

## Bewertungsgesetz: BewG

Kommentar

Bearbeitet von

Von Dr. Stefan Kreuziger, Rechtsanwalt und Steuerberater, Margit Schaffner, Diplom-Finanzwirtin und Steuerberaterin, und Ralf Stephany, Rechtsanwalt und Steuerberater, Unter Mitarbeit von Dr. Dietrich Jacobs, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

4. Auflage 2018. Buch. XXI, 760 S. In Leinen

ISBN 978 3 406 70913 5

Format (B x L): 12,8 x 19,4 cm

Gewicht: 900 g

[Steuern > Grundsteuer, Grunderwerbsteuer, Bewertung, Vermögensteuer](#)

Zu [Leseprobe](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](http://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.

Kreutziger/Schaffner/Stephany  
Bewertungsgesetz

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# 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

4., völlig neu bearbeitete Auflage  
2018



C.H. BECK

Es haben bearbeitet:

- Dr. Dietrich Jacobs: §§ 11, 12, 109  
Dr. Stefan Kreuziger: §§ 1–12, 17, 18, 30–32, Vor 95–124, 134–137,  
Vor 199–203  
Margit Schaffner: §§ 13–16, 19–29, 68–94, 129–133, 138, 139, 145–  
157, 176–198, 204, 205  
Ralf Stephany: §§ 33–67, 125–128, 140–144, 158–175

*Zitierweise:*

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

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**www.beck.de**

ISBN 978 3 406 70913 5

© 2018 Verlag C. H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München  
Druck und Bindung: Friedrich Pustet KG  
Gutenbergstraße 8, 93051 Regensburg

Satz: Meta Systems, Publishing & Printservices GmbH, Wustermark  
Umschlaggestaltung: Druckerei C.H. Beck Nördlingen

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. Der Bewertungsmaßstab des gemeinen Werts gilt für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen, das Grundvermögen und das Betriebsvermögen. Auch die Neuregelung, die durch die bloße Wahl von bestimmten Gestaltungen die Steuerfreiheit des Erwerbs von Vermögen ermöglichte, ist – auch in diesem Kommentar in der 3. Auflage – auf verfassungsrechtliche Zweifel gestoßen. Diese Zweifel wurden durch das Bundesverfassungsgericht in seinem Urteil vom 17.12.2014 (BStBl. II 2015, 50) voll bestätigt. Das BVerfG erklärte die übermäßigen Verschonungen für Betriebsvermögen als mit der Verfassung unvereinbar. Mit dem Gesetz zur Anpassung des Erbschaft- und Schenkungsteuergesetzes an die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts vom 4.11.2016 (BStBl. I 2016, 1202) hat der Gesetzgeber an die Stelle des mit der Verfassung unvereinbaren Zustands mit Wirkung vom 1.7.2016 neue Verschonungsregeln gesetzt. Die verwaltungsmäßige Umsetzung der Neuregelungen durch überarbeitete Erbschaftsteuerrichtlinien steht noch aus. Bislang liegt lediglich ein koordinierter Ländererlass zur Anwendung der geänderten Vorschriften des Erbschaft- und Schenkungsteuergesetzes vom 22.6.2017 (BStBl. I 2017, 902) vor.

Im Bewertungsgesetz ist eine wichtige Änderung in § 203 erfolgt. Der Basiszins mit einem festen Zuschlag von 4,5 % ist bereits früh auf Kritik gestoßen. Der Gesetzgeber hat mit dem Gesetz zur Anpassung des Erbschaft- und Schenkungsteuergesetzes vom 4.11.2016 dieser Kritik Rechnung getragen und die Altregelung durch einen festgeschriebenen Kapitalisierungsfaktor von 13,75 ersetzt, und zwar rückwirkend zum 1.1.2016. Diese Rückwirkung hat erneut berechtigte Kritik ausgelöst. Die Finanzverwaltung hat dem in Ihrem gleichlautenden Ländererlass vom 11.5.2017 (BStBl. I 2017, 751) Rechnung getragen.

Auch beim Sachwertverfahren sind nicht unerhebliche Änderungen eingetreten. Neben der zu berücksichtigenden Absenkung der typisierten wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes ist die Anlage 24 zur Ermittlung des Gebäuderegelerstellungswerts vollständig neu gefasst worden. Nach der neuen Anlage 24 sind nur der Gebäudetyp und die Standardstufe der Ausstattung für die Ermittlung der Gebäuderegelerstellungswerte maßgeblich, wohingegen bis 31.12.2015 auch noch das Baujahr für die Ermittlung von Bedeutung war. Außerdem sind die in der Anlage 24 mit den Baupreisverhältnissen von 2010 erfassten Regelerstellungskosten nun jährlich an die Baupreisindizes anzupassen (§ 190 Abs. 2 S. 1).

Die vorliegende, völlig neu bearbeitete 4. Auflage berücksichtigt die Änderungen durch die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 17.12.2014 und durch das Gesetz zur Anpassung des Erbschaft- und Schenkungsteuergesetzes vom 4.11.2016. Daneben sind folgende Neuerungen ein-

## Vorwort

gearbeitet: Art. 3 des AIFM-Steueranpassungsgesetzes vom 23.12.2013 (BStBl. I 2014, 2), Art. 6 des Gesetzes zur Anpassung steuerlicher Regelungen an die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts vom 18.7.2014 (BStBl. I 2014, 1062) und Art. 9 des Steueränderungsgesetzes 2015 vom 2.11.2015 (BStBl. I 2015, 846).

Der tragende Grundsatz des Bewertungsgesetzes, nämlich die Einheitsbewertung, ist auch nach der Reform erhalten geblieben und hat weiterhin Bedeutung für die Grundsteuer, im Falle von Betriebsgrundstücken auch für die Gewerbesteuer. Die Vorschriften für die Bedarfsbewertung von Grundbesitz haben weiterhin Bedeutung für die Grunderwerbsteuer.

Die entscheidende Bedeutung des BewG liegt heute in den Vorschriften über die Bewertung von Grundbesitz, von nicht notierten Anteilen an Kapitalgesellschaften und von Betriebsvermögen für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer.

Auch mit der 4. 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 Frau Hannah Bittner für die vielfältige Unterstützung, auch technischer Art, und die wertvollen Anregungen bei der Umsetzung dieses Buchprojektes.

Die Neuauflage hat den Rechtsstand 1.11.2017. Rechtsprechung, Verwaltungsanweisungen und Literatur wurden umfassend eingearbeitet und sind bis Ende Oktober 2017 berücksichtigt.

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

Hamburg/Bonn, im November 2017

*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 .....	74
§ 13 Kapitalwert von wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen .....	102
§ 14 Lebenslängliche Nutzungen und Leistungen .....	108
§ 15 Jahreswert von Nutzungen und Leistungen .....	113
§ 16 Begrenzung des Jahreswerts von Nutzungen .....	116

### Zweiter Teil. Besondere Bewertungsvorschriften

§ 17 Geltungsbereich .....	117
§ 18 Vermögensarten .....	119

### Erster Abschnitt: Einheitsbewertung

#### A. Allgemeines

§ 19 Feststellung von Einheitswerten .....	120
§ 20 Ermittlung des Einheitswerts .....	127
§ 21 Hauptfeststellung .....	128
§ 22 Fortschreibungen .....	130
§ 23 Nachfeststellung .....	139
§ 24 Aufhebung des Einheitswerts .....	143
§ 24a Änderung von Feststellungsbescheiden .....	144
§ 25 Nachholung einer Feststellung .....	145
§ 26 Umfang der wirtschaftlichen Einheit bei Ehegatten .....	146
§ 27 Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen .....	147
§ 28 Erklärungspflicht .....	148
§ 29 Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen .....	149
§ 30 Abrundung .....	152
§ 31 Bewertung von ausländischem Sachvermögen .....	153
§ 32 Bewertung von inländischem Sachvermögen .....	156



# Inhaltsverzeichnis

## B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

### I. Allgemeines

§ 33	Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens .....	157
§ 34	Betrieb der Land- und Forstwirtschaft .....	171
§ 35	Bewertungsstichtag .....	180
§ 36	Bewertungsgrundsätze .....	181
§ 37	Ermittlung des Ertragswerts .....	183
§ 38	Vergleichszahl, Ertragsbedingungen .....	185
§ 39	Bewertungsstützpunkte .....	189
§ 40	Ermittlung des Vergleichswerts .....	192
§ 41	Abschläge und Zuschläge .....	195
§ 42	Nebenbetriebe .....	198
§ 43	Abbauland .....	200
§ 44	Geringstland .....	201
§ 45	Unland .....	202
§ 46	Wirtschaftswert .....	202
§ 47	Wohnungswert .....	203
§ 48	Zusammensetzung des Einheitswerts .....	205
§ 48a	Einheitswert bestimmter intensiv genutzter Flächen .....	206
§ 49	Verteilung des Einheitswerts .....	207

### II. Besondere Vorschriften

#### a) Landwirtschaftliche Nutzung

§ 50	Ertragsbedingungen .....	208
§ 51	Tierbestände .....	209
§ 51a	Gemeinschaftliche Tierhaltung .....	214
§ 52	Sonderkulturen .....	220

#### b) Forstwirtschaftliche Nutzung

§ 53	Umlaufende Betriebsmittel .....	220
§ 54	Bewertungsstichtag .....	221
§ 55	Ermittlung des Vergleichswerts .....	221

#### c) Weinbauliche Nutzung

§ 56	Umlaufende Betriebsmittel .....	224
§ 57	Bewertungsstützpunkte .....	225
§ 58	Innere Verkehrslage .....	226

#### d) Gärtnerische Nutzung

§ 59	Bewertungsstichtag .....	227
§ 60	Ertragsbedingungen .....	227
§ 61	Anwendung des vergleichenden Verfahrens .....	228

#### e) Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzung

§ 62	Arten und Bewertung der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung .....	228
------	---	-----

### III. Bewertungsbeirat, Gutachterausschuß

§ 63	Bewertungsbeirat .....	230
§ 64	Mitglieder .....	231
§ 65	Aufgaben .....	232

# Inhaltsverzeichnis

§ 66	Geschäftsführung .....	232
§ 67	Gutachterausschuß .....	233

## C. Grundvermögen

### I. Allgemeines

§ 68	Begriff des Grundvermögens .....	233
§ 69	Abgrenzung des Grundvermögens vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen .....	238
§ 70	Grundstück .....	241
§ 71	Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz .....	244

### II. Unbebaute Grundstücke

§ 72	Begriff .....	245
§ 73	Baureife Grundstücke .....	251

### III. Bebaute Grundstücke

#### a) Begriff und Bewertung

§ 74	Begriff .....	252
§ 75	Grundstücksarten .....	253
§ 76	Bewertung .....	260
§ 77	Mindestwert .....	264

#### b) Verfahren

##### 1. Ertragswertverfahren

§ 78	Grundstückswert .....	265
§ 79	Jahresrohmiete .....	267
§ 80	Vervielfältiger .....	273
§ 81	Außergewöhnliche Grundsteuerbelastung .....	277
§ 82	Ermäßigung und Erhöhung .....	278

##### 2. Sachwertverfahren

§ 83	Grundstückswert .....	285
§ 84	Bodenwert .....	286
§ 85	Gebäudewert .....	289
§ 86	Wertminderung wegen Alters .....	292
§ 87	Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden .....	296
§ 88	Ermäßigung und Erhöhung .....	297
§ 89	Wert der Außenanlagen .....	301
§ 90	Angleichung an den gemeinen Wert .....	302

### IV. Sondervorschriften

§ 91	Grundstücke im Zustand der Bebauung .....	306
§ 92	Erbaurecht .....	306
§ 93	Wohnungseigentum und Teileigentum .....	314
§ 94	Gebäude auf fremdem Grund und Boden .....	319

## D. Betriebsvermögen

Vor §§ 95–109	Betriebsvermögen .....	323
§ 95	Begriff des Betriebsvermögens .....	327
§ 96	Freie Berufe .....	341

# Inhaltsverzeichnis

§ 97 Betriebsvermögen von Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen .....	343
§ 98 (aufgehoben) .....	361
§ 98a aF Bewertungsgrundsätze .....	361
§ 99 Betriebsgrundstücke .....	361
§§ 100 bis 102 (aufgehoben) .....	365
§ 103 Schulden und sonstige Abzüge .....	365
§§ 103a bis 108 (aufgehoben) .....	372
§ 109 Bewertung .....	372
§ 109a (aufgehoben) .....	375

## Zweiter Abschnitt: Sondervorschriften und Ermächtigungen

§§ 110 bis 120 (aufgehoben) .....	375
§ 121 Inlandsvermögen .....	375
§ 121a Sondervorschrift für die Anwendung der Einheitswerte 1964 .....	390
§ 121b (aufgehoben) .....	391
§ 122 Besondere Vorschriften für Berlin (West) .....	391
§ 123 Ermächtigungen .....	391
§ 124 (aufgehoben) .....	391

## 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 .....	391
§ 126 Geltung des Ersatzwirtschaftswerts .....	397
§ 127 Erklärung zum Ersatzwirtschaftswert .....	399
§ 128 Auskünfte, Erhebungen, Mitteilungen, Abrundung .....	399

### B. Grundvermögen

§ 129 Grundvermögen .....	400
§ 129a Abschläge bei Bewertung mit einem Vielfachen der Jahresrohmiete .....	400
§ 130 Nachkriegsbauten .....	401
§ 131 Wohnungseigentum und Teileigentum, Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht .....	401
§ 132 Fortschreibung und Nachfeststellung der Einheitswerte 1935 .....	402
§ 133 Sondervorschrift für die Anwendung der Einheitswerte 1935 .....	402

### C. Betriebsvermögen

§§ 134 bis 136 (aufgehoben) .....	404
§ 137 Bilanzposten nach dem D-Markbilanzgesetz .....	404

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

### A. Allgemeines

§ 138 Feststellung von Grundbesitzwerten .....	406
§ 139 Abrundung .....	407

### B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

§ 140 Wirtschaftliche Einheit und Umfang des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens .....	408
§ 141 Umfang des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft .....	411

# Inhaltsverzeichnis

§ 142 Betriebswert .....	414
§ 143 Wert der Betriebswohnungen und des Wohnteils .....	424
§ 144 Zusammensetzung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzwerts .....	428

## C. Grundvermögen

### I. Unbebaute Grundstücke

§ 145 Unbebaute Grundstücke .....	428
-----------------------------------	-----

### II. Bebaute Grundstücke

§ 146 Bebaute Grundstücke .....	435
§ 147 Sonderfälle .....	443
§ 148 Erbbaurecht .....	447
§ 148a Gebäude auf fremdem Grund und Boden .....	453
§ 149 Grundstücke im Zustand der Bebauung .....	455
§ 150 Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz .....	463

### Fünfter Abschnitt: Gesonderte Feststellungen

§ 151 Gesonderte Feststellungen .....	464
§ 152 Örtliche Zuständigkeit .....	470
§ 153 Erklärungspflicht, Verfahrensvorschriften für die gesonderte Feststellung, Feststellungsfrist .....	471
§ 154 Beteiligte am Feststellungsverfahren .....	474
§ 155 Rechtsbehelfsbefugnis .....	476
§ 156 Außenprüfung .....	477

### 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 .....	478
---	-----

#### B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

##### I. Allgemeines

§ 158 Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens .....	480
§ 159 Abgrenzung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen zum Grundvermögen .....	489
§ 160 Betrieb der Land- und Forstwirtschaft .....	490
§ 161 Bewertungsstichtag .....	496
§ 162 Bewertung des Wirtschaftsteils .....	497
§ 163 Ermittlung der Wirtschaftswerte .....	503
§ 164 Mindestwert .....	514
§ 165 Bewertung des Wirtschaftsteils mit dem Fortführungswert .....	521
§ 166 Bewertung des Wirtschaftsteils mit dem Liquidationswert .....	523
§ 167 Bewertung der Betriebswohnungen und des Wohnteils .....	526
§ 168 Grundbesitzwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft .....	529

##### II. Besonderer Teil

###### a) Landwirtschaftliche Nutzung

§ 169 Tierbestände .....	532
--------------------------	-----

# Inhaltsverzeichnis

§ 170 Umlaufende Betriebsmittel .....	534
<b>b) Forstwirtschaftliche Nutzung</b>	
§ 171 Umlaufende Betriebsmittel .....	534
§ 172 Abweichender Bewertungsstichtag .....	534
<b>c) Weinbauliche Nutzung</b>	
§ 173 Umlaufende Betriebsmittel .....	535
<b>d) Gärtnerische Nutzung</b>	
§ 174 Abweichende Bewertungsverhältnisse .....	535
<b>e) Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen</b>	
§ 175 Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen .....	535
<b>C. Grundvermögen</b>	
<b>I. Allgemeines</b>	
§ 176 Grundvermögen .....	537
§ 177 Bewertung .....	539
<b>II. Unbebaute Grundstücke</b>	
§ 178 Begriff der unbebauten Grundstücke .....	540
§ 179 Bewertung der unbebauten Grundstücke .....	542
<b>III. Bebaute Grundstücke</b>	
§ 180 Begriff der bebauten Grundstücke .....	548
§ 181 Grundstücksarten .....	549
§ 182 Bewertung der bebauten Grundstücke .....	552
§ 183 Bewertung im Vergleichswertverfahren .....	554
§ 184 Bewertung im Ertragswertverfahren .....	558
§ 185 Ermittlung des Gebäudeertragswerts .....	561
§ 186 Rohertrag des Grundstücks .....	566
§ 187 Bewirtschaftungskosten .....	569
§ 188 Liegenschaftszinssatz .....	570
§ 189 Bewertung im Sachwertverfahren .....	571
§ 190 aF Ermittlung des Gebäudesachwerts .....	575
§ 190 nF Ermittlung des Gebäudesachwerts .....	579
§ 191 Wertzahlen .....	586
<b>IV. Sonderfälle</b>	
§ 192 Bewertung in Erbbaurechtsfällen .....	587
§ 193 Bewertung des Erbbaurechts .....	588
§ 194 Bewertung des Erbbaugrundstücks .....	592
§ 195 Gebäude auf fremdem Grund und Boden .....	594
§ 196 Grundstücke im Zustand der Bebauung .....	597
§ 197 Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz .....	597
<b>V. Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts</b>	
§ 198 Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts .....	598

# Inhaltsverzeichnis

## D. Nicht notierte Anteile an Kapitalgesellschaften und Betriebsvermögen

Vorbemerkungen zu §§ 199–203 .....	599
§ 199 Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens .....	602
§ 200 Vereinfachtes Ertragswertverfahren .....	607
§ 201 Ermittlung des Jahresertrags .....	610
§ 202 Betriebsergebnis .....	612
§ 203 Kapitalisierungsfaktor .....	617

## Dritter Teil. Schlussbestimmungen

§ 204 Bekanntmachung .....	620
§ 205 Anwendungsvorschriften .....	620

## Anhang

### I. Anlagen zum Bewertungsgesetz

Anlage 1 Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten nach dem Futterbedarf .....	623
Anlage 2 Gruppen der Zweige des Tierbestands nach der Flächenabhängigkeit .....	625
Anlage 3 Mietwohngrundstücke Vervielfältiger .....	626
Anlage 4 Gemischtgenutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil an der Jahresrohmiete bis zu 50 % Vervielfältiger .....	627
Anlage 5 Gemischtgenutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil an der Jahresrohmiete von mehr als 50 % Vervielfältiger .....	628
Anlage 6 Geschäftsgrundstücke Vervielfältiger .....	629
Anlage 7 Einfamilienhäuser Vervielfältiger .....	630
Anlage 8 Zweifamilienhäuser Vervielfältiger .....	631
Anlage 9 (aufgehoben) .....	631
Anlage 9a Kapitalwert einer wiederkehrenden, zeitlich beschränkten Nutzung oder Leistung im Jahresbetrag von einem Euro .....	632
Anlagen 10 bis 13 (aufgehoben) .....	633
Anlage 14 Landwirtschaftliche Nutzung .....	633
Anlage 15 Forstwirtschaftliche Nutzung .....	647
Anlage 15a Forstwirtschaftliche Nutzung .....	648
Anlage 16 Weinbauliche Nutzung .....	649
Anlage 17 Gärtnerische Nutzung .....	649
Anlage 18 Sondernutzungen .....	650
Anlage 19 Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten nach dem Futterbedarf .....	650
Anlage 20 Gruppen der Zweige des Tierbestands nach der Flächenabhängigkeit .....	652
Anlage 21 Vervielfältiger .....	653
Anlage 22 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer .....	659
Anlage 23 Pauschalierte Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Prozent der Jahresmiete oder üblichen Miete (ohne Betriebskosten) .....	660
Anlage 24 Ermittlung des Gebäuderegelherstellungswerts .....	661
Anlage 25 Wertzahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser nach § 181 Absatz 1 Nummer 1 BewG und Wohnungseigentum nach § 181 Absatz 1 Nummer 3 BewG .....	686
Anlage 26 Abzinsungsfaktoren .....	687

# Inhaltsverzeichnis

## II. Anlagen zu den BewRGr

### Anlagen 1 bis 8: Vervielfältigertabellen nach der Gemeindegröße

Anlage 1	Gemeindegröße: bis 2000 Einwohner .....	693
Anlage 2	Gemeindegröße: über 2000 bis 5000 Einwohner .....	695
Anlage 3	Gemeindegröße: über 5000 bis 10 000 Einwohner .....	696
Anlage 4	Gemeindegröße: über 10 000 bis 50 000 Einwohner .....	697
Anlage 5	Gemeindegröße: über 50 000 bis 100 000 Einwohner .....	698
Anlage 6	Gemeindegröße: über 100 000 bis 200 000 Einwohner .....	699
Anlage 7	Gemeindegröße: über 200 000 bis 500 000 Einwohner .....	700
Anlage 8	Gemeindegröße: über 500 000 Einwohner .....	701
Anlage 9	Tabelle zu § 82 Abs. 1 Nr. 3 .....	702
Anlage 9a	Tabelle zu § 92 Abs. 4 und § 94 Abs. 3 BewG .....	703
Anlage 10	Darstellung der Ermittlung des Grundstückswerts im Sachwertverfahren .....	703
Anlage 11	und 12 (hier nicht abgedruckt) .....	703

### Anlagen 13 bis 17: Tabellen zur Berechnung des Raummeterpreises

Anlage 13	Merkmale für die Beurteilung der baulichen Ausstattung bei Gebäuden .....	704
Anlage 14	Gebäudeklasseneinteilung und Raummeterpreise 1958, umgerechnet auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964, für Fabrikgrundstücke .....	707
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 .....	714
Anlage 16	Bauteil-Preistabelle für die im Sachwertverfahren zu bewertenden Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser .....	720
Anlage 17	Durchschnittspreise 1958, umgerechnet auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964, für einzelne Außenanlagen .....	723
Anlage 17a	Erlaß betr. Ergänzung und Untergliederung der in den Anlagen 14 bis 17 BewR Gr angegebenen Preise .....	725

## III. Anlagen zu § 14 Abs. 1 BewG

1.	Schreiben betr. Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2018 .....	730
2.	Schreiben betr. Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2017 .....	730
3.	Schreiben betr. Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2016 .....	734
4.	Schreiben betr. Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2015 .....	737
5.	Schreiben betr. Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2014 .....	737
6.	Schreiben betr. Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2013 .....	738
<b>Sachverzeichnis</b>	.....	741