

# Inhalt

A. Allgemeines.....	14
B. Geltungsbereich/wirtschaftliche Einheit/Zurechnung von Wirtschaftsgütern.....	15
C. Bewertung im Rahmen der Erbschaftsteuer .....	17
D. Allgemeiner Teil des Bewertungsgesetzes.....	19
I.    Wirtschaftliche Einheit (§ 2 BewG) und Wertermittlung bei mehreren Beteiligten (§ 3 BewG).....	19
II.   Bedingung und Befristung (§§ 4 bis 8 BewG und R B 4 ErbStR).....	19
III.  Bewertungsgrundsatz, gemeiner Wert (§ 9 BewG, R B 9 ErbStR) .....	21
IV.  Sachleistungsansprüche (R B 9.3 Abs. 1 ErbStR).....	22
V.    Bewertung von Wertpapieren, Aktien, Anteilen sowie Investmentzertifikaten (§ 11 BewG, R B 11.1 ff. ErbStR).....	23
1. Börsenkurs (§ 11 Abs. 1 BewG).....	23
2. Wertermittlung gem. § 11 Abs. 2 und 3 BewG .....	23
3. Bewertung von Fondsanteilen (§ 11 Abs. 4 BewG) ....	25
4. Bewertung von Kapitalforderungen und Kapitalschulden (§§ 12 bis 16 BewG).....	25
VI.  Bewertung von Kapitalforderungen und -schulden .....	25
1. Begriff der Kapitalforderungen und -schulden .....	25
2. Voraussetzung für den Ansatz .....	26
3. Bewertung.....	26
a) Bewertungsgrundsatz (Tz. 1 LE).....	26
b) Kapitalforderungen und -schulden in ausländischer Währung (Rn. 2, Tz. 1.1 LE) .....	26
c) Vom Nennwert abweichende Bewertung (Rn. 3 ff. Tz. 1.2 LE) .....	27
aa) Zweifelhafte Kapitalforderungen und -schulden (R B 12.1 Abs. 3 ErbStR, Rn. 3 ff., Tz. 1.2 LE) .....	27

bb)	Uneinbringliche Kapitalforderungen und -schulden (Tz. 1.2 LE) .....	27
cc)	Unverzinsliche Kapitalforderungen und -schulden (Tz. 1.2.1 LE) .....	27
dd)	Uneinbringliche Forderungen (§ 12 Abs. 2 BewG, Tz. 1.2 LE) .....	29
4.	Zusammenfassende Übersicht zu den Kapitalforderungen und -schulden .....	29
VII.	Bundesschatzbriefe, Finanzierungsschätze und Sparbriefe (R B 12.2 ErbStR) .....	30
VIII.	Einlage des stillen Gesellschafters (R B 12.4 ErbStR)....	30
1.	Grundsatz; Nennwert: § 12 Abs. 1 BewG .....	30
2.	Ausnahme; abweichender Ansatz nach R B 12.4 ErbStR.....	31
3.	Besonderheit bei Zugehörigkeit zum Betriebsvermögen .....	32
IX.	Ermittlung des Werts eines partiarischen (gewinnabhängigen) Darlehens.....	32
X.	Noch nicht fällige Ansprüche aus Lebens-, Kapital- oder Rentenversicherungen (§ 12 Abs. 4 BewG) .....	32
XI.	Bewertung von wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen (§§ 13 bis 16 BewG, R B 13 ErbStR).....	33
1.	Begriff und Umfang .....	33
2.	Renten.....	33
3.	Bewertungsmethoden .....	34
a)	Nutzungen und Leistungen auf bestimmte Zeit (§ 13 Abs. 1 BewG).....	34
b)	Immerwährende Nutzungen und Leistungen (§ 13 Abs. 2 BewG).....	34
c)	Nutzungen und Leistungen auf unbestimmte Zeit (§ 13 Abs. 2 BewG).....	35
d)	Nutzungen und Leistungen auf Lebenszeit (§ 14 BewG).....	35
e)	Maßgebender Jahreswert (§ 15 BewG).....	35
aa)	Grundsatz .....	35
bb)	Begrenzung des Jahreswerts (§ 16 BewG).....	36

E. Grundstücksbewertung im Überblick .....	38
I. Bewertungsrechtliche grundstücksbezogene Regelungen .....	38
II. Bewertung von inländischem Grundvermögen insbesondere für die Einheitsbewertung (§§ 68 ff. BewG) bis 31. Dezember 2024 .....	39
1. Allgemeines .....	39
2. Inländischer Grundbesitz (§ 19 BewG) .....	41
3. Feststellungsbescheid .....	41
4. Bedeutung für die Besteuerung, Berechnung in DM .....	42
5. Feststellungsarten .....	42
a) Hauptfeststellung .....	42
b) Fortschreibungen .....	43
aa) Nachfeststellungen .....	43
bb) Aufhebungen .....	44
c) Begriff des Grundvermögens (§§ 68, 69 BewG) ..	44
d) Bewertung unbebauter Grundstücke (§ 70 BewG) .....	45
e) Wertermittlung von bebauten Grundstücken .....	45
aa) Einteilung nach Grundstücksarten gem. § 75 BewG .....	45
bb) Ertragswertverfahren (§§ 78 bis 82 BewG) ..	46
cc) Sachwertverfahren (§§ 83 bis 90 BewG) .....	47
III. Bewertung von inländischem Grundvermögen für die Grunderwerbsteuer (§§ 151 ff. BewG) .....	49
IV. Bewertung von inländischem Grundvermögen für die Erbchaftsteuer (§§ 176 ff. BewG) .....	50
1. Anwendung von §§ 151 und 157 BewG (Feststellungen) .....	52
2. Grundstücksbewertung .....	53
a) Allgemeines (§§ 176, 177 BewG) .....	54
b) Bewertung unbebauter Grundstücke (§§ 178, 179 BewG) .....	55
aa) Umfang der wirtschaftlichen Einheit .....	56
bb) Benutzbarkeit des Gebäudes (R B 178 ErbStR) .....	56

cc)	Ermittlung des Grundstückswerts nach § 179 BewG .....	56
dd)	Bodenrichtwerte (R B 179.2 ErbStR).....	57
c)	Bewertung bebauter Grundstücke (§§ 180 bis 191 BewG) .....	58
aa)	Begriff und Grundstücksarten (§§ 180, 181 BewG).....	58
bb)	Bewertung im Vergleichswertverfahren (§ 183 BewG).....	62
cc)	Bewertung im Ertragswertverfahren (§§ 184 bis 188 BewG) .....	65
	(1) Rohertrag (§ 186 BewG).....	68
	(2) Bewirtschaftungskosten (§ 185 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 187 BewG).....	68
	(3) Liegenschaftszinssatz (§§ 185 Abs. 2 i. V. m. 188 BewG).....	70
	(4) Beispiel .....	71
dd)	Bewertung im Sachwertverfahren (§§ 189 bis 191 BewG) .....	73
	(1) Bodenwert (§ 189 Abs. 2 BewG i. V. m. § 179 BewG).....	75
	(2) Gebäudesachwert (§ 190 Abs. 1 BewG i. V. m. Anlage 24).....	75
	(a) Regelherstellungskosten (Anlage 24).....	75
	(b) Brutto-Grundfläche (Vorbemerkung zu Anlage 24).....	75
	(c) Behandlung unterschiedlicher Standardstufen .....	76
	(aa) Beispiel mit Wägungsanteil.....	76
	(bb) Beispiel mit keinem Wägungsanteil .....	77
	(d) Baupreisindex (§ 190 Abs. 2 BewG) .....	78

(e) Regionalfaktoren	
(§ 190 Abs. 3 und 5 BewG).....	79
(f) Altersminderungsfaktor	
(§ 190 Abs. 3 und 6 BewG).....	79
(3) Anpassung gem. §§ 189 Abs. 3,	
191 BewG und Anlage 25 zum BewG ...	80
(4) Beispiel.....	81
ee) Sonderfälle (§§ 192 bis 197 BewG) .....	84
(1) Bewertung in Erbbaurechtsfällen	
(§§ 192 bis 194 BewG).....	85
(a) Bewertung des Erbbaurechts	
(§ 193 BewG).....	86
(aa) Ermittlung des Erbbaurechts	
mit Hilfe von	
Erbbaurechtskoeffizienten	
nach § 193 Abs. 1 BewG .....	86
(bb) Ermittlung des Erbbaurechts	
mit Hilfe von Erbbaurechts-	
faktoren im Rahmen einer	
finanzmathematischen	
Wertermittlung nach	
§ 193 Abs. 2 i. V. m.	
Abs. 3 bis 5 BewG .....	88
(2) Wert nach § 193 Abs. 2 und	
Abs. 3 Satz 1 BewG .....	90
(a) Wert nach § 193 Abs. 3 Satz 1	
Nr. 1 BewG.....	90
(b) Wert nach § 193 Abs. 3 Satz 1	
Nr. 2 BewG.....	91
(3) Gebäudewertanteil (§ 193 Abs. 3	
Satz 2 i. V. m. Abs. 5 BewG) .....	94
(a) Wert nach § 193 Abs. 3 Satz 1	
Nr. 1 BewG.....	97

(b) Wert nach § 193 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BewG .....	98
(c) Wert nach § 193 Abs. 3 Satz 2 BewG i. V. m. Abs. 5 BewG .....	99
(d) Wert nach § 193 Abs. 2 BewG i. V. m. Abs. 3 bis 5 BewG .....	101
(e) Bewertung des Erbbaugrundstücks (§ 194 BewG) .....	102
(aa) Ermittlung des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks mit Hilfe von Erbbaugrundstücks- koeffizienten nach § 194 Abs. 1 BewG.....	102
(bb) Ermittlung des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks mit Hilfe von Erbbaugrundstücksfaktoren nach § 194 Abs. 2 BewG.....	103
(f) Wert nach § 194 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BewG .....	109
(g) Wert nach § 194 Abs. 3 Satz 2 BewG i. V. m. § 193 Abs. 5 BewG .	109
(h) Wert nach § 194 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 bis 5 BewG .....	110
(4) Gebäude auf fremdem Grund und Boden (§ 195 BewG) .....	110
(a) Wirtschaftliche Einheit des Gebäudes auf fremden Grund und Boden .....	111
(aa) Wert nach § 195 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BewG.....	114

(bb) Bodenwert (§ 189 Abs. 2 BewG i. V. m. § 179 BewG.....	114
(cc) Gebäudesachwert (§ 189 Abs. 1 BewG i. V. m. § 190 BewG).....	115
(dd) vorläufiger Sachwert / Wertzahl / Wertermittlung nach § 195 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BewG.....	116
(ee) Wert nach § 195 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BewG .....	116
(ff) Wert nach § 195 Abs. 2 BewG .....	117
(gg) Wirtschaftliche Einheit des belasteten Grundstücks .....	118
(5) Grundstücke im Zustand der Bebauung (§ 196 BewG).....	121
(6) Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz (§ 197 BewG) .....	124
3. Verkehrswertnachweis (§ 198 BewG).....	125
V) Bewertung von inländischem Grundbesitzwert für die Grundsteuer ab dem 1. Januar 2025 (§§ 218 ff. BewG) .....	126
1. Überblick.....	127
2. Allgemeine Vorschriften (§§ 218 bis 231 BewG) .....	127
3. Grundsteuerwert für das Grundvermögen (§§ 243 bis 263 BewG) .....	129
a) Allgemeines (§§ 243 bis 245 BewG) .....	129
b) Unbebaute Grundstücke (§§ 246 und 247 BewG) .....	130
c) Bebaute Grundstücke (§§ 248 bis 260 BewG)....	131
aa) Ertragswertverfahren (§ 250 Abs. 1, Abs. 2 i. V. m. §§ 252 bis 257 BewG).....	133
bb) Sachwertverfahren (§ 250 Abs. 1, Abs. 3 i. V. m. §§ 258 bis 260 BewG).....	139

d) Sonderfälle (§§ 261, 262 BewG) .....	144
aa) Erbbaurecht (§ 261 BewG).....	145
bb) Grundstücke im Zustand der Bebauung (§ 262 BewG).....	146
F. Unternehmensbewertung .....	148
I. Verweis in § 12 Abs. 1 ErbStG auf § 11 Abs. 1 BewG..	148
II. Verweis in § 12 Abs. 2 ErbStG auf § 151 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BewG .....	148
III. Ableitung aus Verkäufen.....	150
1. Ableitung aus Verkäufen gem. § 11 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 BewG, R B 11.2 ErbStR .....	150
2. Besondere Umstände i. S. v. § 11 Abs. 3 BewG (Paketzuschlag gem. R B 11.8 ErbStR) .....	152
IV. Schätzungsverfahren für außersteuerliche Zwecke .....	153
V. Substanzwert (§ 11 Abs. 2 Satz 3 BewG).....	154
1. Betriebsvermögen dem Grunde nach (§ 11 Abs. 2 Satz 4 i. V. m. §§ 95 Abs. 1 und 97 Abs. 1 Nr. 1 BewG).....	154
2. Betriebsvermögen der Höhe nach (§ 11 Abs. 2 Satz 3 BewG) .....	156
3. Ermittlung des Substanzwerts (R B 11.5 und R B 11.6 ErbStR).....	158
VI. Vereinfachtes Ertragswertverfahren (§ 11 Abs. 2 Satz 4 i. V. m. §§ 199 bis 203 BewG) .....	160
1. Nicht betriebsnotwendiges Betriebsvermögen (§ 200 Abs. 2 BewG) .....	161
2. Beteiligungen (§ 200 Abs. 3 BewG) .....	162
3. Junges Betriebsvermögen (§ 200 Abs. 4 BewG) .....	163
4. Ermittlung des maßgeblichen Jahresertrags (§ 201 BewG) .....	163
a) Betriebsergebnis (§ 202 BewG).....	165
b) Kapitalisierungsfaktor (§ 203 BewG) .....	168
VII. Aufteilung nach § 97 Abs. 1b BewG .....	168
VIII. Bewertung von Einzelunternehmen.....	170
1. Verweis in § 12 Abs. 5 ErbStG .....	170
2. Umfang des Betriebsvermögens .....	170
3. Bewertung .....	171

4. Besonderheiten beim vereinfachten Ertragswertverfahren .....	171
5. Besonderheiten bei Freiberuflern i. S. d. § 18 Abs. 1 Nr. 1 EStG.....	172
IX. Bewertung von Mitunternehmerschaften .....	173