

Bewertungsgesetz: BewG

Kreuziger / Schaffner / Stephany

5. Auflage 2021
ISBN 978-3-406-75661-0
C.H.BECK

Bewertungsgesetz

Kommentar

Herausgegeben von

Dr. Stefan Kreuziger

Rechtsanwalt und Steuerberater
Hamburg

Margit Schaffner

Diplom-Finanzwirtin und
Steuerberaterin
Hamburg

Ralf Stephany

Rechtsanwalt und Steuerberater
Bonn

Bearbeitet von

Dr. Stefan Kreuziger, Margit Schaffner, Ralf Stephany und
Dr. Dietrich Jacobs

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

5., völlig neu bearbeitete Auflage
2021



C.H. BECK

Es haben bearbeitet:

- Dr. Dietrich Jacobs: §§ 11, 12, 109
Dr. Stefan Kreuzziger: §§ 1–12, 17, 18, 30–32, Vor 95–124, 134–137,
Vor 199–203, 230, 231
Margit Schaffner: §§ 13–16, 19–29, 68–94, 129–133, 138, 139,
145–157, 176–198, 218–229, Vor 243–266
Ralf Stephany: §§ 33–67, 125–128, 140–144, 158–175, 232–242

Zitierweise:

- Kreuzziger BewG § 1 Rn. 1
Kreuzziger/*Schaffner* BewG § 13 Rn. 1
Kreuzziger/*Stephany* BewG § 33 Rn. 1


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 75661 0

© 2021 Verlag C.H.Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza
Satz: Meta Systems Publishing & Printservices GmbH, Wustermark
Umschlaggestaltung: Druckerei C.H. Beck Nördlingen

CO₂
neutral


chbeck.de/nachhaltig

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Vorwort

Mit dem zum 1.1.2009 in Kraft getretenen Erbschaftsteuerreformgesetz wurden Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts (BStBl. II 2007, 192) umgesetzt und ein Paradigmenwechsel vollzogen. Die Bewertung mit dem gemeinen Wert erfolgt seither durchgängig und einheitlich für alle Vermögensarten.

Nun hat das Bewertungsrecht eine weitere tiefgreifende Änderung erfahren. Nach mehr als zwei Jahrzehnten andauernder Reformbemühungen ist die Einheitsbewertung von Grundbesitz für Grundsteuerzwecke nun endgültig zum Auslaufmodell geworden. Mit Wirkung vom 1.1.2025 werden die Regelungen für die Einheitsbewertung aufgehoben.

Gerade noch rechtzeitig vor Ablauf der vom Bundesverfassungsgericht auf den 31.12.2019 gesetzten Frist hat der Gesetzgeber mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuerreformgesetz – GrStRefG) vom 26.11.2019 (BGBl. 2019 I 1794) die Weichen für eine verfassungskonforme Regelung gestellt.

Die ab 1.1.2025 geltenden Neuregelungen finden sich im neu eingefügten Siebenten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes (BewG). Dabei entsprechen die in den §§ 218–231 enthaltenen Vorschriften für die Feststellung der Grundsteuerwerte in wesentlichen Zügen den bisher für die Einheitsbewertung maßgebenden Regelungen.

Mit dem GrStRefG ist die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens in den §§ 232–242 mit Wirkung ab 2025 völlig neu konzipiert worden. Während bislang in den alten Bundesländern bei der Bewertung das Eigentümerprinzip im Rahmen der Einheitsbewertung mit Wirtschafts- und Wohnungswert maßgeblich war, galt für die neuen Bundesländer seit der Wiedervereinigung der Ersatz-Wirtschaftswert, welcher auf eine Nutzerbewertung abgestellt hat. Zukünftig gilt bundesweit das Eigentümerprinzip für die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens. Die Bewertung der Wohnhäuser auf den landwirtschaftlichen Hofflächen erfolgt zukünftig im Rahmen des Bewertungsgrundvermögens.

Für das Grundvermögen ist die Grundsteuerwertermittlung in den §§ 243–262 neu normiert worden. Dabei werden die von der Einheitsbewertung bekannten Bewertungsverfahren zeitgemäß fortentwickelt.

Mit dem Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes im Art. 72, 105 und 125b vom 15.11.2019 (BGBl. 2019 I 1546) wird dem Bund ausdrücklich die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz für die Grundsteuer übertragen. Damit erhalten die Länder die Befugnis (Öffnungsklausel), von dem im BewG normierten Bundesmodell eigene abweichende landesrechtliche Regelungen zur Bewertung des Grundbesitzes für Grundsteuerzwecke zu schaffen.

Bislang haben die Bundesländer nicht angekündigt, für die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens von der Öffnungsklausel Gebrauch zu machen. Anders sieht es bei der Bewertung des Grundvermögens aus. Die Hälfte der Bundesländer wird sich dem Bundesmodell anschließen. Ungefähr

Vorwort

die Hälfte strebt allerdings eigene Modelle an. Zwei Bundesländer sind noch völlig unentschlossen.

Am 16.12.2019 wurden zudem die längst überfälligen Erbschaftsteuer-richtlinien (ErbStR) veröffentlicht (BStBl. I 2019, Sondernummer 1, 2). Damit sind u.a. die mit dem Gesetz zur Anpassung des Erbschaft- und Schenkungsteuergesetzes vom 4.11.2016 (BStBl. I 2016, 1202) reformierten Verschonungsregelungen beim Betriebsvermögen verwaltungsmäßig eindeutig geregelt.

Die vorliegende, völlig neu bearbeitete 5. Auflage berücksichtigt daneben den Artikel 25 des Gesetzes zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften vom 12.12.2019 (BGBl. 2019 I 2451) sowie den Artikel 30 des Jahressteuergesetzes vom 21.12.2020 (BGBl. 2020 I 3096).

Auch mit der 5. Auflage dieses Kommentars verfolgen die Verfasser die Absicht, das Bewertungsgesetz kurz, aber dennoch prägnant und auf wissenschaftlicher Grundlage zu kommentieren. Angestrebt wird eine schnelle und übersichtliche Information des Benutzers. Es werden nicht nur die einschlägige Rechtsprechung und die Rechtsmeinungen anderer Autoren dargestellt, sondern auch eigene, zum Teil kritische Meinungen wiedergegeben.

Die Verfasser aus Wissenschaft, Finanzverwaltung und Beratung sind ausgewiesene Praktiker auf dem Gebiet des Bewertungsrechts. Sie hoffen, dass sich das Werk als wertvoller Helfer für alle diejenigen erweist, die sich in der täglichen – und auch nicht alltäglichen – Praxis mit Fragen des Bewertungsrechts zu befassen haben.

Die Verfasser danken Herrn Dr. Dietrich Jacobs, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater in Hamburg, für seine wertvolle Mitarbeit an diesem Kommentar, insbesondere der Mitkommentierung von §§ 11, 12 und 109. Unser Dank gilt ferner dem Verlag C.H.BECK, insbesondere Herrn Franz Greiling, für die vielfältige Unterstützung, auch technischer Art, und die wertvollen Anregungen bei der Umsetzung dieses Buchprojektes.

Die Neuauflage hat den Rechtsstand 31.1.2021. Rechtsprechung, Verwaltungsanweisungen und Literatur wurden umfassend eingearbeitet und sind bis Ende Januar 2021 berücksichtigt.

Für Hinweise und Anregungen aus dem Leserkreis sind die Verfasser sehr dankbar.

Hamburg/Bonn im Februar 2021

Die Verfasser

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XV
Einleitung	1

Bewertungsgesetz (BewG)

Erster Teil. Allgemeine Bewertungsvorschriften

§ 1 Geltungsbereich	12
§ 2 Wirtschaftliche Einheit	15
§ 3 Wertermittlung bei mehreren Beteiligten	24
§ 3a (aufgehoben)	26
Vorbemerkungen zu §§ 4–8: Bedingung/Befristung	26
§ 4 Aufschiebend bedingter Erwerb	28
§ 5 Auflösend bedingter Erwerb	29
§ 6 Aufschiebend bedingte Lasten	31
§ 7 Auflösend bedingte Lasten	32
§ 8 Befristung auf einen unbestimmten Zeitpunkt	33
§ 9 Bewertungsgrundsatz, gemeiner Wert	34
§ 10 Begriff des Teilwerts	40
§ 11 Wertpapiere und Anteile	44
§ 12 Kapitalforderungen und Schulden	75
§ 13 Kapitalwert von wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen	103
§ 14 Lebenslängliche Nutzungen und Leistungen	110
§ 15 Jahreswert von Nutzungen und Leistungen	115
§ 16 Begrenzung des Jahreswerts von Nutzungen	118

Zweiter Teil. Besondere Bewertungsvorschriften

§ 17 Geltungsbereich	120
§ 18 Vermögensarten	121

Erster Abschnitt: Einheitsbewertung

A. Allgemeines

§ 19 Feststellung von Einheitswerten	122
§ 20 Ermittlung des Einheitswerts (in der Fassung bis 31.12.2024)	130
§ 20 Abweichende Feststellung von Besteuerungsgrundlagen aus Billigkeitsgründen (in der Fassung ab 1.1.2025)	130
§ 21 Hauptfeststellung	131
§ 22 Fortschreibungen	133
§ 23 Nachfeststellung	143
§ 24 Aufhebung des Einheitswerts	146
§ 24a Änderung von Feststellungsbescheiden	147
§ 25 Nachholung einer Feststellung	149
§ 26 Umfang der wirtschaftlichen Einheit bei Ehegatten oder Lebenspartnern	150
§ 27 Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen	151
§ 28 Erklärungspflicht	153
§ 29 Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen	154

Inhaltsverzeichnis

§ 30	Abrundung	157
§ 31	Bewertung von ausländischem Sachvermögen	157
§ 32	Bewertung von inländischem Sachvermögen	161

B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

I. Allgemeines

§ 33	Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	162
§ 34	Betrieb der Land- und Forstwirtschaft	176
§ 35	Bewertungsstichtag	186
§ 36	Bewertungsgrundsätze	187
§ 37	Ermittlung des Ertragswerts	189
§ 38	Vergleichszahl, Ertragsbedingungen	191
§ 39	Bewertungsstützpunkte	195
§ 40	Ermittlung des Vergleichswerts	197
§ 41	Abschläge und Zuschläge	200
§ 42	Nebenbetriebe	204
§ 43	Abbauland	206
§ 44	Geringstland	207
§ 45	Unland	207
§ 46	Wirtschaftswert	208
§ 47	Wohnungswert	209
§ 48	Zusammensetzung des Einheitswerts	211
§ 48a	Einheitswert bestimmter intensiv genutzter Flächen	211
§ 49	Verteilung des Einheitswerts	213

II. Besondere Vorschriften

a) Landwirtschaftliche Nutzung

§ 50	Ertragsbedingungen	213
§ 51	Tierbestände	215
§ 51a	Gemeinschaftliche Tierhaltung	220
§ 52	Sonderkulturen	226

b) Forstwirtschaftliche Nutzung

§ 53	Umlaufende Betriebsmittel	227
§ 54	Bewertungsstichtag	228
§ 55	Ermittlung des Vergleichswerts	228

c) Weinbauliche Nutzung

§ 56	Umlaufende Betriebsmittel	231
§ 57	Bewertungsstützpunkte	232
§ 58	Innere Verkehrslage	233

d) Gärtnerische Nutzung

§ 59	Bewertungsstichtag	233
§ 60	Ertragsbedingungen	234
§ 61	Anwendung des vergleichenden Verfahrens	234

e) Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzung

§ 62	Arten und Bewertung der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung	235
------	---	-----

III. Bewertungsbeirat, Gutachterausschuß

§ 63	Bewertungsbeirat	237
§ 64	Mitglieder	237
§ 65	Aufgaben	238
§ 66	Geschäftsführung	239
§ 67	Gutachterausschuß	239

C. Grundvermögen

Vorbemerkungen zu den §§ 68–94	240
--------------------------------------	-----

I. Allgemeines

§ 68	Begriff des Grundvermögens	240
§ 69	Abgrenzung des Grundvermögens vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen	245
§ 70	Grundstück	248
§ 71	Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz	251

II. Unbebaute Grundstücke

§ 72	Begriff	252
§ 73	Baureife Grundstücke	258

III. Bebaute Grundstücke

a) Begriff und Bewertung

§ 74	Begriff	259
§ 75	Grundstücksarten	260
§ 76	Bewertung	267
§ 77	Mindestwert	271

b) Verfahren

1. Ertragswertverfahren

§ 78	Grundstückswert	272
§ 79	Jahresrohmiete	274
§ 80	Vervielfältiger	280
§ 81	Außergewöhnliche Grundsteuerbelastung	284
§ 82	Ermäßigung und Erhöhung	285

2. Sachwertverfahren

§ 83	Grundstückswert	292
§ 84	Bodenwert	293
§ 85	Gebäudewert	297
§ 86	Wertminderung wegen Alters	299
§ 87	Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden	303
§ 88	Ermäßigung und Erhöhung	304
§ 89	Wert der Außenanlagen	308
§ 90	Angleichung an den gemeinen Wert	309

IV. Sondervorschriften

§ 91	Grundstücke im Zustand der Bebauung	313
§ 92	Erbaurecht	314
§ 93	Wohnungseigentum und Teileigentum	322
§ 94	Gebäude auf fremdem Grund und Boden	326

Inhaltsverzeichnis

D. Betriebsvermögen

Vorbemerkungen zu den §§ 95–109 Betriebsvermögen	330
§ 95 Begriff des Betriebsvermögens	334
§ 96 Freie Berufe	348
§ 97 Betriebsvermögen von Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen	350
§ 98 (aufgehoben)	368
§ 98a aF Bewertungsgrundsätze	368
§ 99 Betriebsgrundstücke	369
§§ 100 bis 102 (aufgehoben)	372
§ 103 Schulden und sonstige Abzüge	372
§§ 103a bis 108 (aufgehoben)	379
§ 109 Bewertung	379
§ 109a (aufgehoben)	382

Zweiter Abschnitt: Sondervorschriften und Ermächtigungen

§§ 110 bis 120 (aufgehoben)	382
§ 121 Inlandsvermögen	382
§ 121a Sondervorschrift für die Anwendung der Einheitswerte 1964	397
§ 121b (aufgehoben)	398
§ 122 Besondere Vorschriften für Berlin (West)	398
§ 123 Ermächtigungen	399
§ 124 (aufgehoben)	399

Dritter Abschnitt: Vorschriften für die Bewertung von Vermögen in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet

A. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

§ 125 Land- und forstwirtschaftliches Vermögen	399
§ 126 Geltung des Ersatzwirtschaftswerts	405
§ 127 Erklärung zum Ersatzwirtschaftswert	407
§ 128 Auskünfte, Erhebungen, Mitteilungen, Abrundung	407

B. Grundvermögen

Vorbemerkung zu den §§ 129–133	407
§ 129 Grundvermögen	408
§ 129a Abschläge bei Bewertung mit einem Vielfachen der Jahresrohmiete ..	408
§ 130 Nachkriegsbauten	408
§ 131 Wohnungseigentum und Teileigentum, Wohnungserbaurecht und Teilerbaurecht	409
§ 132 Fortschreibung und Nachfeststellung der Einheitswerte 1935	410
§ 133 Sondervorschrift für die Anwendung der Einheitswerte 1935	410

C. Betriebsvermögen

§§ 134 bis 136 (aufgehoben)	412
§ 137 Bilanzposten nach dem D-Markbilanzgesetz	412

Vierter Abschnitt: Vorschriften für die Bewertung von Grundbesitz für die Grunderwerbsteuer ab 1. Januar 1997

Vorbemerkungen zu den §§ 138 und 139	414
--	-----

Inhaltsverzeichnis

A. Allgemeines

§ 138	Feststellung von Grundbesitzwerten	414
§ 139	Abrundung	415

B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

§ 140	Wirtschaftliche Einheit und Umfang des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	416
§ 141	Umfang des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	419
§ 142	Betriebswert	422
§ 143	Wert der Betriebswohnungen und des Wohnteils	433
§ 144	Zusammensetzung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzwerts	436

C. Grundvermögen

Vorbemerkung zu den §§ 145–150	436
--------------------------------------	-----

I. Unbebaute Grundstücke

§ 145	Unbebaute Grundstücke	436
-------	-----------------------------	-----

II. Bebaute Grundstücke

§ 146	Bebaute Grundstücke	443
§ 147	Sonderfälle	451
§ 148	Erbbaurecht	456
§ 148a	Gebäude auf fremdem Grund und Boden	462
§ 149	Grundstücke im Zustand der Bebauung	464
§ 150	Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz	471

Fünfter Abschnitt: Gesonderte Feststellungen

§ 151	Gesonderte Feststellungen	472
§ 152	Örtliche Zuständigkeit	479
§ 153	Erklärungspflicht, Verfahrensvorschriften für die gesonderte Feststellung, Feststellungsfrist	480
§ 154	Beteiligte am Feststellungsverfahren	483
§ 155	Rechtsbehelfsbefugnis	485
§ 156	Außenprüfung	486

Sechster Abschnitt: Vorschriften für die Bewertung von Grundbesitz, von nicht notierten Anteilen an Kapitalgesellschaften und von Betriebsvermögen für die Erbschaftsteuer ab 1. Januar 2009

A. Allgemeines

§ 157	Feststellung von Grundbesitzwerten, von Anteilswerten und von Betriebsvermögenswerten	487
-------	---	-----

B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

I. Allgemeines

§ 158	Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	489
§ 159	Abgrenzung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen zum Grundvermögen	498
§ 160	Betrieb der Land- und Forstwirtschaft	500
§ 161	Bewertungsstichtag	506

Inhaltsverzeichnis

§ 162	Bewertung des Wirtschaftsteils	507
§ 163	Ermittlung der Wirtschaftswerte	513
§ 164	Mindestwert	525
§ 165	Bewertung des Wirtschaftsteils mit dem Fortführungswert	531
§ 166	Bewertung des Wirtschaftsteils mit dem Liquidationswert	533
§ 167	Bewertung der Betriebswohnungen und des Wohnteils	536
§ 168	Grundbesitzwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	539

II. Besonderer Teil

a) Landwirtschaftliche Nutzung

§ 169	Tierbestände	543
§ 170	Umlaufende Betriebsmittel	544

b) Forstwirtschaftliche Nutzung

§ 171	Umlaufende Betriebsmittel	545
§ 172	Abweichender Bewertungsstichtag	545

c) Weinbauliche Nutzung

§ 173	Umlaufende Betriebsmittel	545
-------	---------------------------------	-----

d) Gärtnerische Nutzung

§ 174	Abweichende Bewertungsverhältnisse	545
-------	--	-----

e) Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen

§ 175	Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen	546
-------	---	-----

C. Grundvermögen

I. Allgemeines

§ 176	Grundvermögen	547
§ 177	Bewertung	549

II. Unbebaute Grundstücke

§ 178	Begriff der unbebauten Grundstücke	550
§ 179	Bewertung der unbebauten Grundstücke	552

III. Bebaute Grundstücke

§ 180	Begriff der bebauten Grundstücke	558
§ 181	Grundstücksarten	559
§ 182	Bewertung der bebauten Grundstücke	563
§ 183	Bewertung im Vergleichswertverfahren	565
§ 184	Bewertung im Ertragswertverfahren	568
§ 185	Ermittlung des Gebäudeertragswerts	571
§ 186	Rohrertrag des Grundstücks	576
§ 187	Bewirtschaftungskosten	579
§ 188	Liegenschaftszinssatz	581
§ 189	Bewertung im Sachwertverfahren	582
§ 190 aF	Ermittlung des Gebäudesachwerts	585
§ 190 nF	Ermittlung des Gebäudesachwerts	589
§ 191	Wertzahlen	598

IV. Sonderfälle

§ 192	Bewertung in Erbbaurechtsfällen	598
§ 193	Bewertung des Erbbaurechts	599
§ 194	Bewertung des Erbbaugrundstücks	603
§ 195	Gebäude auf fremdem Grund und Boden	606
§ 196	Grundstücke im Zustand der Bebauung	608
§ 197	Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz	609

V. Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts

§ 198	Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts	609
-------	---	-----

D. Nicht notierte Anteile an Kapitalgesellschaften und Betriebsvermögen

Vorbemerkungen zu §§ 199–203		611
§ 199	Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens	614
§ 200	Vereinfachtes Ertragswertverfahren	619
§ 201	Ermittlung des Jahresertrags	623
§ 202	Betriebsergebnis	625
§ 203	Kapitalisierungsfaktor	630
§§ 204 bis 217 (unbesetzt)		632

Siebenter Abschnitt: Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022

Vorbemerkungen zu den §§ 218–263		632
--	--	-----

A. Allgemeines

§ 218	Vermögensarten	633
§ 219	Feststellung von Grundsteuerwerten	634
§ 220	Ermittlung der Grundsteuerwerte	635
§ 221	Hauptfeststellung	635
§ 222	Fortschreibungen	636
§ 223	Nachfeststellung	640
§ 224	Aufhebung des Grundsteuerwerts	641
§ 225	Änderung von Feststellungsbescheiden	642
§ 226	Nachholung einer Feststellung	643
§ 227	Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen	643
§ 228	Erklärungs- und Anzeigepflicht	644
§ 229	Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen	647
§ 230	Abrundung	649
§ 231	Abgrenzung von in- und ausländischem Vermögen	649

B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

I. Allgemeines

§ 232	Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	649
§ 233	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen in Sonderfällen	654
§ 234	Betrieb der Land- und Forstwirtschaft	657
§ 235	Bewertungsstichtag	661
§ 236	Bewertungsgrundsätze	662
§ 237	Bewertung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	666
§ 238	Zuschläge zum Reinertrag	672
§ 239	Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	675
§ 240	Kleingartenland und Dauerkleingartenland	677

Inhaltsverzeichnis

II. Besondere Vorschriften

a) Landwirtschaftliche Nutzung

§ 241	Tierbestände	679
-------	--------------------	-----

b) Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen

§ 242	Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen	684
-------	---	-----

C. Grundvermögen

I. Allgemeines

Vorbemerkung zu den §§ 243–262	686
§ 243 Begriff des Grundvermögens	687
§ 244 Grundstück	688
§ 245 Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz	690

II. Unbebaute Grundstücke

§ 246 Begriff der unbebauten Grundstücke	690
§ 247 Bewertung der unbebauten Grundstücke	691

III. Bebaute Grundstücke

§ 248 Begriff der bebauten Grundstücke	694
§ 249 Grundstücksarten	694
§ 250 Bewertung der bebauten Grundstücke	698
§ 251 Mindestwert	699
§ 252 Bewertung im Ertragswertverfahren	699
§ 253 Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags	702
§ 254 Rohertrag des Grundstücks	704
§ 255 Bewirtschaftungskosten	706
§ 256 Liegenschaftszinssätze	707
§ 257 Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts	709
§ 258 Bewertung im Sachwertverfahren	710
§ 259 Ermittlung des Gebäudesachwerts	712
§ 260 Wertzahlen	716

IV. Sonderfälle

§ 261 Erbbaurecht	716
§ 262 Gebäude auf fremdem Grund und Boden	717

V. Ermächtigungen

§ 263 Ermächtigungen	717
----------------------------	-----

Dritter Teil. Schlussbestimmungen

§ 264 Bekanntmachung	718
§ 265 Anwendungsvorschriften	719
§ 266 Erstmalige Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils ...	720

Anhang

I. Anlagen zum Bewertungsgesetz

Anlage 1 Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten nach dem Futterbedarf	723
---	-----

Inhaltsverzeichnis

Anlage 2	Gruppen der Zweige des Tierbestands nach der Flächenabhängigkeit	725
Anlage 3	Mietwohngrundstücke Vervielfältiger	726
Anlage 4	Gemischtgenutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil an der Jahresrohmiete bis zu 50 % Vervielfältiger	727
Anlage 5	Gemischtgenutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil an der Jahresrohmiete von mehr als 50 % Vervielfältiger	728
Anlage 6	Geschäftsgrundstücke Vervielfältiger	729
Anlage 7	Einfamilienhäuser Vervielfältiger	730
Anlage 8	Zweifamilienhäuser Vervielfältiger	731
Anlage 9	(aufgehoben)	731
Anlage 9a	Kapitalwert einer wiederkehrenden, zeitlich beschränkten Nutzung oder Leistung im Jahresbetrag von einem Euro	732
Anlagen 10	bis 13 (aufgehoben)	733
Anlage 14	Landwirtschaftliche Nutzung	733
Anlage 15	Forstwirtschaftliche Nutzung	747
Anlage 15a	Forstwirtschaftliche Nutzung	748
Anlage 16	Weinbauliche Nutzung	749
Anlage 17	Gärtnerische Nutzung	749
Anlage 18	Sondernutzungen	750
Anlage 19	Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten nach dem Futterbedarf	750
Anlage 20	Gruppen der Zweige des Tierbestands nach der Flächenabhängigkeit	752
Anlage 21	Vervielfältiger	753
Anlage 22	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	759
Anlage 23	Pauschalierte Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Prozent der Jahresmiete oder üblichen Miete (ohne Betriebskosten)	760
Anlage 24	Ermittlung des Gebäuderegelerstellungswerts	761
Anlage 25	Wertzahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser nach § 181 Absatz 1 Nummer 1 BewG und Wohnungseigentum nach § 181 Absatz 1 Nummer 3 BewG	786
Anlage 26	Abzinsungsfaktoren	787
Anlage 27	Landwirtschaftliche Nutzung	793
Anlage 28	Forstwirtschaftliche Nutzung	794
Anlage 29	Weinbauliche Nutzung	796
Anlage 30	Gärtnerische Nutzung	797
Anlage 31	Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sowie Abbau- land, Geringstand und Unland	798
Anlage 32	Nutzungsart Hofstelle	799
Anlage 33	Weitere den Ertragswert erhöhende Umstände	799
Anlage 34	Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten (VE) nach dem Futterbedarf	800
Anlage 35	Gruppen der Zweige des Tierbestands nach der Flächenabhängigkeit	801
Anlage 36	Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhäusern	802
Anlage 37	Vervielfältiger	803
Anlage 38	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	813
Anlage 39	Ermittlung des Rohertrags	814

Inhaltsverzeichnis

Anlage 40	Bewirtschaftungskosten	819
Anlage 41	Abzinsungsfaktoren	820
Anlage 42	Normalherstellungskosten	830
Anlage 43	Wertzahlen	832

II. Anlagen zu den BewRGr

Anlagen 1 bis 8: Vervielfältigertabellen nach der Gemeindegröße

Anlage 1	Gemeindegröße: bis 2000 Einwohner	833
Anlage 2	Gemeindegröße: über 2000 bis 5000 Einwohner	835
Anlage 3	Gemeindegröße: über 5000 bis 10 000 Einwohner	836
Anlage 4	Gemeindegröße: über 10 000 bis 50 000 Einwohner	837
Anlage 5	Gemeindegröße: über 50 000 bis 100 000 Einwohner	838
Anlage 6	Gemeindegröße: über 100 000 bis 200 000 Einwohner	839
Anlage 7	Gemeindegröße: über 200 000 bis 500 000 Einwohner	840
Anlage 8	Gemeindegröße: über 500 000 Einwohner	841
Anlage 9	Tabelle zu § 82 Abs. 1 Nr. 3 BewG	842
Anlage 9a	Tabelle zu § 92 Abs. 4 und § 94 Abs. 3 BewG	843
Anlage 10	Darstellung der Ermittlung des Grundstückswerts im Sachwertverfahren	843
Anlage 11 und 12	(hier nicht abgedruckt)	843

Anlagen 13 bis 17a Tabellen zur Berechnung des Raummeterpreises

Anlage 13	Merkmale für die Beurteilung der baulichen Ausstattung bei Gebäuden	844
Anlage 14	Gebäudeklasseneinteilung und Raummeterpreise 1958, umgerechnet auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964, für Fabrikgrundstücke	847
Anlage 15	Gebäudeklasseneinteilung und Raummeterpreise 1958, umgerechnet auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964, für bestimmte andere Geschäftsgrundstücke und für sonstige bebaute Grundstücke in bestimmten Fällen	854
Anlage 16	Bauteil-Preistabelle für die im Sachwertverfahren zu bewertenden Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser	860
Anlage 17	Durchschnittspreise 1958, umgerechnet auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964, für einzelne Außenanlagen	863
Anlage 17a	Erlaß betr. Ergänzung und Untergliederung der in den Anlagen 14 bis 17 BewR. Gr angegebenen Preise	865

III. Anlagen zu § 14 Abs. 1 BewG

1.	Schreiben betr. Berechnung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2020	869
2.	Schreiben betr. Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2019	873
3.	Schreiben betr. Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2018	876
4.	Schreiben betr. Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2017	877
5.	Schreiben betr. Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2016	881
6.	Schreiben betr. Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2015	884

Inhaltsverzeichnis

7.	Schreiben betr. Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2014	884
8.	Schreiben betr. Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2013	885
	IV. Umsetzungsstand der Grundsteuerreform in den Ländern ..	889
	Sachverzeichnis	891


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG