

SenFin Berlin v. 20.2.2014 III D – S 3015 – 1/2014 – 1

## **Bedarfsbewertung des Grundvermögens ab Bewertungsstichtagen 01.01.2009 nur für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer**

**Erbschaftsteuerreformgesetz 2008 (ErbStRG) mit Änderungen durch das Gesetz zur Umsetzung der Beitreibungsrichtlinie sowie das Gesetz zur Änderung steuerlicher Vorschriften (BeitrRLUmsG) vom 07.12.2012 mit Wirkung für Bewertungsstichtage ab 14.12.2011 bzw. ab 01.01.2012;  
Anzuwendende Bewertungsverfahren in Abhängigkeit von vorliegenden Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin;**

### **1. Rechtsgrundlagen:**

#### **1.1 Gesetzesänderungen sowie Erbschaftsteuerrichtlinien bzw. -hinweise 2011:**

Für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer (ErbSt/SchSt) sind die Bewertungsvorschriften für Grundstücke durch das Erbschaftsteuerreformgesetz (ErbStRG) vom 24.12.2008 (BGBl 2008 I S. 3018) ab 2009 neu gefasst worden.

Die für die ErbSt/SchSt benötigten Grundstückswerte sind bei der Bedarfsbewertung des Grundvermögens auf Bewertungsstichtage ab 01.01.2009 nach den §§ 151 bis 157 (Feststellungsverfahren) und 176 bis 198 Bewertungsgesetz (BewG) sowie den Anlagen 21 bis 26 zum BewG zu ermitteln. Weitere Regelungen enthalten die Erbschaftsteuerrichtlinien 2011 (ErbStR 2011 vom 19.12.2011, BStBl. 2011 I Sonder-Nr. 1/2011, S. 2) sowie die Erbschaftsteuerhinweise 2011 (ErbStH 2011 vom 19.12.2011, BStBl. 2011 I Sonder-Nr. 1/2011, S. 117).

Die ErbStR 2011 und ErbStH 2011 berücksichtigen jedoch noch nicht die Bewertungsgesetzänderungen durch Artikel 10 des Gesetzes zur Umsetzung der Beitreibungsrichtlinie sowie zur Änderung steuerlicher Vorschriften (**BeitrRLUmsG**) vom 07.12.2011 (BGBl 2011 I Nr. 64 S. 2592 ff.).

Nach diesen ist die Bedarfsbewertung von Grundbesitz für ErbSt/SchSt ab nachstehenden Bewertungsstichtagen wie folgt geändert:

#### **1.2 Bewertungsstichtage ab 14.12.2011 (§ 205 Abs. 3 BewG):**

§ 179 Satz 4 BewG (neu gefasst):

„Wird von den Gutachterausschüssen kein Bodenrichtwert ermittelt, ist der Bodenwert aus den Werten vergleichbarer Flächen abzuleiten.“

§ 192 neuer Satz 2 BewG:

„Mit der Bewertung des Erbbaurechts (§ 193) ist die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses und mit der Bewertung des Erbbaurechtsgrundstücks (§ 194) ist das Recht auf den Erbbauzins abgegolten; die hiernach ermittelten Grundbesitzwerte dürfen nicht weniger als 0 Euro betragen.“

### **1.3 Bewertungsstichtage ab 01.01.2012 (§ 205 Abs. 4 BewG):**

Ab Bewertungsstichtagen 01.01.2012 sind bei Bedarfsbewertungen im Sachwertverfahren nach §§ 189 ff. BewG die Regelherstellungskosten 2010 (RHK 2010) anzuwenden (Anlage 24 Teil II – RHK 2010 ab 1.1.2012: BGBl 2011 I Nr. 64 S. 2623 – 2627).

Für Bedarfsbewertungen (2009) bis zum Bewertungsstichtag 31.12.2011 sind weiterhin die Regelherstellungskosten 2007 (RHK 2007) anzuwenden (Anlage 24 Teil II – RHK 2007 bis 31.12.2011: BGBl 2008 I Nr. 66 S. 3071 – 3074).

## **2. Bewertungsgrundsätze:**

### **2.1. Unbebaute Grundstücke:**

Für unbebaute Grundstücke ist das Vergleichswertverfahren anzuwenden, in dem grundsätzlich die Grundstücksfläche mit dem zugehörigen Bodenrichtwert (BRW) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) multipliziert wird (§§ 178, 179 BewG).

Bezüglich des anzusetzenden BRW sind die bauliche Nutzungsart und das bauliche Ausnutzungsmaß (Geschossflächenzahl) sowohl des Grundstücks als auch des BRW nach den Erläuterungen und Vorgaben des GAA im Vorwort des jeweiligen Berliner Bodenrichtwertatlanten zu beachten.

Diese Grundsätze gelten gleichzeitig auch für im Ertragswert- oder im Sachwertverfahren anzusetzende BRW bei der Bewertung bebauter Grundstücke.

### **2.2. Bebaute Grundstücke:**

Vorgesehene Bewertungsverfahren sind das Vergleichswertverfahren (§ 183 BewG), das Ertragswertverfahren (§§ 184 – 188 BewG) oder das Sachwertverfahren (§§ 189 – 191 BewG), deren Anwendung sich zunächst nach deren jeweiliger Grundstücksart (§ 181 BewG) und danach ggf. weiteren Parametern (§§ 180 bis 182 BewG) richtet.

Die Grundstücksarten Mietwohn-, Geschäfts- und gemischt genutztes Grundstück bemessen sich (abweichend von der steuerlichen Einheitsbewertung) hier nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen zueinander (und nicht nach dem Verhältnis der Jahresrohmieten); den maßgeblichen Wohnungsbegriff enthält § 181 Abs. 9 BewG.

#### **2.2.1 Grundstücksarten bebauter Grundstücke und Bewertungsverfahren:**

Ein-/Zweifamilienhäuser sowie Wohnungsgentum:	1. Vergleichswertverfahren (§ 183 BewG); anderenfalls: 2. Sachwertverfahren (§§ 189 – 191 BewG)
Mietwohngrundstücke:	Ertragswertverfahren (§§ 184 – 188 BewG)
Geschäftsgrundstücke sowie Gemischt genutzte Grundstücke:	1. Ertragswertverfahren (§§ 184 – 188 BewG), wenn sich eine ortsübliche Miete ermitteln lässt; anderenfalls: 2. Sachwertverfahren (§§ 189 – 191 BewG)
Sonstige bebaute Grundstücke:	Sachwertverfahren (§§ 189 – 191 BewG)

## 2.2.2 Bewertungsverfahren und Bewertungsansätze:

Nach den §§ 179 – 191 BewG sind anzuwendende Bewertungsverfahren und darin vorgesehene Bewertungsansätze (Werte) davon abhängig, ob bzw. welche Daten des örtlichen Grundstücksmarktes aus Ermittlungen des Gutachterausschusses (GAA) vorliegen bzw. verwendbar/geeignet sind.

Die für Berlin vom GAA ermittelten Daten zur Wertermittlung sind in der o. g. Anlage (Übersicht) an entsprechender Stelle aufgeführt. Dazu Fundstellen im Internet:

Amtsblatt von Berlin (ABl. Bln):

[www.kulturbuch-verlag.de/Service/amtsblatt-fur-berlin;](http://www.kulturbuch-verlag.de/Service/amtsblatt-fur-berlin;)

Gutachterausschuss Berlin:

[www.gutachterausschuss-berlin.de](http://www.gutachterausschuss-berlin.de)

### 2.2.2.1 Vergleichswertverfahren:

Für Berliner Grundstücke liegen für Ein- und Zweifamilienhäuser, für Eigentumswohnungen (in Häusern mit mehr als zwei Wohnungen) sowie für Sondereigentum (SE) bzw. Sondernutzungsrechte (SNR) an Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätzen (bei Wohnungseigentum) vom Gutachterausschuss Berlin (GAA) veröffentlichte Vergleichsfaktoren vor, deren jeweilige/r Fundstelle, Anwendungsbereich und Geltungszeitraum (d. h. ab welchem Bewertungsstichtag) sich aus der beigefügten Anlage (Übersicht) ergeben.

Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte und für Teileigentum stellt der Berliner Gutachterausschuss nicht zur Verfügung.

### 2.2.2.2 Ertragswertverfahren:

Für Bedarfsbewertungen im Ertragswertverfahren nach den §§ 184 ff. BewG dürfen mangels Modellkonformität nicht die vom Gutachterausschuss Berlin ermittelten und im ABl. Bln 2012 Nr. 21 vom 25.05.2012 (S. 793 – 802) veröffentlichten Liegenschaftszinssätze Berlin 2012, sondern gemäß § 188 Abs. 2 Satz 2 BewG lediglich die Liegenschaftszinssätze des § 188 Abs. 2 Nrn. 1 – 4 BewG verwendet werden.

Ebenso sind deshalb ausschließlich die Bewirtschaftungskosten der Anlage 23 zum BewG anzuwenden, da diese modellkonform zu den Liegenschaftszinssätzen des § 188 Abs. 2 BewG sind.

#### Begründung:

Für die erbschaft-/schenkungsteuerliche Grundstücksbewertung (hier: Bedarfsbewertungen von Grundbesitz für Zwecke der Erbschaft-/Schenkungsteuer – ErbSt/SchSt – ab 01.01.2009 – BBW 2009) sieht das Bewertungsgesetz (BewG) grundsätzlich die Verwendung der Daten des Gutachterausschusses (GAA) vor. Dies gilt auch für die Bewertung der Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischtgenutzten Grundstücke (Wohn-/Geschäftshäuser – §§ 184 – 188 BewG).

Bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (LZS) ist es aufgrund der gesetzlichen Vorgaben des Bewertungsgesetzes für die Verwendung für steuerliche Zwecke erforderlich (§§ 185,

188 BewG), diese unter Ansatz einer Gesamt- (GND) und einer Restnutzungsdauer (RND) gemäß § 185 Abs. 3 BewG (d. h. grundsätzlich  $GND - \text{Alter} = RND$ ) vorzunehmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (GAA Berlin) hat von ihm ermittelte Liegenschaftszinssätze aktuell in 2012 veröffentlicht (vgl. Amtsblatt Berlin 2012 -ABl- Nr. 21 S. 793–802 vom 25.05.2012); davor erfolgten Veröffentlichungen in 2005 (ABl 2005 Nr. 58 S. 4391) und 2007 (ABl 2007 Nr. 29 S. 1752 und Nr. 32 S. 2031).

Darin hat der GAA Berlin (lt. den Vorbemerkungen) jeweils bei der Ermittlung der LZS ein Modell für die Ermittlung einer wirtschaftlichen RND herangezogen, das auf das Baualter, den Zustand und die Ausstattung des Gebäudes abstellt (§ 16 Abs. 4 WertV; vgl. ABl. 2012 S. 794); das Modell beruht auf langjähriger Kenntnis der Berliner Grundstücksmarktverhältnisse (Rahmenbedingungen).

Auf die Notwendigkeit der „Modellkonformität“ weist der GAA Berlin in seinen Vorbemerkungen (Nr. 2) ausdrücklich hin („... wenn die wertbestimmenden Ansätze ... innerhalb des Modells bleiben ...“ (d. h. hier: Bewirtschaftungskosten und RND); vgl. auch die Tabellen 3 und 4 in Nr. 1.2.4 – ABl 2012, S. 793 + 794).

Wegen der damit abweichend von der Vorschrift des § 185 Abs. 3 BewG ermittelten Restnutzungsdauer (RND) können die Berliner Finanzämter die vom GAA Berlin vorliegenden Liegenschaftszinssätze (sowohl 2005/2007 als auch 2012) für die Bedarfsbewertungen (ErbSt/SchSt) auf Stichtage ab 01.01.2009 nicht anwenden, da diese insoweit als „nicht geeignet“ (i. S. d. Ab. 22 Abs. 2 des AEBewGRV v. 05.05.2009, BStBl. 2009 I, S. 590 ff. bzw. R B 188 Abs. 2 Satz 3 ErbStR 2011 v. 19.12.2011, BStBl. 2011 I Sonder-Nr. 1/2011, S. 93) anzusehen sind.

[§ 185 (3) Satz 3 BewG: „Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unter-Unterschiedsbetrag zwischen der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer“ nach „Anlage 22“ ... „und dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag ermittelt“.]

Aus diesen Gründen sind bei Bedarfsbewertungen im Ertragswertverfahren (ab 01.01.2009) die LZS'e des § 188 (2) BewG sowie die jeweils (insoweit) „dazugehörige/n“ RND-Ermittlung nach § 185 (3) Satz 3 BewG und die Bewirtschaftungskosten der Anlage 23 zum BewG zu verwenden.

### **2.2.2.3 Sachwertverfahren:**

Für Berliner Grundstücke liegen für Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen und Landhäuser vom Gutachterausschuss Berlin (GAA) veröffentlichte Sachwertanpassungsfaktoren vor, deren jeweilige/r Fundstelle, Anwendungsbereich und Geltungszeitraum (d. h. ab welchem Bewertungsstichtag) sich aus der beigefügten Anlage (Übersicht) ergeben.

Diese gelten nicht für Grundstücke in der Rechtsform des Wohnungseigentums.

Für die übrigen Grundstücksarten sind die Wertzahlen der Anlage 25 zum BewG zu verwenden.

## **3. Übersicht der Regelungen für Berliner Grundstücke (siehe Anlage):**

Aufgrund der o. g. Vorschriften, Ausführungen sowie der vorliegenden Daten ergeben sich für Berliner Grundstücke bei der Bedarfsbewertung für Zwecke der Erbschaft-/Schenkungssteuer ab Be-

wertungsstichtagen 01.01.2009 die in der Anlage (Übersicht) aufgeführten Bewertungsverfahren, Wertansätze und Geltungszeiträume (Stand: 17.02.2014).

Die Runderlasse BewGrdV2009-Nr. 1 vom 03.08.2011, vom 10.04.2012 und vom 25.07.2012 hebe ich hiermit auf.

### Bedarfsbewertung ab 1.1.2009 (BBW 2009)

Übersicht der Regelungen für Berliner Grundstücke  
Stand: 20.02.2014

Grundstücksart (BBW 2009):	Hinweis:	Bedingung:	Bewertungsverfahren:	nach	Fundstelle www.kultur- buchverlag.de   www.Gutachter- ausschuss-Ber- lin.de	Geltung ab Bewertungs- stichtag:
<b>Unbebaute Grundstücke</b> §§ 178 + 179 BewG	Bodenrichtwerte (BRW) sind auch anzuwenden im ► Ertragswertverfahren ► Sachwertverfahren (ggf. jeweils mit GFZ-Anpassung); Maßstab bei Vergleichsfaktoren des GAA		<b>Vergleichswert</b> §§ 178 + 179 BewG	<b>Bodenrichtwert (BRW)</b> des Gutachterausschusses Berlin ( <b>GAA</b> ) nach 1. Bodenqualität, 2. baulicher Nutzungsart und ggf. 3. Maß baulicher Ausnutzung (Geschossflächenzahl – GFZ)+ ggf. GFZ-Anpassung (URK)	<b>Bodenrichtwerte – im Internet</b> (s. o.: Gutachterausschuss-Berlin.de = GAA online) BRW-Umrechnungskoeffizienten (URK; Umrechnung auf andere GFZ) – URK 2004: <b>Amtsblatt von Berlin (ABl.):</b> ABl. Nr. 12 v. 19.03.2004 S. 1101 ff. (URK W) (URK M1 + M2)	BRW'e 1.1.2009 für Bewertungsstichtage 1.1. – 31.12.2009, BRW'e 1.1.2010 für Bewertungsstichtage 1.1. – 31.12.2010, usw.
<b>Einfamilienhaus + Zweifamilienhaus</b>	<u>baulich:</u>	► <b>Wohnlage einfach bis gut</b>	<b>Vergleichswert</b>	<b>Vergleichsfaktoren für EFH + ZFH bis</b>	ABl. Nr. 40 v. 28.08.2009 S. 2141 →	Ab 1.1.2009 bis zum 30.10.2013 .....

Grundstücksart (BBW 2009):	Hinweis:	Bedingung:	Bewertungsverfahren:	nach	Fundstelle www.kultur- buchverlag.de   www.Gutachter- ausschuss-Ber- lin.de	Geltung ab Bewertungs- tichtag:
	<b>Einzel-/ Doppel-/ Reihenhaus</b>	<p>► Grundstück liegt <u>nicht</u> in vom GAA genannter Stadtbezirkslage</p> <p>► <u>keine</u> Rechtsform Wohnungseigentum (WE)</p> <p>► BRW-Zone <b>W 0,1 – 0,7</b> <b>BRW 95,- – 350,- €/m<sup>2</sup></b> und <b>BGF 130 – 400 m<sup>2</sup></b></p>	(§ 182 Abs. 2 Nr. 3 BewG)	<b>gute Wohnlage</b> vom Gutachterausschuss Berlin ( <b>GAA</b> )	..... ABl. Nr. 48 v. 01.11.2013 S. 2249 → ..... GAA online (s. o.)	Ab 1.11.2013 bis auf Weiteres .....
<b>Einfamilienhaus + Zweifamilienhaus</b>	<u>baulich:</u> <b>Einzel-/ Doppel-/ Reihenhaus</b>	<b>Wohnlage einfach bis gut</b> <u>keine</u> Rechtsform Wohnungseigentum (WE) in BRW-Zonen <b>W 0,1 – 0,7</b> mit	<b>Sachwert</b> (§ 182 Abs. 4 Nr. 1 BewG)	§§ 189 + 190 BewG + <u>Anlage 24</u> „RHK2007“ oder <u>Anlage 24</u> „RHK2010“ + <b>Sachwertanpassungsfaktoren (SAF)</b> für	BewG/Anlagen zum BewG BGBl 2008 I Nr. 66 S. 3071 BGBl 2011 I Nr. 64 S. 2623 ABl. Nr. 10 v. 12.03.2010 S. 308 und Korrektur Nr. 47 v. 19.11.2010 S. 1882 →	Ab 1.1.2009 1.1.2009 – 31.12.2011 Ab 1.1.2012 bis auf Weiteres Ab 1.1.2009 bis zum 18.11.2010 ..... Ab 19.11.2010 bis zum 15.12.2011 .....

Grundstücksart (BBW 2009):	Hinweis:	Bedingung:	Bewertungsverfahren:	nach	Fundstelle www.kultur- buchverlag.de   www.Gutachter- ausschuss-Ber- lin.de	Geltung ab Bewertungs- tichtag:
		<b>BRW &lt; 95,-</b> €/m <sup>2</sup> <u>und/oder</u> <b>BGF &lt; 130</b> m <sup>2</sup> oder > <b>400 m<sup>2</sup></b>		EFH/ZFH <u>vom</u> <u>GAA</u> wenn Sachwert 100.000 – 400.000 € = Ta- belle 4 " " " " " " <u>sonst</u> <u>Anlage 25</u> „Wertzahl“	..... ABl. Nr. 47 v. 19.11.2010 S. 1885 → ..... ABl. Nr. 55 v. 16.12.2011 S. 2966 → ..... ABl. Nr. 54 v. 28.12.2012 S. 2347 → ..... GAA online	Ab 16.12.2011 bis zum 27.12.2012 ..... Ab 28.12.2012 bis auf Weiteres .....
<b>Einfamilien- haus + Zweifa- milienhaus</b>	<u>baulich:</u> <b>Einzel-/ Doppel-/ Reihenhaus oder Villa/Land- haus</b> (nach De- finition d. GAA)	► nur <b>sehr gute Wohnlage</b> (n. GAA-De- finition) <b>oder</b> ► <b>Villa/Land- haus</b> (n. GAA-Defini- tion) ► <b>keine</b> Rechtsform Wohnungs- eigentum (WE)	<b>Vergleichs- wert</b> (§ 182 Abs. 2 Nr. 3 BewG)	<b>Vergleichsfak- toren</b> für <b>EFH + ZFH</b> <b>sehr gute Wohnlage</b> , für <b>Villen/Land- häuser</b> vom Gutachterausschuss Berlin (GAA)	ABl. Nr. 10 v. 09.03.2012 S. 344 → ..... GAA online	Ab 1.1.2009 bis auf Weiteres

Grundstücksart (BBW 2009):	Hinweis:	Bedingung:	Bewertungsverfahren:	nach	Fundstelle www.kultur- buchverlag.de   www.Gutachter- ausschuss-Ber- lin.de	Geltung ab Bewertungs- tichtag:
<b>Einfamilienhaus + Zweifamilienhaus</b>	<u>baulich:</u> <b>Einzel-/ Doppel-/ Reihenhaus oder Villa/Landhaus</b> (nach Definition d. GAA) <u>baulich:</u> <b>Einzel-/ Doppel-/ Reihenhaus oder Villa/Landhaus</b> (nach Definition d. GAA)	► nur <b>sehr gute Wohnlage</b> (n. GAA-Definition) ► EFH/ZFH sehr gute WL - <b>oder</b> ► <b>Villa/Landhaus</b> (n. GAA-Definition) ► Villa/Landhaus - ► keine Rechtsform Wohnungseigentum (WE) ► nur <b>sehr gute Wohnlage</b> (n. GAA-Definition) ► EFH/ZFH sehr gute WL - <b>oder</b>	<b>Sachwert</b> (§ 182 Abs. 4 Nr. 1 BewG) <b>Sachwert</b> (§ 182 Abs. 4 Nr. 1 BewG)	§§ 189 + 190 BewG + <u>Anlage 24</u> „RHK2007“ oder <u>Anlage 24</u> „RHK2010“ + <b>Sachwertanpassungsfaktoren</b> (SAF) für EFH/ZFH/Villen/Landhäuser vom <u>GAA</u> wenn Sachwert: ► EFH/ZFH sehr gute WL 100.000 – 400.000 € = Tabelle 4 ► Villa/Landhaus 400.000 – 1.700.000 € = Tabelle 5 ► - EFH/ZFH sehr gute WL	BewG/Anlagen zum BewG BGBl 2008 I Nr. 66 S. 3071 BGBl 2011 I Nr. 64 S. 2623 ABl. Nr. 10 v. 12.03.2010 S. 308 und Korrektur Nr. 47 v. 19.11.2010 S. 1882 → ABl. Nr. 47 v. 19.11.2010 S. 1885 → ..... ABl. Nr. 55 v. 16.12.2011 S. 2966 → ..... ABl. Nr. 54 v. 28.12.2012 S. 2347 → ..... GAA online	Ab 1.1.2009 1.1.2009 – 31.12.2011 Ab 1.1.2012 bis auf Weiteres Ab 1.1.2009 bis zum 18.11.2010 Ab 19.11.2010 bis zum 15.12.2011 ..... Ab 16.12.2011 bis zum 27.12.2012 ..... Ab 28.12.2012 bis auf Weiteres .....



Grundstücksart (BBW 2009):	Hinweis:	Bedingung:	Bewertungsverfahren:	nach	Fundstelle www.kultur- buchverlag.de   www.Gutachter- ausschuss-Ber- lin.de	Geltung ab Bewertungs- tichtag:
		<p>▶ <b>Villa/Landhaus</b> (n. GAA-Definition)</p> <p>▶ <b>Villa/Landhaus</b></p> <p>▶ <u>keine</u> Rechtsform Wohnungseigentum (WE)</p>		<p>100.000 – 400.000 € = Tabelle 4</p> <p>▶ <b>Villa/Landhaus</b> 300.000 – 1.650.000 € = Tabelle 5 .....</p> <p>▶ <b>EFH/ZFH</b> sehr gute WL 100.000 – 400.000 € = Tabelle 4</p> <p>▶ <b>Villa/Landhaus</b> 300.000 – 1.500.000 € = Tabelle 5 .....</p> <p>▶ <b>EFH/ZFH</b> sehr gute WL 100.000 – 400.000 € = Tabelle 4</p> <p>▶ <b>Villa/Landhaus</b> 300.000 –</p>		

Grundstücksart (BBW 2009):	Hinweis:	Bedingung:	Bewertungsverfahren:	nach	Fundstelle www.kultur- buchverlag.de   www.Gutachter- ausschuss-Ber- lin.de	Geltung ab Bewertungs- tichtag:
				1.500.000 € = Tabelle 5 ..... sonst <u>Anlage</u> 25 „Wertzahl“		
<b>Wohnungsei- gentum</b> <u>ohne</u> <b>Garage/ Sammelgara- ge/Wagen- einstellplatz</b>	<b>in Geschoss- bauten</b> (Mietwohn- hausbauwei- se; mindestens 3 Wohnungen im Gebäude)	► <b>Rechts- form Woh- nungsei- gentum</b>  ► (kein Ein- zel-/ Doppel-/ Reihenhaus)	<b>Vergleichs- wert</b> (§ 182 Abs. 2 Nr. 1 BewG)	<b>Vergleichsfak- toren für Woh- nungseigen- tum</b> (v. GAA)	ABl. Nr. 44 v. 29.10.2010 S. 1788 → ..... ABl. Nr. 11 v. 16.03.2012 S. 373 – 380 → ..... ABl. Nr. 28 v. 28.06.2013 S. 1245 und ABl. Nr. 39 v. 30.08.2013 S. 1863 → ..... GAA online	Ab 1.1.2009 bis zum 15.03.2012 ..... Ab 16.03.2012 bis zum 27.06.2013 ..... Ab 28.06.2013 bis auf Weiteres .....
<b>Wohnungsei- gentum</b> <u>mit</u> <b>Garage/ Sammelgara- ge/Wagen- einstellplatz</b>	<b>in Geschoss- bauten</b> (Mietwohn- hausbauwei- se; mindestens 3 Wohnungen im Gebäude)	► <b>Rechts- form Woh- nungsei- gentum</b>  ► (kein Ein- zel-/	<b>Vergleichs- wert</b> (§ 182 Abs. 2 Nr. 1 BewG)  + <b>Vergleichs- wert</b>	<b>Vergleichsfak- toren für Woh- nungseigen- tum</b> (v. GAA)  + <b>Vergleichsfak- toren für Son-</b>	ABl. Nr. 44 v. 29.10.2010 S. 1788 → ..... ABl. Nr. 11 v. 16.03.2012 S. 373 – 380 →	Ab 1.1.2009 bis zum 15.03.2012 ..... Ab 16.03.2012 bis zum 27.06.2013 .....

Grundstücksart (BBW 2009):	Hinweis:	Bedingung:	Bewertungsverfahren:	nach	Fundstelle www.kultur- buchverlag.de   www.Gutachter- ausschuss-Ber- lin.de	Geltung ab Bewertungs- tichtag:
	+ => <b>Garage/ Sammelgara- ge/Wagen- einstellplatz</b> (im Freien)	Doppel-/ Reihenhaus) + => <b>Gara- ge/ Sammelga- rage/ Wagen- einstell- platz</b> (im Freien)	(§ 182 Abs. 2 Nr. 1 BewG)	<b>dereigentum</b> (SE)/ <b>Sonder- nutzungsrech- te</b> (SNR) an <b>Ga- rage/Sammel- garage/ Wageneins- tellplatz</b> (im Freien; v. GAA)	..... ABl. Nr. 28 v. 28.06.2013 S. 1245 und ABl. Nr. 39 v. 30.08.2013 S. 1863 → ..... GAA online + ABl. Nr. 14 v. 08.04.2011 S. 619 – 622 → ..... ABl. Nr. 11 v. 16.03.2012 S. 381 – 384 → ..... ABl. Nr. 26 v. 14.06.2013 S. 1165 – 1168 → ..... GAA online	Ab 28.06.2013 bis auf Weiteres ..... Ab 1.1.2009 bis zum 15.03.2012 ..... Ab 16.03.2012 bis zum 13.06.2013 ..... Ab 14.06.2013 bis auf Weiteres .....
<b>Wohnungsei- gentum</b> <u>nur als</u> <b>Sonder eigen- tum (SE) an</b> <b>Garage/ Sammelgara-</b>	<b>in Geschoss- bauten</b> (Mietwohn- hausbauwei- se; mindestens 3 Wohnungen im Gebäude)	► <b>Rechts- form Woh- nungsei- gentum</b> ( <b>Sonderei- gentum</b> )	<b>Vergleichs- wert</b> (§ 182 Abs. 2 Nr. 1 BewG)	<b>Vergleichsfak- toren für Son- dereigentum</b> (SE)/ <b>Sonder- nutzungsrech- te</b> (SNR) an <b>Ga- rage/Sammel-</b>	ABl. Nr. 14 v. 08.04.2011 S. 619 – 622 → ..... ABl. Nr. 11 v. 16.03.2012 S. 381 – 384 →	Ab 1.1.2009 bis zum 15.03.2012 ..... Ab 16.03.2012 bis zum 13.06.2013 .....

Grundstücksart (BBW 2009):	Hinweis:	Bedingung:	Bewertungsverfahren:	nach	Fundstelle www.kultur- buchverlag.de   www.Gutachter- ausschuss-Ber- lin.de	Geltung ab Bewertungs- stichtag:
ge/Wagen- einstellplatz	=> nur für Ga- rage/Sammel- garage/ Wageneins- tellplatz (im Freien)	► (kein Ein- zel-/ Doppel-/ Reihenhaus) => nur für Son- dereigentum an Garage/ Sammelgarage/ Wageneinstell- platz (im Freien)		garage/ Wageneins- tellplatz (im Freien; v. GAA)	..... ABl. Nr. 26 v. 14.06.2013 S. 1165 – 1168 → ..... GAA online	Ab 14.06.2013 bis auf Weiteres .....
Wohnungsei- gentum	<u>baulich:</u> Einzel-/ Doppel-/ Reihenhaus !!	► Rechts- form Woh- nungsei- gentum (im „Ein-/ Zweifamili- enhaus“)!	Sachwert (§ 182 Abs. 4 Nr. 1 BewG)	§§ 189 + 190 BewG + <u>Anlage 24</u> „RHK2007“ oder <u>Anlage 24</u> „RHK2010“ + <u>Anlage 25</u> „Wertzahl“	BewG/Anlagen zum BewG BGBl 2008 I Nr. 66 S. 3071 BGBl 2011 I Nr. 64 S. 2623	Ab 1.1.2009 1.1.2009 – 31.12.2011 Ab 1.1.2012 bis auf Weiteres
Teileigentum		► Rechts- form Teil- eigentum nach WEG ► Bewer- tungsstichta- ge ab 1.1.2009	Sachwert (§ 182 Abs. 4 Nr. 1 BewG)	§§ 189 + 190 BewG + <u>Anlage 24</u> „RHK2007“ oder <u>Anlage 24</u> „RHK2010“ +	BewG/Anlagen zum BewG BGBl 2008 I Nr. 66 S. 3071 BGBl 2011 I Nr. 64 S. 2623	Ab 1.1.2009 1.1.2009 – 31.12.2011 Ab 1.1.2012 bis auf Weiteres

Grundstücksart (BBW 2009):	Hinweis:	Bedingung:	Bewertungsverfahren:	nach	Fundstelle www.kultur- buchverlag.de   www.Gutachter- ausschuss-Ber- lin.de	Geltung ab Bewertungs- tichtag:
				<u>Anlage 25</u> „Wertzahl“		
<b>Mietwohn- grundstücke</b> Wohnzwecke zu > 80 % (nach Wohn-/ Nutzflächenver- hältnis – § 181 BewG)	<u>ausschließlich</u> <b>Ertragswert- verfahren</b>		<b>Ertragswert</b> (§ 182 Abs. 3 Nr. 1 BewG)	<b>Liegenschafts- zinssatz</b> (LZS – § 188 Abs. 2 Nr. 1 BewG): <b>5,0 %</b> + <b>Bewirtschaf- tungskosten</b> aus <u>Anlage 23</u> „Pauschalierte Bewirtschaf- tungskosten“ + Gesamt-/ <b>Rest- nutzungsdau- er</b> (RND – § 185 Abs. 3 BewG) n. <u>Anlage 22</u> „Wirtsch. Ge- samtnutzungs- dauer“	BewG/Anlagen zum BewG	Ab 1.1.2009
<b>Gemischt ge- nutzte Grund- stücke</b>		<b>Übliche Mie- ten lassen sich</b> auf dem örtli- chen Grund-	<b>Ertragswert</b> (§ 182 Abs. 3 Nr. 2 BewG)	<b>Liegenschafts- zinssätze</b> (LZS § 188 Abs. 2 Nrn. 2 + 3 BewG):	BewG/Anlagen zum BewG	Ab 1.1.2009

Grundstücksart (BBW 2009):	Hinweis:	Bedingung:	Bewertungsverfahren:	nach	Fundstelle www.kultur- buchverlag.de   www.Gutachter- ausschuss-Ber- lin.de	Geltung ab Bewertungs- tichtag:
gewerbliche Nutzung bis zu 80 % (nach Wohn-/ Nutzflächenver- hältnis – § 181 BewG)		stückmarkt er- mitteln		<u>Gewerbliche Nutzung:</u> - bis zu 50 %: <b>5,5 %</b> - 50 bis 80 %: <b>6,0 %</b> + <b>Bewirtschaf- tungskosten</b> aus <u>Anlage 23</u> „Pauschalierte Bewirtschaf- tungskosten“ + Gesamt-/Rest- <b>nutzungsdau- er</b> (RND – § 185 Abs. 3 BewG) n. <u>Anlage 22</u> „Wirtsch. Ge- samtnutzungs- dauer“		
<b>Gemischt ge- nutzte Grund- stücke</b> gewerbliche Nutzung bis zu 80 %		<b>Übliche Mie- ten lassen sich</b> auf dem örtli- chen Grund- stückmarkt <u>nicht ermitteln</u>	<b>Sachwert</b> (§ 182 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. Abs. 4 Nr. 2 BewG)	§§ 189 + 190 BewG + <u>Anlage 24</u> „RHK2007“ oder <u>Anlage 24</u> „RHK2010“	BewG/Anlagen zum BewG BGBl 2008 I Nr. 66 S. 3071 BGBl 2011 I Nr. 64 S. 2623	Ab 1.1.2009 1.1.2009 – 31.12.2011 Ab 1.1.2012 bis auf Weiteres

<b>Grundstücksart (BBW 2009):</b>	<b>Hinweis:</b>	<b>Bedingung:</b>	<b>Bewertungsverfahren:</b>	<b>nach</b>	<b>Fundstelle www.kultur- buchverlag.de   www.Gutachter- ausschuss-Ber- lin.de</b>	<b>Geltung ab Bewertungs- tichtag:</b>
(n. Wohn-/ Nutzflächenver- hältnis – § 181 BewG)				+ <u>Anlage 25</u> „Wertzahl“		
<b>Geschäfts- grundstücke</b> Gewerbliche Zwecke zu > 80 % (n. Wohn-/ Nutzflächenver- hältnis – § 181 BewG)		<b>Übliche Mie- ten lassen sich</b> auf dem örtli- chen Grund- stücksmarkt <b>er- mitteln</b>	<b>Ertragswert</b> (§ 182 Abs. 3 Nr. 2 BewG)	<b>LZS</b> nach § 188 Abs. 2 Nr. 4 BewG: <b>6,5 %</b> + <b>Bewirtschaf- tungskosten</b> aus <u>Anlage 23</u> „Pauschalierte Bewirtschaf- tungskosten“ + Gesamt-/ <b>Rest- nutzungsdau- er</b> (RND – § 185 Abs. 3 BewG) n. <u>Anlage 22</u> „Wirtsch. Ge- samtnutzungs- dauer“	BewG/Anlagen zum BewG	Ab 1.1.2009
<b>Geschäfts- grundstücke</b>		<b>Übliche Mie- ten lassen sich</b> auf dem örtli- chen Grund-	<b>Sachwert</b> (§ 182 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m.)	§§ 189 + 190 BewG +	BewG/Anlagen zum BewG BGBl 2008 I Nr. 66 S. 3071	Ab 1.1.2009 – 31.12.2011

Grundstücksart (BBW 2009):	Hinweis:	Bedingung:	Bewertungsverfahren:	nach	Fundstelle www.kultur- buchverlag.de   www.Gutachter- ausschuss-Ber- lin.de	Geltung ab Bewertungs- tichtag:
Gewerbliche Zwecke zu > 80 % (n. Wohn-/ Nutzflächenver- hältnis – § 181 BewG)		stücksmarkt <u>nicht ermitteln</u>	Abs. 4 Nr. 2 BewG)	<u>Anlage 24</u> „RHK2007“ oder <u>Anlage 24</u> „RHK2010“ + <u>Anlage 25</u> „Wertzahl“	BGBI 2011 I Nr. 64 S. 2623	Ab 1.1.2012 bis auf Weiteres
<b>Sonstig be- baute Grund- stücke</b>	.....	.....	<b>Sachwert</b>	§§ 189 + 190 BewG + <u>Anlage 24</u> „RHK2007“ oder <u>Anlage 24</u> „RHK2010“ + <u>Anlage 25</u> „Wertzahl“	BewG/Anlagen zum BewG BGBI 2008 I Nr. 66 S. 3071 BGBI 2011 I Nr. 64 S. 2623	Ab 1.1.2009 1.1.2009 – 31.12.2011 Ab 1.1.2012 bis auf Weiteres

Fundstelle(n):  
[GAAAE-56331]