

Bewertungsgesetz

Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Umsetzung des Steueränderungsgesetzes 2015 vom 8. Januar 2016

Regelungen zur Anwendung der Vorschriften für die Bewertung des Grundvermögens im Sechsten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes für Bewertungsstichtage nach dem 31.12.2015

Mit dem Steueränderungsgesetz 2015 wurden die Vorschriften des Sechsten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes, insbesondere zur Bewertung des Grundvermögens im Sachwertverfahren, an die Sachwertrichtlinie vom 5. September 2012, BAnz AT 18.10.2012 B1, für Bewertungsstichtage nach dem 31. Dezember 2015 angepasst. Infolge der Änderungen in § 190 und in den Anlagen 22, 24 und 25 zum Bewertungsgesetz ergehen nachstehende Regelungen:

I. Ertragswertverfahren

Zu § 185 BewG

1. Restnutzungsdauer (R B 185.3 ErbStR 2011)

(1) ¹Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem **Unterschied zwischen der typisierten wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes** am Bewertungsstichtag ermittelt. ²Es bestehen aus Vereinfachungsgründen keine Bedenken, das Alter des Gebäudes durch Abzug des Jahres der Bezugfertigkeit des Gebäudes (Baujahr) vom Jahr des Bewertungsstichtags zu bestimmen.

(2) ¹Die **typisierte wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer** eines Gebäudes ist der Anlage 22 zum BewG zu entnehmen. ²Sie richtet sich nach der Grundstücksart im Sinne des § 181 BewG und den in der Anlage 22 zum BewG ausgewiesenen Gebäudearten. ³Die Gesamtnutzungsdauer für nicht aufgeführte Gebäudearten ist aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Gebäudearten abzuleiten. ⁴Wird ein **Gebäude mit nichtselbstständigen Gebäudeteilen** unterschiedlich genutzt, ist die Wahl der maßgeblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer entsprechend der Grundstücksart des § 181 BewG wie folgt vorzunehmen:

- ¹Handelt es sich bei der zu bewertenden wirtschaftlichen Einheit um ein Mietwohngrundstück, ist die typisierte wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Mietwohngrundstücke in Höhe von 70 Jahren anzunehmen. ²Dies gilt unabhängig davon, ob im Gebäude enthaltene Räume (z. B. Verkaufsräume oder Büros) für Zwecke genutzt werden, für die eine abweichende wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer anzunehmen wäre.
- ¹Handelt es sich bei der zu bewertenden wirtschaftlichen Einheit um ein Geschäftsgrundstück, das aus einem Gebäude mit nicht selbstständigen Gebäudeteilen verschiedener Bauart oder Nutzung (z. B. geschossweise unterschiedliche Bauart, Tiefgarage unter Bankgebäude) besteht, ist zur Ermittlung einer einheitlichen Restnutzungsdauer die typisierte wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Geschäftsgrundstücke laut Anlage 22 zum BewG anzunehmen, die dem durch die Hauptnutzung des Gebäudes bestimmten Gesamtgepräge des Gebäudes entspricht. ²Dies gilt unabhängig davon, ob im Gebäude enthaltene Räume (z. B. Wohnungen) für Zwecke genutzt werden, für die eine abweichende wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer anzunehmen wäre. ³Ist keine der Nutzungen des Gebäudes prägend, ist für dieses Gebäude bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer von der durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer der jeweiligen Gebäudearten der Anlage 22 zum BewG auszugehen.
- Handelt es sich bei der zu bewertenden wirtschaftlichen Einheit um ein gemischt genutztes Grundstück, ist die typisierte wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für gemischt genutzte Grundstücke in Höhe von 70 Jahren anzunehmen.

⁵Zur Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer bei einer wirtschaftlichen Einheit mit mehreren selbstständigen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen > R B 185.4 Abs. 2.

(3) Sind nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes Veränderungen eingetreten, kann von einer Verlängerung (> Abs. 4) oder Verkürzung (> Abs. 5) der Restnutzungsdauer auszugehen sein.

(4) ¹Eine **Verlängerung der Restnutzungsdauer** ist nur anzunehmen, wenn in den letzten zehn Jahren durchgreifende Modernisierungen vorgenommen wurden, die nach dem Punktesystem der nachfolgenden Tabelle 1 eine überwiegende oder umfassende Modernisierung ergeben. ²Hinsichtlich der durchgeführten Modernisierungsarbeiten ist auf die überwiegende Erneuerung bzw. Verbesserung der jeweiligen einzelnen Bauteile (Modernisierungselemente) abzustellen, die Punkte der Tabelle 1 sind für das jeweilige Bauteil folglich nur insgesamt oder gar nicht anzusetzen. ³Die verlängerte Restnutzungsdauer ergibt sich aus den nachfolgenden Tabellen 2 bis 6. ⁴Eine Interpolation ist nicht vorzunehmen. ⁵Die nachfolgenden Tabellen sind für Wohngebäude und analog für Nichtwohngebäude anzuwenden.

Tabelle 1	
Modernisierungselemente	Punkte
<i>Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung</i>	4
<i>Modernisierung der Fenster und Außentüren</i>	2
<i>Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)</i>	2
<i>Modernisierung der Heizungsanlage</i>	2
<i>Wärmedämmung der Außenwände</i>	4
<i>Modernisierung von Bädern</i>	2
<i>Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen</i>	2
<i>Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung</i>	2

14 bis 16 Punkte: *überwiegend modernisiert*

≥ 18 Punkte: *umfassend modernisiert*

Tabelle 2		
Übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren		
	Modernisierungsgrad	
	14 bis 16 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter (Jahre)	neue Restnutzungsdauer (Jahre)	
≥ 10	60	62
≥ 15	57	60
≥ 20	54	58
≥ 25	51	57
≥ 30	49	55
≥ 35	47	54
≥ 40	45	53
≥ 45	43	52
≥ 50	42	51
≥ 55	41	50
≥ 60	40	50
≥ 65	39	49
≥ 70	38	49

Tabelle 3		
Übliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren		
	Modernisierungsgrad	
	14 bis 16 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter (Jahre)	neue Restnutzungsdauer (Jahre)	
≥ 10	50	52
≥ 15	47	51
≥ 20	45	49
≥ 25	42	48
≥ 30	40	46
≥ 35	38	45
≥ 40	37	44
≥ 45	35	43
≥ 50	34	43
≥ 55	33	42
≥ 60	33	42

Tabelle 4		
Übliche Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren		
	Modernisierungsgrad	
	14 bis 16 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter (Jahre)	neue Restnutzungsdauer (Jahre)	
≥ 10	41	43
≥ 15	38	41
≥ 20	36	40
≥ 25	33	39
≥ 30	32	38
≥ 35	30	37
≥ 40	29	36
≥ 45	28	35
≥ 50	27	35

Tabelle 5		
Übliche Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren		
	Modernisierungsgrad	
	14 bis 16 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter (Jahre)	neue Restnutzungsdauer (Jahre)	
≥ 5	35	36
≥ 10	32	34
≥ 15	29	32
≥ 20	27	31
≥ 25	25	30
≥ 30	23	29
≥ 35	22	28
≥ 40	22	28

Tabelle 6		
Übliche Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren		
	Modernisierungsgrad	
	14 bis 16 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter (Jahre)	neue Restnutzungsdauer (Jahre)	
≥ 5	25	26
≥ 10	22	25
≥ 15	20	23
≥ 20	18	22
≥ 25	17	21
≥ 30	16	21

(5) ¹Eine **Verkürzung der Restnutzungsdauer** kommt nur bei bestehender Abbruchverpflichtung für das Gebäude in Betracht. ²Baumängel und Bauschäden oder wirtschaftliche Gegebenheiten können im typisierenden Bewertungsverfahren zu keiner Verkürzung der Restnutzungsdauer führen.

(6) ¹Die Restnutzungsdauer eines noch nutzbaren Gebäudes beträgt nach § 185 Abs. 3 Satz 5 BewG regelmäßig noch **mindestens 30 Prozent der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer**. ²Die Regelung unterstellt einen durchschnittlichen Erhaltungszustand und macht insbesondere bei älteren Gebäuden in vielen Fällen die Prüfung entbehrlich, ob die restliche Lebensdauer infolge baulicher Maßnahmen verlängert wurde. ³Bei bestehender Abbruchverpflichtung für das Gebäude kann die Mindest-Restnutzungsdauer jedoch unterschritten werden.

2. Grundstück mit mehreren Gebäuden bzw. Gebäudeteilen (R B 185.4 ErbStR 2011)

(1) Besteht eine **wirtschaftliche Einheit aus mehreren Gebäuden oder Gebäudeteilen mit einer gewissen baulichen Selbstständigkeit**, die eine verschiedene Bauart aufweisen, unterschiedlich genutzt werden oder die in verschiedenen Jahren bezugsfertig geworden sind, können sich **unterschiedliche Restnutzungsdauern** ergeben.

(2) Die **typisierte wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer** bestimmt sich bei einer wirtschaftlichen Einheit aus mehreren selbstständigen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen unter Berücksichtigung der Grundstücksarten nach § 181 BewG wie folgt:

- ¹Bei Mietwohngrundstücken gilt für alle Gebäude bzw. Gebäudeteile - unabhängig von ihrer Nutzung - eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren. ²Dies gilt auch für Garagen und Nebengebäude. ³Liegen keine anderweitigen Erkenntnisse vor, bestehen keine Bedenken, bei Garagen und Nebengebäuden die Bezugsfertigkeit im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes zu unterstellen.
- Bei Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken mit mehreren selbstständigen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen können sich - je nach Nutzung - unterschiedliche Gesamtnutzungsdauern ergeben.

(3) Ergeben sich bei einer wirtschaftlichen Einheit aus mehreren selbstständigen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen unterschiedliche Restnutzungsdauern ist eine **gewogene Restnutzungsdauer** unter Berücksichtigung der jeweiligen Roherträge zu ermitteln.

(4) Können die Roherträge nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand den einzelnen selbstständigen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen zugeordnet werden (z. B. bei Vermietung sämtlicher Gebäude zu einem Gesamtentgelt), bestehen keine Bedenken, von einer nach Wohn- bzw. Nutzflächen **gewichteten Restnutzungsdauer** auszugehen.

(5) ¹**Anbauten** teilen im Allgemeinen auf Grund ihrer Bauart oder Nutzung das Schicksal des Hauptgebäudes. ²Ist dagegen anzunehmen, dass ein Erweiterungsbau nach Größe, Bauart oder Nutzung eine andere Restnutzungsdauer als das Hauptgebäude haben wird, gelten die Absätze 1 bis 4 entsprechend. ³Für **Aufstockungen** ist im Allgemeinen das Baujahr der unteren Geschosse zu Grunde zu legen. ⁴Es ist jedoch zu prüfen, ob durch die baulichen Maßnahmen die Restnutzungsdauer des Gebäudes verlängert worden ist.

(6) ¹Bei einer **wirtschaftlichen Einheit mit mehreren nichtselbstständigen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen** ist von einer **einheitlichen Restnutzungsdauer** auszugehen. ²Zur Bestimmung der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer gelten R B 185.3 Abs. 2 Sätze 1 bis 4 entsprechend.

(7) Auf R B 182 Abs. 5 wird verwiesen.

Hinweise (H B 185.4 ErbStH 2011)

Formel zur Ermittlung der gewogenen Restnutzungsdauer

$$RND_{\text{gewogen}} = \frac{RoG_1 \times RND_1 + RoG_n \times RND_n}{RoG_1 + RoG_n}$$

RND = Restnutzungsdauer

RoG = Rohertrag des Gebäudes / Gebäudeteils

Formel zur Ermittlung der gewichteten Restnutzungsdauer

$$RND_{\text{gewichtet}} = \frac{WF/NF_1 \times RND_1 + WF/NF_n \times RND_n}{WF/NF_1 + WF/NF_n}$$

RND = Restnutzungsdauer

WF/NF = Wohn- bzw. Nutzfläche des Gebäudes / Gebäudeteils

Gebäudemix

Beispiel 1 (gewogene Restnutzungsdauer):

Der Grundbesitzwert (Ertragswert) für ein Geschäftsgrundstück (Bodenwert: 300 000 EUR), bebaut mit einem Verwaltungsgebäude (jährlicher Rohertrag: 100 000 EUR, Baujahr 1997) und einem Industriegebäude (jährlicher Rohertrag: 40 000 EUR, Baujahr 1997), ermittelt sich am Bewertungsstichtag (1.2.2016) wie folgt:

1. Ermittlung der gewogenen Restnutzungsdauer:

Verwaltungsgebäude:	wirtsch. Gesamtnutzungsdauer (Anlage 22 zum BewG)	60 Jahre
	abzüglich Alter am Bewertungsstichtag	<u>./. 19 Jahre</u>
	Restnutzungsdauer	41 Jahre
Industriegebäude:	wirtsch. Gesamtnutzungsdauer (Anlage 22 zum BewG)	40 Jahre
	abzüglich Alter am Bewertungsstichtag	<u>./. 19 Jahre</u>
	Restnutzungsdauer	21 Jahre

(Mindest-Restnutzungsdauer nach § 185 Abs. 3 Satz 5 BewG jeweils überschritten)

$$RND_{\text{gewogen}} = \frac{RoG_1 (100\,000\,EUR) \times RND_1 (41\,Jahre) + RoG_2 (40\,000\,EUR) \times RND_2 (21\,Jahre)}{RoG_1 (100\,000\,EUR) + RoG_2 (40\,000\,EUR)}$$

$RND_{\text{gewogen}} = 35,29 = \text{rd. } 35 \text{ Jahre}$

2. Grundbesitzwert:

Rohertrag (100 000 EUR + 40 000 EUR =)	140 000 EUR
abzüglich Bewirtschaftungskosten 22 % (Anlage 23 zum BewG: Geschäftsgrundstück, 35 Jahre RND)	<u>./. 30 800 EUR</u>
Reinertrag des Grundstücks	109 200 EUR
abzüglich Bodenwertverzinsung (§ 188 Abs. 2 Satz 2 Nummer 4 BewG: Liegenschaftszinssatz 6,5 % x 300 000 EUR Bodenwert)	<u>./. 19 500 EUR</u>
Gebäudereinertrag	89 700 EUR
Vervielfältiger 13,69 (Anlage 21 zum BewG: RND_{gewogen} 35 Jahre, Liegenschaftszinssatz 6,5 %)	x 13,69
Gebäudeertragswert	1 227 993 EUR
Bodenwert (300 000 EUR)	<u>+ 300 000 EUR</u>
Ertragswert/Grundbesitzwert	1 527 993 EUR

Beispiel 2 (gewichtete Restnutzungsdauer):

Das Geschäftsgrundstück nach Beispiel 1 wurde zu einem jährlichen Gesamtentgelt in Höhe von 140 000 EUR vermietet. Das Verwaltungsgebäude hat eine Nutzfläche von 1 000 m² und das Industriegebäude eine Nutzfläche von 800 m².

1. Ermittlung der gewichteten Restnutzungsdauer:

Verwaltungsgebäude:	wirtsch. Gesamtnutzungsdauer (Anlage zum 22 BewG)	60 Jahre
	abzüglich Alter am Bewertungsstichtag	<u>./. 19 Jahre</u>
	Restnutzungsdauer	41 Jahre
Industriegebäude:	wirtsch. Gesamtnutzungsdauer (Anlage 22 zum BewG)	40 Jahre
	abzüglich Alter am Bewertungsstichtag	<u>./. 19 Jahre</u>
	Restnutzungsdauer	21 Jahre

(Mindest-Restnutzungsdauer nach § 185 Abs. 3 Satz 5 BewG jeweils überschritten)

$$RND_{\text{gewichtet}} = \frac{NF_1 (1\,000\,m^2) \times RND_1 (41\,Jahre) + NF_2 (800\,m^2) \times RND_2 (21\,Jahre)}{NF_1 (1\,000\,m^2) + NF_2 (800\,m^2)}$$

$$RND_{\text{gewichtet}} = 32,11 = \text{rd. } 32 \text{ Jahre}$$

2. Grundbesitzwert:

Rohertrag (140 000 EUR)	140 000 EUR
abzüglich Bewirtschaftungskosten 22 % (Anlage 23 zum BewG: Geschäftsgrundstück, 32 Jahre RND)	<u>./. 30 800 EUR</u>
Reinertrag des Grundstücks	109 200 EUR
abzüglich Bodenwertverzinsung (§ 188 Abs. 2 Satz 2 Nummer 4 BewG: Liegenschaftszinssatz 6,5 % x 300 000 EUR Bodenwert)	<u>./. 19 500 EUR</u>
Gebäudereinertrag	89 700 EUR
Vervielfältiger 13,33 (Anlage 21 zum BewG: $RND_{\text{gewichtet}}$ 32 Jahre, Liegenschaftszinssatz 6,5 %)	x 13,33
Gebäudeertragswert	1 195 701 EUR
Bodenwert (300 000 EUR)	<u>+ 300 000 EUR</u>
Ertragswert/Grundbesitzwert	1 495 701 EUR

II. Sachwertverfahren

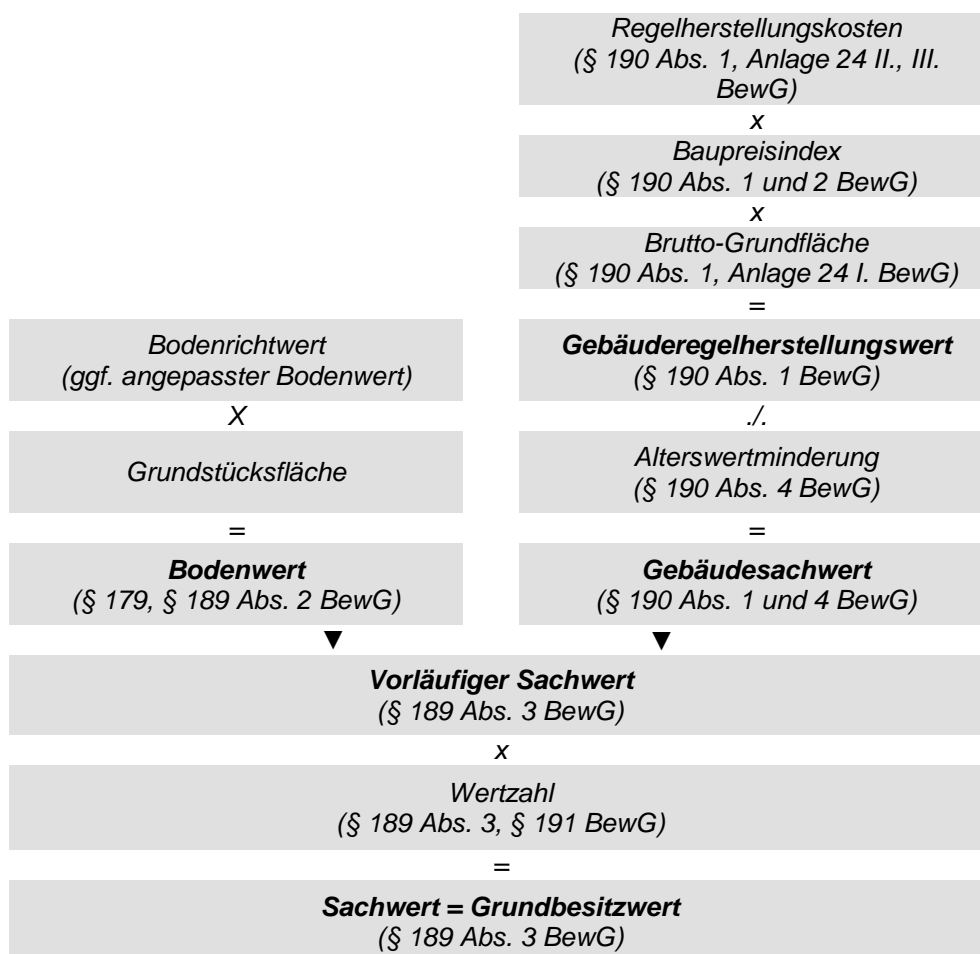
Zu § 189 BewG

3. Allgemeine Grundsätze des Sachwertverfahrens (R B 189 ErbStR 2011)

¹Bei Anwendung des Sachwertverfahrens (§§ 189 bis 191 BewG) ist der Gebäudesachwert getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten zu bemessen. ²Der Bodenwert ist wie bei einem unbebauten Grundstück nach Maßgabe des § 179 BewG zu ermitteln. ³Die Summe aus **Gebäudesachwert** und **Bodenwert** ergibt den **vorläufigen Sachwert**, der zur Anpassung an den gemeinen Wert mit einer **Wertzahl** nach § 191 BewG zu multiplizieren ist. ⁴Der Wert der **sonstigen baulichen Anlagen**, insbesondere der Außenanlagen, und der Wert **der sonstigen Anlagen**, wie z. B. gärtnerische Anpflanzungen, sind regelmäßig mit dem Gebäude- und dem Bodenwert abgegolten. ⁵Nur in Ausnahmefällen mit besonders werthaltigen Außenanlagen, wie z. B. ein größerer Swimmingpool, und sonstigen Anlagen werden hierfür gesonderte Wertansätze nach gewöhnlichen Herstellungskosten berücksichtigt (> R B 190.5).

Hinweise (H B 189 ErbStH 2011)

Ablauf des Verfahrens (im Regelfall: ohne Außenanlagen und sonstige Anlagen)



Bewertung im Sachwertverfahren

Beispiel:

Ein mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Baujahr 2002, mit Keller, Dachgeschoss ausgebaut, Gebäudestandard – Standardstufe 3) bebautes Grundstück ist zum 1.2.2016 (Bewertungsstichtag) zu bewerten. Die Brutto-Grundfläche des Gebäudes beträgt 220 m². An das Haus grenzt eine nicht überdachte Terrasse (Baujahr 2004, Bruchsteinplatten mit Unterbeton) mit einer Fläche von 30 m² an. Auf dem Grundstück befinden sich außerdem eine freistehende Garage in Massivbauweise mit einer Brutto-Grundfläche von 23 m² (Baujahr 2004) und ein Außen-Schwimmbecken (Baujahr 2004, normale Ausführung) mit einer Fläche von 52 m². Das Grundstück hat eine Fläche von 700 m² und der Bodenrichtwert beträgt 200 EUR/m². Vom Gutachterausschuss stehen keine Vergleichspreise, Vergleichsfaktoren und örtliche Sachwertfaktoren für das Grundstück zur Verfügung.

Bodenwert

Grundstücksfläche x Bodenrichtwert (700 m² x 200 EUR/m²) 140 000 EUR

Gebäudesachwert

1. freistehendes Einfamilienhaus (EFH)

Regelherstellungskosten		927 EUR/m ²	
Regelherstellungskosten (aus Anlage 24 zum BewG)	835 EUR/m ²		
Gebäudeart	1.01.		
Standardstufe (alle Bauteile)	3		
Baupreisindex (§ 190 Abs. 1 und 2 BewG)	x 111,1/100		
Gebäudeart	1.01.		
Bewertungsstichtag	2016		
Brutto-Grundfläche		x 220 m ²	
Gebäuderegulierungswert			203 940 EUR
Alterswertminderung	20,00 % (14 J. : 70 J.)		<u>./ 40 788 EUR</u>
Gebäudeart	1.01.		
Bezugsfertigkeit des Gebäudes	2002		
Alter des Gebäudes	14 Jahre		
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (aus Anlage zum 22 BewG)	70 Jahre		
Gebäudesachwert (Einfamilienhaus)			163 152 EUR

Mindestwertansatz nach § 190 Abs. 4 Satz 5 BewG ist überschritten
(30 % des Gebäuderegulierungswerts in Höhe von 203 940 EUR = 61 182 EUR)

2. Garage

Regelherstellungskosten		540 EUR/m ²	
Regelherstellungskosten (aus Anlage 24 zum BewG)	485 EUR/m ²		
Gebäudeart (Einzelgarage)	14.1.		
Standardstufe (Garage in Massivbauweise)	4		
Baupreisindex (§ 190 Abs. 1 und 2 BewG)	x 111,4/100		
Gebäudeart	14.1.		
Bewertungsstichtag	2016		
Brutto-Grundfläche		x 23 m ²	
Regelherstellungswert			12 420 EUR
Alterswertminderung	20,00 % (12 J. : 60 J.)		<u>./ 2 484 EUR</u>
	Garage		
Bezugsfertigkeit der Garage	2004		
Alter der Garage	12 Jahre		
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (aus Anlage zum 22 BewG)	60 Jahre		
Gebäudesachwert (Garage)			9 936 EUR

Mindestwertansatz nach § 190 Abs. 4 Satz 5 BewG ist überschritten
(30 % des Regelherstellungswerts in Höhe von 12 420 EUR = 3 726 EUR)

3. Gebäudesachwert am Bewertungsstichtag

Gebäudesachwert (Einfamilienhaus) + Gebäudesachwert (Garage) 173 088

Besonders werthaltige Außenanlagen

1. Terrasse

Regelherstellungskosten		66 EUR/m ²	
Regelherstellungskosten (aus Abschnitt 9)	60 EUR/m ²		
Wege- und Platzbefestigungen (Bruchsteinplatten mit Unterbeton)			
Baupreisindex (Abschnitt 8 und 9)	x 111,1/100		
Außenanlagen wie Wohngebäude / Gebäudeart 1.01.-5.1. Bewertungsstichtag	2016		
Fläche		x 30 m ²	
Regelherstellungswert			1 980 EUR
Alterswertminderung	30,00 % (12 J. : 40 J.)		<u>./. 594 EUR</u>
	Terrasse		
Fertigstellung	2004		
Alter	12 Jahre		
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (aus Abschnitt 9)	40 Jahre		
Sachwert (Terrasse)			1 386 EUR

2. Schwimmbecken

Regelherstellungskosten		583 EUR/m ²	
Regelherstellungskosten (aus Abschnitt 9)	525 EUR/m ²		
Schwimmbecken (normale Ausführung)			
Baupreisindex (Abschnitt 8 und 9)	x 111,1/100		
Außenanlagen wie Wohngebäude / Gebäudeart 1.01.-5.1. Bewertungsstichtag	2016		
Fläche		x 52 m ²	
Regelherstellungswert			30 316 EUR
Alterswertminderung	40,00 % (12 J. : 30 J.)		<u>./. 12 127 EUR</u>
	Schwimmbecken		
Fertigstellung	2004		
Alter	12 Jahre		
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (aus Abschnitt 9)	30 Jahre		
Sachwert (Schwimmbecken)			18 189 EUR

Sachwert der besonders werthaltigen Außenanlagen
Sachwert (Terrasse) + Sachwert (Schwimmbecken) 19 575 EUR

Der Sachwert übersteigt 10 % des Gebäudesachwerts.
(10 % des Gebäudesachwerts in Höhe von 173 088 EUR = 17 309 EUR)

Vorläufiger Sachwert 332 663 EUR

Bodenwert	140 000 EUR
Gebäudesachwert	+ 173 088 EUR
Sachwert Außenanlagen	+ 19 575 EUR
Summe	332 663 EUR

Grundbesitzwert (Sachwert)

Vorläufiger Sachwert	332 663 EUR
Wertzahl (aus Anlage 25 zum BewG)	x 0,80
Einfamilienhaus	
Vorläufiger Sachwert	332 663 EUR
Bodenrichtwert	200 EUR/m ²

Grundbesitzwert 266 130 EUR

Ergänzender Hinweis zu den besonders werthaltigen Außenanlagen: Würde der Sachwert der Außenanlagen 10 % des Gebäudesachwerts nicht übersteigen, wäre nur das Schwimmbecken zu berücksichtigen, da insoweit das Größenmerkmal mehr als 50 m² Fläche erreicht ist (> Abschnitt 9).

Zu § 190 BewG

4. Regelherstellungskosten (R B 190.1 ErbStR 2011)

(1) ¹Die **Regelherstellungskosten (RHK)** im Sinne des § 190 Abs. 1 BewG sind nicht die tatsächlichen, sondern die gewöhnlichen Herstellungskosten je Quadratmeter Brutto-Grundfläche einschließlich Umsatzsteuer. ²Sie werden unterteilt nach Grundstücksarten, Gebäudearten und Gebäudestandards, wie sie in der Anlage 24 zum BewG, Teil II. und III., dargestellt sind. ³Sie **wurden aus den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) abgeleitet.**

Hinweise [H B 190.1 (1) ErbStH 2011]

Umsatzsteuer

Die Berechtigung zum Vorsteuerabzug zählt zu den ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen i. S. d. § 9 Abs. 2 Satz 3 BewG (> BFH vom 30.06.2010, BStBl II S. 897).

(2) ¹Die NHK 2010 und infolgedessen die RHK stellen **Bundesmittelwerte** dar, d. h. es handelt sich um Durchschnittswerte für das gesamte Bundesgebiet. ²Eine Regionalisierung der Regelherstellungskosten mittels sog. Regionalisierungs- und Ortsgrößenfaktoren erfolgt nicht. ³Die Berücksichtigung der örtlichen Marktverhältnisse erfolgt ausschließlich über die Anwendung der Wertzahl nach § 191 BewG.

5. Gebäudeart (R B 190.2 ErbStR 2011)

(1) ¹Bei der **Ermittlung der nach Anlage 24 zum BewG, Teil II**, anzunehmenden Gebäudeart ist auf das gesamte Gebäude oder einen baulich selbstständig abgrenzbaren Teil eines Gebäudes (Gebäudeteil) abzustellen. ²Entscheidend für die Einstufung ist allein das durch die Hauptnutzung des Gebäudes/Gebäudeteils entstandene Gesamtgepräge. ³Zur Hauptnutzung gehörende übliche Nebenräume (z. B. Lager- und Verwaltungsräume bei Warenhäusern) sind entsprechend dem Gesamtgepräge der Hauptnutzung zuzurechnen.

Hinweise [H B 190.2 (1) ErbStH 2011]

Tiefgaragenstellplatz bei Wohnungs- und Teileigentum

Bei Wohnungs- und Teileigentum mit Tiefgaragenstellplatz wird grundsätzlich von einer wirtschaftlichen Einheit ausgegangen. Der Tiefgaragenstellplatz ist hierbei als gesonderter Gebäudeteil unter Anwendung der Regelherstellungskosten der Gebäudeart 14.3. (Tiefgaragen) zu bewerten.

Teileigentum

Bei der Bewertung von Teileigentum ist zur Bestimmung der Gebäudeart grundsätzlich auf die Nutzung des Teileigentums abzustellen. Zur Bewertung eines Teileigentums als Rechtsanwalts-, Notar- oder Arztpraxis in einem mehrgeschossigen Wohnhaus, welches baulich wie ein vergleichbares Wohnungseigentum gestaltet ist, ist es sachgerecht, die Regelherstellungskosten der Gebäudearten 4.1. bis 4.3. heranzuziehen. Befindet sich ein solches Teileigentum z.B. in einem Büro- und Geschäftsgebäude, können die Regelherstellungskosten der Gebäudearten 5.2. bis 6.1. verwandt werden.

Wohnungseigentum

Für Wohnungseigentum in Gebäuden, die wie Ein- und Zweifamilienhäuser gestaltet sind, ist die Gebäudeart für Ein- und Zweifamilienhäuser anzusetzen.

(2) ¹Regelherstellungskosten für in der Anlage 24 zum BewG **nicht aufgeführte Gebäudearten** sind aus den Regelherstellungskosten vergleichbarer Gebäudearten abzuleiten. ²Zu diesem Zweck ist auf die Gebäudeart abzustellen, die mit der Hauptnutzung des Gebäudes die größten Übereinstimmungen aufweist.

Hinweise [H B 190.2 (2) ErbStH 2011]

Nicht aufgeführte Gebäudearten

Nach Tz. 20 der Anlage 24, Teil II., zum BewG gilt die Auffangklausel, wonach für nicht aufgeführte Gebäudearten (GA) die Regelherstellungskosten sowie die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) aus vergleichbaren Gebäudearten abzuleiten sind. Hierzu folgende Ableitungsbeispiele:

Nicht aufgeführte Gebäudeart	Vergleichbar mit Gebäudeart	GND	GA
Apotheke, Boutique, Laden	Kauf-/Warenhäuser	50 Jahre	13.2
Discountermarkt	Verbrauchermärkte	30 Jahre	13.1
Gewerblich genutzte freistehende Überdachung	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager	40 Jahre	16.1
Jugendheim, Tagesstätte, Bürgerhaus	Gemeindezentren, Vereinsheime	40 Jahre	7.1
Pferdestall u.Ä.	Reithallen	30 Jahre	18.1
Restaurant	Beherbergungsstätten / Hotels / Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre	11.1
Tankstelle	Betriebs-/Werkstätten, eingeschossig	40 Jahre	15.1
Therme	Freizeitbäder/Kur- und Heilbäder	40 Jahre	12.4
Wochenendhaus	Ein- und Zweifamilienhäuser	70 Jahre	1.01 – 3.33

(3) ¹Ist ein Gebäude zu mehr als 50 Prozent der bebauten Fläche unterkellert, ist von einem **Gebäude mit Keller** auszugehen. ²Entsprechend ist von einem **Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss** auszugehen, wenn dies zu mehr als 50 Prozent ausgebaut ist.

6. Baujahrsgruppe (R B 190.3 ErbStR 2011)

- entfällt -

7. Gebäudestandard (R B 190.4 ErbStR 2011)

¹Zur Feststellung des Gebäudestandards eines Gebäudes oder eines Gebäudeteils ist die **Beschreibung der Gebäudestandards** in Anlage 24, Teil III., zum BewG zu verwenden. ²Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. ³Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. ⁴Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind sachgerecht zu berücksichtigen. ⁵Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. ⁶Der Gebäudestandard wird regelmäßig anhand von fünf **Standardstufen** bestimmt, die sich nach den Standardmerkmalen der Bauteile unterscheiden. ⁷Liegen bei einem Bauteil verschiedene Standardmerkmale vor, ist für die Bestimmung der jeweiligen Standardstufe auf die überwiegenden Standardmerkmale abzustellen. ⁸Für ein Bauteil ist somit eine Standardstufe zu bestimmen. ⁹Bei den Wohngebäuden (Gebäudearten 1.01. bis 5.1. der Anlage 24 zum BewG) sind die Bauteile zusätzlich nach Wägungsanteilen zu gewichten. ¹⁰Ist ein Bauteil nicht vorhanden, bleiben die Regelherstellungskosten dieses Bauteils unberücksichtigt. ¹¹In diesen Fällen wird bei den Wohngebäuden (Gebäudearten 1.01. bis 5.1. der Anlage 24 zum BewG) nur die Summe aus den gewichteten Regelherstellungskosten der vorhandenen Bauteile gebildet, bei den Nichtwohngebäuden (Gebäudearten 5.2. bis 13.3., 14.2. bis 14.4. und 15.1. bis 18.2. der Anlage 24 zum BewG) wird die Summe der Regelherstellungskosten der vorhandenen Bauteile durch die Anzahl der für die Gebäudeart nach Anlage 24, Teil III., zum BewG, typischerweise vorhandenen Bauteile dividiert (> H

B 190.4). ¹²Für Einzel- und Mehrfachgaragen (Gebäudeart 14.1. der Anlage 24 zum BewG) werden die Standardstufen unmittelbar im Teil II. der Anlage 24 zum BewG beschrieben.

Hinweise (H B 190.4)

Bestimmung der Regelherstellungskosten (RHK) für ein freistehendes Einfamilienhaus (Gebäudeart 1.01.) bei unterschiedlichen Standardstufen

Beispiel:

Bauteil	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände				x		23
Dach					x	15
Fenster und Außentüren			x			11
Innenwände und -türen			x			11
Deckenkonstruktion und Treppen			x			11
Fußböden			x			5
Sanitäreinrichtungen		x				9
Heizung			x			9
Sonstige technische Ausstattung			x			6
RHK in EUR/m ² für die Gebäudeart 1.01 nach Anlage 24, Teil II., zum BewG	655	725	835	1 005	1 260	

				EUR/m ² BGF
Außenwände	1 005 EUR/m ²	x	23 %	231
Dach	1 260 EUR/m ²	x	15 %	189
Fenster und Außentüren	835 EUR/m ²	x	11 %	92
Innenwände und -türen	835 EUR/m ²	x	11 %	92
Deckenkonstruktion und Treppen	835 EUR/m ²	x	11 %	92
Fußböden	835 EUR/m ²	x	5 %	42
Sanitäreinrichtungen	725 EUR/m ²	x	9 %	65
Heizung	835 EUR/m ²	x	9 %	75
Sonstige technische Ausstattung	835 EUR/m ²	x	6 %	50
RHK in EUR/m² BGF (gewichtet und mathematisch gerundet)				928

In den Fällen von Standardstufen mit Wägungsanteilen ist mathematisch zu runden. H B 177 ErbStH 2011 findet insoweit keine Anwendung.

Bestimmung der Regelherstellungskosten (RHK) für ein neu errichtetes Bürogebäude (Gebäudeart 6.1.), bei dem ein Teil des Gebäudes bereits nutzbar ist, für den überwiegenden Teil des Gebäudes jedoch der Innenausbau, insbesondere die sonstige technische Ausstattung, zur Berücksichtigung der Bedürfnisse potentieller Mieter zurückgestellt wurde.
Beispiel:

Bauteile (Anlage 24, Teil III., zum BewG)	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände				x	
Dach					x
Fenster und Außentüren			x		
Innenwände und -türen			x		
Deckenkonstruktion und Treppen			x		
Fußböden			x		
Sanitäreinrichtungen		x			
Heizung			x		
Sonstige technische Ausstattung					
RHK in EUR/m ² für die Gebäudeart 6.1 nach Anlage 24, Teil II., zum BewG	735	815	1 040	1 685	1 900

	1	2	3	4
	Anzahl der Bauteile	Standardstufe	Regelherstellungskosten	Spalte 1 x Spalte 3
	1	2	815 EUR/m ²	815 EUR/m ²
	5	3	1 040 EUR/m ²	5 200 EUR/m ²
	1	4	1 685 EUR/m ²	1 685 EUR/m ²
	1	5	1 900 EUR/m ²	1 900 EUR/m ²
Summe	8			9 600 EUR/m ²
RHK (Division durch die 9 Bauteile der Gebäudeart 6.1)				1 066 EUR/m ²

8. Baupreisindex

(1) ¹Die in der Anlage 24 zum BewG enthaltenen Regelherstellungskosten mit Kostenstand 2010 sind auf den Bewertungsstichtag zu beziehen. ²Für diese Anpassung ist nach § 190 Abs. 2 BewG auf die Preisindizes für die Bauwirtschaft, die das Statistische Bundesamt für den Neubau in konventioneller Bauart von Wohn- und Nichtwohngebäuden jeweils als Jahresdurchschnitt ermittelt hat, abzustellen. ³Diese Preisindizes sind für alle Bewertungsstichtage des folgenden Kalenderjahres anzuwenden. ⁴Das Bundesministerium der Finanzen veröffentlicht die **maßgebenden Baupreisindizes** im Bundessteuerblatt.

(2) ¹Zu den **Wohngebäuden** gehören die Gebäudearten 1.01. bis 5.1. der Anlage 24, Teil II., zum BewG (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Grundstücke bzw. Wohnhäuser mit Mischnutzung). ²Die übrigen Gebäudearten werden den **Nichtwohngebäuden** zugeordnet.

Hinweise

Indizierung der Regelherstellungskosten (RHK) am Bewertungsstichtag

Beispiel:

<i>Einfamilienhaus (Gebäudeart 1.01)</i>	
<i>Bewertungsstichtag</i>	<i>15. Januar 2016</i>
<i>RHK aus der Anlage 24, Teil II., zum BewG / Gebäudeart 1.01 / alle 9 Bauteile Standardstufe 3 / Basisjahr der RHK = 2010</i>	<i>835 EUR/m² BGF</i>
<i>Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für das Jahr 2010 für Wohngebäude; Basisjahr = 2010</i>	<i>100,0</i>
<i>Maßgeblicher Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes am Bewertungsstichtag für Wohngebäude (Jahresdurchschnitt 2015)</i>	<i>111,1</i>

$$RHK = \frac{111,1}{100,0} \times 835 \text{ EUR/m}^2 \text{ BGF} = 927,69 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \approx 927 \text{ EUR/m}^2$$

9. Besonders werthaltige Außenanlagen (R B 190.5 ErbStR 2011)

¹Übliche Außenanlagen und sonstige Anlagen sind regelmäßig mit dem Gebäudewert und dem Bodenwert abgegolten. ²Nur in Einzelfällen mit **besonders werthaltigen Außenanlagen** und sonstigen Anlagen werden hierfür gesonderte Wertansätze nach durchschnittlichen Herstellungskosten erforderlich. ³Außenanlagen gelten als besonders werthaltig, wenn die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Größenmerkmale erreicht werden. ⁴Von besonders werthaltigen Außenanlagen ist auch auszugehen, wenn ihre Sachwerte (RHK für Außenanlagen nach Alterswertminderung) in der Summe zehn Prozent des Gebäudesachwerts übersteigen; dabei sind die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Werte entsprechend zu berücksichtigen. ⁵Aus Vereinfachungsgründen bestehen keine Bedenken, die in der nachstehenden Tabelle dargestellten Werte analog den Wohngebäuden auf den Bewertungsstichtag zu indizieren (> Abschnitt 8).

Tabelle: Regelherstellungskosten für Außenanlagen (beispielhafte Darstellung/Basisjahr 2010 = 100)

Regelherstellungskosten der Außenanlagen einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer			
Typisierte Gesamtnutzungsdauer = 40 Jahre			
Einfriedungen bei mehr als 500 lfd. m	Euro je lfd. m		
	bis 1 m hoch	bis 2 m hoch	über 2 m hoch
Einfriedungsmauer aus Ziegelstein, 11,5 cm dick	70	110	135
Einfriedungsmauer aus Ziegelstein, 24 cm dick	105	150	180
Einfriedungsmauer aus Ziegelstein, 36,5 cm dick	135	215	295
Einfriedungsmauer aus Beton, Kunststein und dgl.	75	135	170
Einfriedungsmauer aus Naturstein mit Abdeckplatten	200	260	325
Wege- und Platzbefestigungen über 1000 m ² Fläche	Euro je m ²		
	Wassergebundene leichte Decke auf leichter Packlage	15	
	Betonplattenbelag	45	
	Sonstiger Plattenbelag	50	
	Asphalt-, Teer-, Beton-, oder ähnliche Decke auf Pack- oder Kieslage	40	
	Kopfstein- oder Kleinpflaster	60	
Bruchsteinplatten mit Unterbeton	60		
Freitreppen bei mehr als 100 lfd. m	Euro je lfd. m Stufen		
	80		
Rampen bei mehr als 100 m ² frei stehend ohne Verbindung mit einem Gebäude	Euro je m ² Grundfläche		
	105		
Stützmauern bei mehr als 200 lfd. m	Euro je m ² vordere Ansichtsfläche		
	Beton	105	
	Bruchstein	135	
	Werkstein	260	
Typisierte Gesamtnutzungsdauer = 30 Jahre			
Schwimmbecken je nach Ausführung bei mehr als 50 m ² Fläche	Euro je m ²		
	einfache Ausführung	200	
	normale Ausführung	525	
	gehobene Ausführung	850	

Hinweise (H B 190.5 ErbStH 2011)

Bewertung von besonders werthaltigen Außenanlagen
> H 189 Bewertung im Sachwertverfahren (Beispiel)

10. Brutto-Grundfläche (R B 190.6 ErbStR 2011)

(1) Die Brutto-Grundfläche ist die **Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen** eines Bauwerks mit Nutzungen nach DIN 277-2:2005-02 und deren konstruktive Umschließungen (> Anlage 24 zum BewG, Teil I.).

(2) ¹Bei der Ermittlung der **Brutto-Grundfläche** wird zwischen folgenden Bereichen unterschieden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

²Die Regelherstellungskosten (RHK) berücksichtigen jedoch nur die Brutto-Grundfläche der Bereiche a und b. ³Der **Bereich c wird nicht erfasst**.

(3) ¹Die Brutto-Grundflächen zur Berechnung der RHK sind getrennt nach Grundrissebenen zu ermitteln. ²Grundflächen von **waagerechten Flächen** sind aus ihren tatsächlichen Maßen, Grundflächen von **schräg liegenden Flächen**, z. B. Tribünen, Zuschauerräumen, Treppen und Rampen, aus ihrer vertikalen Projektion zu ermitteln.

(4) Die Grundflächen sind **in Quadratmeter anzugeben**.

(5) ¹Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind die **äußeren Maße der Bauteile** einschließlich Bekleidung, z. B. Putz, Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Boden- bzw. Deckenbelagsoberkanten anzusetzen. ²Brutto-Grundflächen des Bereiches b sind an Stellen, an denen sie nicht umschlossen sind, bis zur vertikalen Projektion ihrer Überdeckung zu ermitteln. ³Brutto-Grundflächen von Bauteilen (Konstruktions-Grundflächen), die zwischen den Bereichen a und b liegen, sind dem Bereich a zuzuordnen. ⁴Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, z. B. nicht nutzbare Dachflächen, fest installierte Dachleitern und -stege, Wartungsstege in abgehängten Decken. ⁵**Nicht berücksichtigt** bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche werden:

- Kriechkeller,
- Kellerschächte,
- Außentreppen,
- nicht nutzbare Dachflächen - auch Zwischendecken - ,
- Balkone (auch wenn sie überdeckt sind) und
- Spitzböden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss, unabhängig vom Ausbauzustand).

⁶Auf die Brutto-Grundfläche anzurechnen sind nutzbare Dachgeschossflächen.

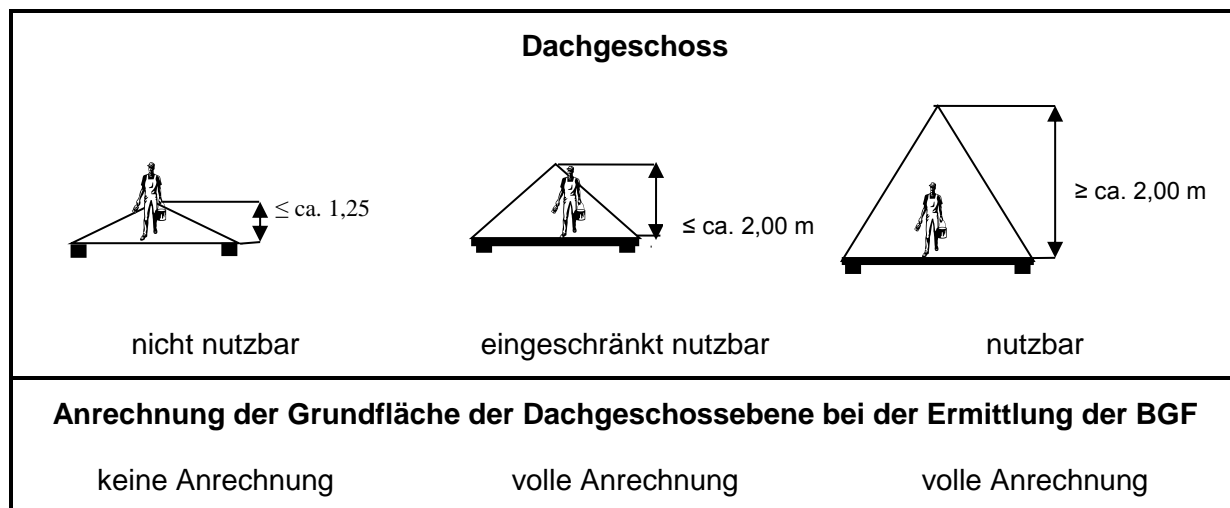
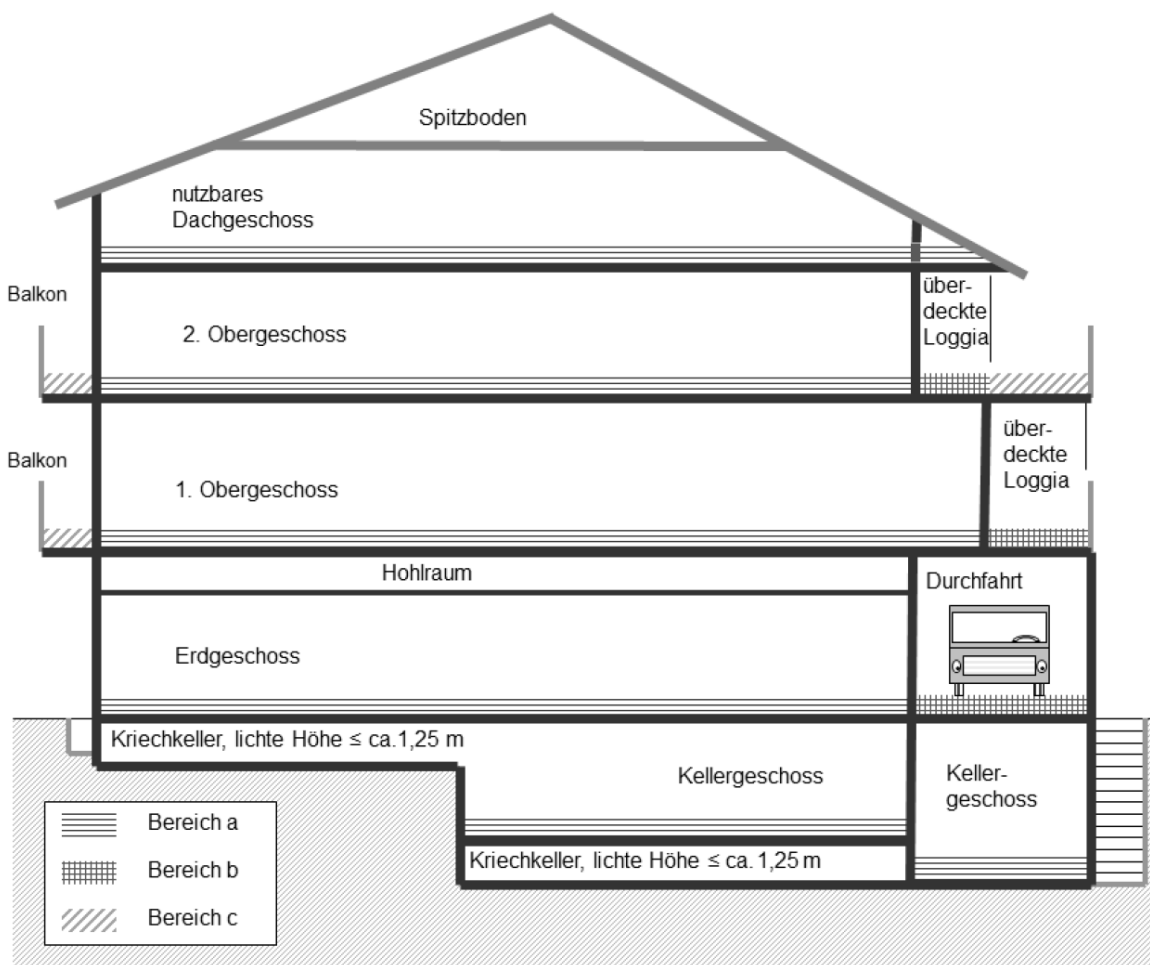


Abbildung zur Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b und c



Hinweise (H B 190.6 ErbStH 2011)

Tiefgaragenstellplatz bei Wohnungs- und Teileigentum

Bei Wohnungs- und Teileigentum mit Tiefgaragenstellplatz wird grundsätzlich von einer wirtschaftlichen Einheit ausgegangen. Der Tiefgaragenstellplatz ist hierbei als gesonderter Gebäudeteil zu bewerten. Es bestehen keine Bedenken die Brutto-Grundfläche (BGF) des Tiefgaragenstellplatzes aus Vereinfachungsgründen wie folgt zu ermitteln:

$BGF = \text{tatsächliche Stellplatzfläche (Länge} \times \text{Breite)} \times 1,55.$

11. Alterswertminderung (R B 190.7 ErbStR 2011)

(1) ¹Vom Gebäuderegelerstellungswert ist eine Alterswertminderung abzuziehen. ²Diese wird regelmäßig nach dem Verhältnis des Alters des Gebäudes am Bewertungsstichtag zur typisierten wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 22 zum BewG bestimmt. ³Es bestehen aus Vereinfachungsgründen keine Bedenken, das Alter des Gebäudes durch Abzug des Jahres der Bezugfertigkeit des Gebäudes vom Jahr des Bewertungsstichtags zu bestimmen. ⁴Hinsichtlich der Ermittlung der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer gelten die Grundsätze des Ertragswertverfahrens entsprechend (> R B 185.3 Abs. 2 bzw. R B 185.4 Abs. 2).

(2) Sind nach Bezugfertigkeit des Gebäudes **Veränderungen** eingetreten, kann ein fiktiv späteres Baujahr (> Abs. 3) anzunehmen oder die tatsächliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes (> Abs. 4) zu berücksichtigen sein.

(3) ¹Ein fiktiv **späteres Baujahr** ist anzunehmen, wenn in den letzten zehn Jahren durchgreifende Modernisierungen vorgenommen wurden, die nach dem Punktesystem der nachfolgenden Tabelle 1 eine überwiegende oder umfassende Modernisierung ergeben. ²Hinsichtlich der durchgeführten Modernisierungsarbeiten ist auf die überwiegende Erneuerung bzw. Verbesserung der jeweiligen einzelnen Bauteile (Modernisierungselemente) abzustellen, die Punkte der Tabelle 1 sind für das jeweilige Bauteil folglich nur insgesamt oder gar nicht anzusetzen. ³Die Anzahl der Jahre der Verlängerung für die Ermittlung des fiktiven späteren Baujahrs ist den nachfolgenden Tabellen 2 bis 6 zu entnehmen. ⁴Eine Interpolation ist nicht vorzunehmen. ⁵Übersteigt das Gebäudealter am Bewertungsstichtag die übliche Gesamtnutzungsdauer ermittelt sich das fiktiv spätere Baujahr aus folgender Formel [Beispiel > H B 190.7 (3)]:

fiktives Baujahr =	Jahr des Bewertungsstichtags + Verschiebung Baujahr ./ übliche Gesamtnutzungsdauer
--------------------	--

⁶Die nachfolgenden Tabellen sind für Wohngebäude und analog für Nichtwohngebäude anzuwenden.

Tabelle 1	
Modernisierungselemente	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

14 bis 16 Punkte: überwiegend modernisiert

≥ 18 Punkte: umfassend modernisiert

Tabelle 2		
Übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren		
Gebäudealter (Jahre)	Modernisierungsgrad	
	14 bis 16 Punkte	≥ 18 Punkte
	Verschiebung Baujahr (Jahre)	
≥ 10	0	2
≥ 15	2	5
≥ 20	4	8
≥ 25	6	12
≥ 30	9	15
≥ 35	12	19
≥ 40	15	23
≥ 45	18	27
≥ 50	22	31
≥ 55	26	35
≥ 60	30	40
≥ 65	34	44
= 70	38	49
> 70	38 (> Satz 5)	49 (> Satz 5)

Tabelle 3		
Übliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren		
	Modernisierungsgrad	
	14 bis 16 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter (Jahre)	Verschiebung Baujahr (Jahre)	
≥ 10	0	2
≥ 15	2	6
≥ 20	5	9
≥ 25	7	13
≥ 30	10	16
≥ 35	13	20
≥ 40	17	24
≥ 45	20	28
≥ 50	24	33
≥ 55	28	37
= 60	33	42
> 60	33 (> Satz 5)	42 (> Satz 5)

Tabelle 4		
Übliche Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren		
	Modernisierungsgrad	
	14 bis 16 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter (Jahre)	Verschiebung Baujahr (Jahre)	
≥ 10	1	3
≥ 15	3	6
≥ 20	6	10
≥ 25	8	14
≥ 30	12	18
≥ 35	15	22
≥ 40	19	26
≥ 45	23	30
= 50	27	35
> 50	27 (> Satz 5)	35 (> Satz 5)

Tabelle 5		
Übliche Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren		
	Modernisierungsgrad	
	14 bis 16 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter (Jahre)	Verschiebung Baujahr (Jahre)	
≥ 5	0	1
≥ 10	2	4
≥ 15	4	7
≥ 20	7	11
≥ 25	10	15
≥ 30	13	19
≥ 35	17	23
= 40	22	28
> 40	22 (> Satz 5)	28 (> Satz 5)

Tabelle 6		
Übliche Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren		
	Modernisierungsgrad	
	14 bis 16 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter (Jahre)	Verschiebung Baujahr (Jahre)	
≥ 5	0	1
≥ 10	2	5
≥ 15	5	8
≥ 20	8	12
≥ 25	12	16
= 30	16	21
> 30	16 (> Satz 5)	21 (> Satz 5)

Hinweise [H B 190.7 (3)]

Ermittlung des fiktiv späteren Baujahrs, wenn das Gebäudealter am Bewertungsstichtag die übliche Gesamtnutzungsdauer übersteigt (> Abschnitt 11 Abs. 3 Satz 5)

Beispiel:

<i>Einfamilienhaus (Gebäudeart 1.01), Baujahr 1900, umfassend modernisiert (18 Punkte)</i>	
<i>Bewertungsstichtag</i>	<i>15. Januar 2016</i>
<i>Verschiebung Baujahr nach Tabelle 1 i.V.m. Tabelle 2 (Gebäudealter > 70 Jahre; Modernisierungsgrad: 18 Punkte)</i>	<i>49 Jahre</i>
<i>Übliche Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 22 zum BewG</i>	<i>70 Jahre</i>

<p><i>2016 (Jahr des Bewertungsstichtags) + 49 Jahre (Verschiebung Baujahr) ./. 70 Jahre (übliche Gesamtnutzungsdauer) = 1995 (fiktiv späteres Baujahr)</i></p>

(4) Bei bestehender Abbruchverpflichtung für das Gebäude ist bei der Ermittlung der Alterswertminderung von der tatsächlichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes auszugehen (> § 190 Abs. 4 Satz 4 BewG).

(5) ¹Der nach Abzug der Alterswertminderung verbleibende **Gebäudewert ist regelmäßig mit mindestens 30 Prozent des Gebäuderegelerstellungswerts anzusetzen.** ²Diese Restwertregelung berücksichtigt, dass auch ein älteres Gebäude, das laufend instand gehalten wird, einen Wert hat. ³Sie berücksichtigt einen durchschnittlichen Erhaltungszustand und macht in vielen Fällen die Prüfung entbehrlich, ob die restliche Lebensdauer des Gebäudes infolge baulicher Maßnahmen verlängert wurde. ⁴Bei bestehender Abbruchverpflichtung für das Gebäude kann dieser Mindestansatz jedoch unterschritten werden (> Abschnitt 11 Abs. 4).

12. Grundstück mit mehreren Gebäuden bzw. Gebäudeteilen (R B 190.8 ErbStR 2011)

(1) ¹Besteht eine **wirtschaftliche Einheit aus mehreren Gebäuden oder Gebäudeteilen von einer gewissen Selbstständigkeit**, die eine verschiedene Bauart aufweisen, unterschiedlich genutzt werden oder die in verschiedenen Jahren bezugsfertig geworden sind, **ist jedes Gebäude und jeder Gebäudeteil für sich zu bewerten.** ²Ist z. B. ein Grundstück mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut, ergibt die Summe aus dem Gebäudesachwert des Einfamilienhauses und dem Gebäudesachwert der Garage den Gebäudewert. ³Regelherstellungskosten, Brutto-Grundfläche und Alterswertminderung sind jeweils gesondert zu ermitteln. ⁴Für selbstständige Gebäude bzw. Gebäudeteile für das bzw. für die in den Anlagen zum BewG keine Gebäudeart ausgewiesen ist, sind die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Gebäudearten und die Regelherstellungskosten aus den Regelherstellungskosten vergleichbarer Gebäudearten abzuleiten. ⁵Zur Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer gilt R B 185.4 Abs. 2 Nummer 2 entsprechend.

Hinweise [H B 190.8 (1) ErbStH 2011]

Geschäftsgrundstück (mehrere selbständige Gebäude/unterschiedliche Gebäudearten)

Beispiel:

Befindet sich auf einem Geschäftsgrundstück neben industriellen Gebäuden ein Mehrfamilienhaus, welches als Wohnunterkunft für die Arbeitnehmer des Betriebs genutzt wird, ist es sachgerecht, für dieses Gebäude die Gesamtnutzungsdauer für Mietwohngrundstücke (70 Jahre nach Anlage 22 zum BewG) und die Regelherstellungskosten für die Gebäudearten 4.1. bis 4.3. (Mehrfamilienhäuser) heranzuziehen.

(2) ¹**Anbauten** teilen im Allgemeinen auf Grund ihrer Bauart oder Nutzung das Schicksal des Hauptgebäudes. ²Ist dagegen anzunehmen, dass ein Erweiterungsbau nach Größe, Bauart oder Nutzung eine andere Alterswertminderung als das Hauptgebäude haben wird, gilt Abs. 1 entsprechend. ³Für **Aufstockungen** ist im Allgemeinen das Baujahr der unteren Geschosse zu Grunde zu legen. ⁴Es ist jedoch zu prüfen, ob durch die baulichen Maßnahmen für das Gebäude ein fiktiv späteres Baujahr anzunehmen ist.

(3) ¹Bei einer **wirtschaftlichen Einheit mit mehreren nichtselbstständigen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen** ist von einer einheitlichen Alterswertminderung auszugehen. ²Zur Bestimmung der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer gelten in diesen Fällen R B 185.3 Abs. 2 Sätze 1 bis 4 entsprechend.

Zu § 191 BewG

13. Wertzahlen - § 191 BewG (R B 191 ErbStR 2011)

(1) ¹Als Wertzahlen sind vorrangig die vom Gutachterausschuss ermittelten **Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren)** zur Angleichung an den gemeinen Wert anzuwenden. ²Stehen keine geeigneten Sachwertfaktoren zur Verfügung, sind die in der Anlage 25 zum BewG dargestellten Wertzahlen zu verwenden.

(2) **Sachwertfaktoren sind als geeignet anzusehen**, wenn die Ableitung der Sachwertfaktoren weitgehend in demselben Modell erfolgt ist wie die Bewertung.

Hinweise [H B 191 (2) ErbStH 2011]

Sachwertfaktoren

Angabe in Wertspannen:

Sind von den Gutachterausschüssen lediglich Sachwertfaktoren in Wertspannen veröffentlicht worden, ist der Faktor anzusetzen, der der typisierten Wertzahl nach Anlage 25 zum BewG weitgehend entspricht.

Regionalisierung:

Hat der örtliche Gutachterausschuss bei der Ableitung der Sachwertfaktoren z. B. die NHK 2010 mittels eines Regionalisierungs- oder Ortsgrößenfaktors umgerechnet, sind die Sachwertfaktoren für das typisierte Sachwertverfahren nicht geeignet.

(3) ¹Bei Anwendung der Wertzahlen nach Anlage 25 zum BewG ist auf den Bodenrichtwert ohne Wertkorrekturen (> R B 179.2 Abs. 2 bis 6) abzustellen. ²In den Fällen des § 179 Satz 4 BewG ist auf den Bodenrichtwert der herangezogenen vergleichbaren Flächen abzustellen.

Hinweise [H B 191 (3) ErbStH 2011]

Wertzahl (Anwendung der Anlage 25 zum BewG)

Bei Anwendung der Wertzahlen nach Anlage 25 zum BewG ist auf den Bodenrichtwert ohne Wertkorrekturen (> R B 179.2 Abs. 2 bis 6) abzustellen. So ist auch bei einer Differenzierung zwischen einem Vorder- und Hinterlandpreis ausschließlich der Bodenrichtwert für das Vorderland anzusetzen.

III. Anwendung

14. Anwendungsregelungen

Der Erlass ergeht im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden des Bundes und der anderen Länder und ist für Bewertungsstichtage nach dem 31. Dezember 2015 anzuwenden.

**Ministerium für Finanzen und
Wirtschaft Baden-Württemberg**

3-S322.5/2

**Niedersächsisches
Finanzministerium**

S 3225-23-351

**Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen, für
Landesentwicklung und Heimat**

34 – S 3225 – 1/4

**Finanzministerium des Landes
Nordrhein-Westfalen**

S 3225 – 101 – V A 6

**Senatsverwaltung für Finanzen
Berlin**

III D – S 3225 – 1/2014

**Ministerium der Finanzen
des Landes Rheinland-Pfalz**

S 3225 A – 14 – 006 – 448

**Ministerium der Finanzen
des Landes Brandenburg**

36 – S 3225 – 2014#001

**Saarland Ministerium für Finanzen
und Europa**

B/5 - S 3225-1#001

**Die Senatorin für Finanzen der
Freien Hansestadt Bremen**

S 3225-1/2015-2/2015

**Sächsisches Staatsministerium
der Finanzen**

35-S 3225/24/3-2016/3531

**Finanzbehörde der Freien
und Hansestadt Hamburg**

S 3225 – 2016/001 – 53

**Ministerium der Finanzen
des Landes Sachsen-Anhalt**

42 - S 3225 - 13

**Hessisches Ministerium
der Finanzen**

S 3225 A-002-II6a

**Finanzministerium des Landes
Schleswig-Holstein**

VI 35 – S 3004 – 1002

**Finanzministerium
Mecklenburg-Vorpommern**

IV-S 3225-00000-2012/001

Thüringer Finanzministerium

S 3225 A – 01