartenland	103	Raummeterpreise
55	Abgrenzung des Grundvermögens vom Betriebsvermögen (von den Betriebsgrundstücken)	104	Ermäßigung oder Erhöhung des nach dem Raummeterpreis errechneten Werts
56	Arten der unbebauten Grundstücke	105	Umrechnung der durchschnittlichen Herstellungskosten des Jahres 1958 nach den Baupreisverhältnissen im Hauptfeststellungszeitpunkt
57	Wertermittlung für unbebaute Grundstücke Allgemeines	106	Wertminderung wegen Alters
58	Methoden zur Ermittlung des Verkehrswerts (gemeinen Werts) unbebauter Grundstücke	107	Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden
59	Heranziehung von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Verkehrswerts unbebauter Grundstücke	108	Zusammentreffen von Wertminderungen infolge Verkürzung der Lebensdauer und von Wertminderungen infolge schlechten baulichen Zustands
60	Heranziehung von Richtwerten zur Ermittlung des Verkehrswerts unbebauter Grundstücke	109	Ermäßigung und Erhöhung des Gebäudesachwerts
61	Einteilung in Vorder- und Hinterland bei der Einheitsbewertung	110	Ermittlung des Werts der Außenanlagen
62	Eckgrundstücke bei der Einheitsbewertung	111	Angleichung an den gemeinen Wert
63	Sonstige Besonderheiten bei der Wertermittlung	112	Darstellung der Ermittlung des Grundstückswerts im Sachwertverfahren (Beispiel)
64	entfällt		
65	Regelbewertung von unbebauten Grundstücken		
66	Grundstück mit Gebäuden von untergeordneter Bedeutung		
67	Grundstück mit zerstörten oder dem Verfall preisgegebenen Gebäuden		
	IV. Die Bewertung der bebauten Grundstücke		
68	Begriff der bebauten Grundstücke		
69	Einteilung der bebauten Grundstücke Grundstücksarten		
70	Sonstige Zwecke		
71	Wohnungsbegriff		
72	entfällt		
73	Wohnfläche		
74	Bewertungsmethoden für bebaute Grundstücke		
75	Aufwendige Ein und Zweifamilienhäuser		
76	Sachwertverfahren bei bestimmten Gruppen von Geschäftsgrundstücken		
77	Sachwertverfahren in bestimmten Einzelfällen von Geschäfts, Mietwohn- und gemischtgenutzten Grundstücken		
78	Sachwertverfahren bei Grundstücken mit Behelfsbauten und einer in den Vervielfältigertabellen des Gesetzes nicht berücksichtigten Bauart oder Bauausführung		
79	Mindestwert – Einheitsbewertung		
	Ertragswertverfahren		
80	Ertragswertverfahren allgemeines		
81	Grundsätze des Ertragswertverfahrens		
82	Anwendung des Ertragswertverfahrens bei der Einheitsbewertung		
83	Bewirtschaftungskosten		
84	Bodenwertanteil		
85	Jahresrohmiere		
86	Schönheitsreparaturen		
87	Übliche Miere		
88	Schätzung der üblichen Miere bei Ein und Zweifamilienhäusern,		
89	Miere bei Grundsteuervergünstigung – aufgehoben		
90	Miere bei Gewährung von Grundsteuerbeihilfen für Arbeiterwohnstätten – aufgehoben		
90a	Fortschreibungen und Nachfeststellungen zum 1. 1. 1974, Einzelfragen zur Miere; tatsächliche Verhältnisse, Wertverhältnisse		
91	Vervielfältiger		
92	Vervielfältiger bei wesentlicher Verlängerung oder Verkürzung der Lebensdauer des Gebäudes		
93	Vervielfältiger bei Gebäuden oder Gebäudeteilen verschiedener Bauart oder verschiedenen Alters		
94	Vervielfältiger beim Wiederaufbau von kriegsbeschädigten Gebäuden		
95	Außergewöhnliche Grundsteuerbelastung		
96	Ermäßigung des Grundstückswerts		
97	Erhöhung des Grundstückswerts		
98	Höchstmaß der Ermäßigung und Erhöhung des Grundstückswerts		
	Sachwertverfahren		
99	Ermittlung des Grundstückswerts		
100	Ermittlung des Bodenwerts		
101	Ermittlung des Gebäudewerts		
102	Berechnung des umbauten Raums		
		103	Raummeterpreise
		104	Ermäßigung oder Erhöhung des nach dem Raummeterpreis errechneten Werts
		105	Umrechnung der durchschnittlichen Herstellungskosten des Jahres 1958 nach den Baupreisverhältnissen im Hauptfeststellungszeitpunkt
		106	Wertminderung wegen Alters
		107	Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden
		108	Zusammentreffen von Wertminderungen infolge Verkürzung der Lebensdauer und von Wertminderungen infolge schlechten baulichen Zustands
		109	Ermäßigung und Erhöhung des Gebäudesachwerts
		110	Ermittlung des Werts der Außenanlagen
		111	Angleichung an den gemeinen Wert
		112	Darstellung der Ermittlung des Grundstückswerts im Sachwertverfahren (Beispiel)
			V. Sonderfälle, Grundstücksbeschreibungen, Rechtsbehelfe
		113	Grundstücke im Zustand der Bebauung
		114	Erbaurecht
		115	Wohnungseigentum und Teileigentum
		116	Gebäude auf fremdem Grund und Boden
		117	Bewertung der Betriebsgrundstücke
		118	Besondere Vorschriften für Grundstücke in Berlin (West)
		118a	Bewertung von ausländischem Grundvermögen und ausländischen Betriebsgrundstücken
		119	Erklärungspflicht Allgemeines
		120	Erklärungsvordrucke (Grundstücksbeschreibungen)
		121–125	entfallen
		126	Außergerichtlicher Rechtsbehelf gegen Einheitswertbescheide
			VI. Verwaltung der Grundsteuer und Steuergegenstand
		127	Allgemeines
		128	Heberecht
		129	Verwaltung der Grundsteuer
		130	Steuergegenstand
			VII. Steuerbefreiungen
		131	Allgemeines zu den Steuerbefreiungen
		132	Öffentlicher Dienst oder Gebrauch
		133	Bundeseisenbahnvermögen
		134	Gemeinnützige oder mildtätige Zwecke
		135	Religionsgesellschaften
		136	Dienstwohnungen der Geistlichen und Kirchendiener
		136a	Grundbesitz, der der Versorgung der Geistlichen und Kirchendiener dient
		137	Dem Gottesdienst gewidmeter Grundbesitz und Bestattungsplätze
		138	Anlagen, die dem öffentlichen Verkehr dienen, sowie fließende Gewässer
		139	Öffentlichrechtliche Wasser und Bodenverbände
		140	Für Zwecke der Wissenschaft, des Unterrichts, der Erziehung benutzter Grundbesitz
		141	Für Zwecke einer Krankenanstalt benutzter Grundbesitz
		142	Zu Wohnzwecken benutzter Grundbesitz
		143	Land und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz
		144	Unmittelbare und teilweise Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck
			VIII. Entstehung, Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer
		145	Stichtag
		146	Steuerschuldner
		147	Persönliche Haftung
		148	Dingliche Haftung
		149	Steuermeßzahl und Steuermeßbetrag
		150	entfällt
		151	Meßzahl für Betriebe der Land und Forstwirtschaft
		152	Meßzahlen für Grundstücke
		153	entfällt
		154	Hauptveranlagung
		155	Neuveranlagung
		156	Nachveranlagung
		157	Rechtsbehelfe gegen den Steuermeßbescheid

158	Anzeigepflicht		
159	Aufhebung des Steuermeßbetrags		
160	Änderung von Meßbescheiden		
161	Zerlegung des Steuermeßbetrags		
162	Zerlegungsstichtag		
163	Ersatz der Zerlegung durch Steuerausgleich		
164	Hebesatzgestaltung Allgemeines		
165	Festsetzung des Hebesatzes		
166	Koppelungsvorschriften und Höchsthebesätze		
167	Festsetzung der Grundsteuer		
168	Fälligkeit		
169	Vorauszahlungen		
170	Abrechnung über die Vorauszahlungen		
171	Nachentrichtung der Steuer		
			IX. Erlaß der Grundsteuer und Vergünstigung für abgefundene Kriegsbeschädigte
		172	Allgemeines in den Erlaßvorschriften
		173	Erlaß für Kulturgut und Grünanlagen Allgemeines
		174	Erlaß für Grundbesitz, dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt
		175	Erlaß für öffentliche Grünanlagen, Sport- und Spielplätze
		176	Erlaß für Grundbesitz, in dessen Gebäude Gegenstände von wissenschaftlicher usw. Bedeutung untergebracht sind
		177	Erlaß wegen wesentlicher Ertragsminderung
		178	entfällt
		179	Erlaßverfahren
		180	Steuervergünstigung für abgefundene Kriegsbeschädigte
		181–200	entfallen

Teil B – Bedarfsbewertung

	X. Die Bewertung von Grundbesitz für die Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie für die Grunderwerbsteuer		
201	Vorbemerkung	213	Mindestwert
202	Grundbesitzwerte – Nachweis des niedrigen Verkehrswerts	214	Ermittlung des Verkehrswerts
203	entfällt	215	Wohnungs- und Teileigentum
204	Abrundung	216	Grundstücke, die nicht nach dem Ertragswertverfahren bewertet werden können
205	Unbebaute Grundstücke	217	Erbbaurecht
206	Bewertung der unbebauten Grundstücke	217a	Gebäude auf fremden Grund und Boden
207	Bebaute Grundstücke	218	Grundstücke im Zustand der Bebauung
208	Bewertung der bebauten Grundstücke mit dem Ertragswert	219	Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz
209	Jahresmiete	220	Gesonderte Feststellungen
210	Übliche Miete	221	Örtliche Zuständigkeit
211	Wertminderung wegen Alters	222	Erklärungspflicht
212	Zuschlag für Ein- und Zweifamilienhäuser	223	Beteiligte am Feststellungsverfahren
		224	Rechtsbehelfsbefugnis
		225	Außenprüfung

Verzeichnis der Abkürzungen

AO	= Abgabenordnung	GemVO	= Gemeinnützigkeitsverordnung
BayBO	= Bayerische Bauordnung	GewStDV	= Gewerbesteuer-Durchführungsverordnung
BAnz	= Bundesanzeiger	GewStG	= Gewerbesteuergesetz
BBauBl	= Bundesbaublatt	GrStG	= Grundsteuergesetz
BauNVO	= Baunutzungsverordnung	GrStDV	= Durchführungsverordnung zum Grundsteuergesetz
BBauG	= Bundesbaugesetz	GrStRG	= Grundsteuerreformgesetz
BdF	= Bundesminister der Finanzen	GVBl	= Gesetz und Verordnungsblatt
BFH/NV	= Nicht veröffentlichte Entscheidungen des BFH	HFR	= Höchststrichterliche Finanzrechtsprechung
BVerwG	= Bundesverwaltungsgericht	KG	= Kommanditgesellschaft
BewÄndG 65	= Gesetz zur Änderung des BewG vom 13. 8. 1965	KStDV	= Körperschaftsteuer-Durchführungsverordnung
BewÄndG 70	= Gesetz zur Änderung und Ergänzung bewertungsrechtlicher Vorschriften und des Einkommensteuergesetzes vom 22. 7. 1970	KStR	= Körperschaftsteuer-Richtlinien
BewÄndG 71	= Gesetz zur Änderung bewertungsrechtlicher und anderer steuerrechtlicher Vorschriften vom 27. 7. 1971	OHG	= Offene Handelsgesellschaft
BewG	= Bewertungsgesetz	RdF	= Reichsminister der Finanzen
BewDV	= Durchführungsverordnung zum Bewertungsgesetz	RFH	= Reichsfinanzhof
BewRGr	= Richtlinien für die Bewertung des Grundvermögens	RGBI	= Reichsgesetzblatt
BGB	= Bürgerliches Gesetzbuch	RMBl	= Reichsministerialblatt
BFH	= Bundesfinanzhof	RStBl	= Reichssteuerblatt
BGBI	= Bundesgesetzblatt	SteuerÄndG 1969	= Gesetz über die Gewährung von Investitionszulagen und zur Änderung steuerrechtlicher und prämienrechtlicher Vorschriften vom 18. 8. 1969
II. BVO/BV	= Zweite Berechnungsverordnung	2. SteuerÄndG 1971	= Zweites Gesetz zur Änderung des Einkommensteuergesetzes und anderer steuerrechtlicher Vorschriften vom 10. 8. 1971
BStBl	= Bundessteuerblatt	StAnpG	= Steueranpassungsgesetz
BVG	= Bundesversorgungsgesetz	StEugIG	= Steuer-Euroglättungsgesetz
DIN	= Deutsche Industrie-Norm	VO	= Verordnung
EGAO	= Einführungsgesetz zur Abgabenordnung	VStG	= Vermögensteuergesetz
EinfGRealStG	= Einführungsgesetz zu den Realsteuergesetzen	VStRG	= Vermögensteuerreformgesetz
ENeuOG	= Eisenbahnneuordnungsgesetz	VG	= Verwaltungsgericht
ErbStG	= Erbschaftsteuergesetz	VGH	= Verwaltungsgerichtshof
ESTDV	= Einkommensteuer-Durchführungsverordnung	VwGO	= Verwaltungsgerichtsordnung
ESTG	= Einkommensteuergesetz	VwVfG	= Verwaltungsverfahrensgesetz
ESTR	= Einkommensteuer-Richtlinien	WEG	= Wohnungseigentumsgesetz
EW	= Einheitswert	WertR	= Wertermittlungsrichtlinien
FG	= Finanzgericht	WertV	= Wertermittlungsverordnung
FGO	= Finanzgerichtsordnung	WoBauG	= Wohnungsbaugesetz
FortschR	= Fortschreibungsrichtlinien	ZKF	= Zeitung für Kommunalfinanzen

Verzeichnis der Anlagen

	Seitenzahl
Anlagen 1 bis 8: Vervielfältigertabellen (Ertragswertverfahren) für alle Grundstücksarten in den Bauartgruppen A, B und C, unterschieden nach Baujahrguppen (Altbauten, Neubauten, Nachkriegsbauten) und Gemeindegrößenklassen und Multiplikatoren für den Bodenwertanteil in Sonderfällen	214
Anlage 9: Tabelle der Abschläge im Falle der Notwendigkeit baldigen Abbruchs des Gebäudes und im Falle der Verpflichtung zum Abbruch	216
Anlage 10: Darstellung der Ermittlung des Grundstückswerts im Sachwertverfahren (Schema)	216
Anlage 11: In den Raummeterpreisen berücksichtigte Baunebenkosten	216
Anlage 12: Berechnung des umbauten Raums nach DIN 277 (Nov. 1950 X) Erläuterungen und Zeichnungen Geschoßhöhe für die Ermittlung des durchschnittlichen Raummeterpreises nach Anlage 14	217
Anlage 13: Merkmale für die Beurteilung der baulichen Ausstattung bei Gebäuden und Erläuterungen	220
Anlage 14: Sachwertverfahren; Gebäudeklasseneinteilung und Raummeterpreise 1958, umgerechnet auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964, für Fabrikgrundstücke und Ergänzungen	221
Anlage 15: Sachwertverfahren; Gebäudeklasseneinteilung und Raummeterpreise 1958, umgerechnet auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964, für bestimmte andere Geschäftsgrundstücke und für sonstige bebaute Grundstücke in bestimmten Fällen mit Ergänzungen	225
Anlage 16: Sachwertverfahren; Bauteil Preistabelle für Einfamilien und Zweifamilienhäuser	227
Anlage 17: Sachwertverfahren; Durchschnittspreise 1958 , umgerechnet auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964, für einzelne Außenanlagen	229
Anlage 18: Gleichlautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder betreffend Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen vom 31. März 1992 (BStBl 1992 I S. 342)	230
Anlage 19: Verordnung zur Durchführung des § 81 BewG 1965 außergewöhnliche Grundsteuerbelastung	241
Anlage 20: Wertanteilstabelle zur Feststellung des Zerstörungsgrads von Gebäuden bzw. zur Wertbemessung fehlender Bauteile (Bayern)	242
Anlage 20a: Richtzahlen für die Wertanteile (in v. H.) der Bauteile bei Geschoßbauten	242
Anlage 21: Verordnung zur Durchführung des § 90 BewG 1965 Wertzahlen im Sachwertverfahren	243
Anlage 22: Verordnung zur Durchführung des § 122 Abs. 3 BewG 1965 Ermäßigung des Werts bebauter Grundstücke in Berlin (West)	244
Anlage 23: Übersicht über die wichtigsten Mietpreisregelungen allgemeiner Art für Wohnraum nach dem Stand am 1. Januar 1964 (Suchnummer 88 Abs. 3)	245
Anlage 24: Amtliche Formulare für die Bedarfsbewertung mit Erläuterungen	246
Anlage 25: Faktoren zur Umrechnung des Bodenrichtwerts bei abweichender Geschoßflächenzahl für die Bedarfsbewertung	282
Anlage 26: Richtlinien über Bodenrichtwerte	284