

ESV

Die Bewertung des Grundvermögens für die Erbschaft- und Schenkungssteuer

mit Schnellübersichten, Beispielen und
Praxishinweisen zur neuen ImmoWertV

von

Dr. Peter Handzik

Rechtsanwalt und Steuerberater,
Fachanwalt für Steuerrecht

2., völlig neu bearbeitete und wesentlich erweiterte Auflage

ERICH SCHMIDT VERLAG

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der
Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind
im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Weitere Informationen zu diesem Titel finden Sie im Internet unter
[ESV.info/978 3 503 04131 2](http://ESV.info/9783503041312)

Die 1. Auflage ist unter dem Titel
„Die neue Grundstücksbewertung nach dem
Jahressteuergesetz 1997“ erschienen.

1. Auflage 1997
2. Auflage 2011

Gedrucktes Werk: ISBN 978 3 503 04131 2
eBook: ISBN 978 3 503 13049 8

Alle Rechte vorbehalten
© Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG, Berlin 2011
www.ESV.info

Dieses Papier erfüllt die Frankfurter Forderungen
der Deutschen Nationalbibliothek und der Gesellschaft für das Buch
bezüglich der Alterungsbeständigkeit und entspricht sowohl den
strengen Bestimmungen der US Norm Ansi/Niso Z 39.48-1992
als auch der ISO Norm 9706.

Satz: multitext, Berlin
Druck und Bindung: Hubert & Co., Göttingen

Vorwort

Aufgrund der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 7.11. 2006 musste der Gesetzgeber ab 1.1. 2009 die Bewertung auch der Immobilien einheitlich am „gemeinen Wert“ (Verkehrswert) ausrichten. Die Folge ist seitdem in aller Regel eine Höherbewertung und damit eine höhere steuerliche Belastung von erbschaft- und schenkungsteuerlichen Übertragungen. Die Bewertung der Immobilien hat sich seitdem deutlich verkompliziert und nähert sich aufgrund der Anleihen bei der Immobilienwertverordnung immer mehr der Erstellung eines regulären Sachverständigen-Gutachtens an.

Nachfolgende Darstellung ist besonders auf die Praxis zugeschnitten, indem häufig mit Tabellen, Übersichten, ABC's, Praxishinweisen und Beispielen gearbeitet wird. Sie sollen es dem Leser ermöglichen, schnellstmöglich die für ihn entscheidenden Punkte aufzufinden. Auf Parallelen oder Abweichungen zur Immobilienwertermittlungsverordnung wird jeweils hingewiesen. Die Exkurse erlauben die Ausgliederung von Nebenpunkten in eine gesonderte Darstellung. Der Anlageteil will dazu dienen, das Hin- und Hersuchen zwischen Rechtsquellen und Darstellung in diesem Werk zu vermeiden, in dem „alles aus einer Hand“ geliefert wird. Ein sehr ausführliches Stichwortverzeichnis dient der Abrundung.

Rechtsprechung lag zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werkes noch nicht vor. Die Literatur wurde bis einschließlich Dezember 2010 berücksichtigt.

Für die langjährige und überaus bewährte Zusammenarbeit mit Frau Dr. Teuchert-Pankatz danke ich sehr herzlich.

Deisenhofen, im Januar 2011

Dr. Peter Handzik

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 . .	
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	
5.2 Die Ausnahme	
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.
C. Verfahrensrecht	455–509
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 Verfahrensvorschriften (§ 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
Exkurse	
Exkurs I: Die Geschossflächenzahl	510–522
Exkurs II: Wohnflächenberechnung nach der WoFIV	523–533
Exkurs III: Betriebskosten	534–543
Exkurs IV: Übersicht über die allgemeinen Vorschriften der ImmoWertV	544–564
	Seite
Anhänge	
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: WoFIV	375
Anhang 8: §§ 16–21a BauNVO	378
Literaturverzeichnis	383
Stichwortverzeichnis	385