

<b>Vorwort</b>	V
<b>Inhaltsübersicht</b>	VII
<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	XV
<b>Literaturverzeichnis</b>	XXIII

<b>A. EINFÜHRUNG</b>	Seite
<b>I. Anlässe für Unternehmensbewertungen</b>	1
1. Rechtlich vorgegebene Bewertungsanlässe	1
a) Allgemeines	1
b) Wertermittlung	2
c) Grundfragen	4
2. Steuerrechtlich vorgegebene Bewertungsanlässe	6
a) Allgemeines	6
b) Wertermittlung	7
3. Außerrechtliche und betriebswirtschaftlich bedingte Bewertungsanlässe	8
a) Durchdringen des Geschäftsmodells	8
b) Erkenntnisse über das Wachstumspotenzial	8
c) Vorsorge für den Ruhestand	8
d) Vorsorge für einen angemessenen Vermögensschutz	9
e) Entwickeln eines Nachfolge- oder Verkaufsplans	9
f) Vorbereitung von Buy-Sell-Vereinbarungen mit Mitgesellschaftern	9
g) Aktive Zusammenarbeit mit Kreditgebern	10
h) Strategieentwicklung für zukünftige Akquisitionen	10
<b>II. Methodenvielfalt</b>	11
1. Anspruch versus Realität	11
2. Bewertungsmethoden im weiteren Sinn	12
a) Ableitung aus dem Börsenwert	12

b) Ableitung aus der Bilanz	13
c) Multiple-Verfahren	14
3. Bewertungsmethoden im engeren Sinn	15
a) Einzelbewertungsverfahren vs. Gesamtbewertungsverfahren	15
b) Ertragswertverfahren	16
c) DCF-Methode	17
4. Gängigste Verfahren in der Praxis	18
a) IDWS1	18
b) Vereinfachtes Ertragswertverfahren	19
c) Besonderheit Grundstücksbewertung	21
<b>III. Insbesondere: Erbschaft- und schenkungsteuerliche Bezüge</b>	22
1. Allgemeines	22
2. Verbundvermögensaufstellung	24

## **B. BEWERTUNG VON GRUNDVERMÖGEN**

---

<b>I. Einleitung</b>	25
<b>II. Bewertung von Grundvermögen</b>	26
1. Allgemeines	26
2. Bewertung	26
<b>III. Bewertung von unbebauten Grundstücken</b>	27
1. Begriff des unbebauten Grundstücks	27
2. Bewertungsverfahren	27
<b>IV. Bewertung von bebauten Grundstücken</b>	29
1. Allgemeines	29
2. Vergleichswertverfahren	29
3. Ertragswertverfahren	30
a) Allgemeines	30
b) Rohertrag	31
c) Ermittlung des Reinertrags	32
d) Liegenschaftszinssatz/Bodenwertverzinsung	34
e) Vervielfältiger	34
4. Sachwertverfahren	36
a) Regelherstellungskosten	37

	Seite
b) Baupreisindex	38
c) Bruttogrundfläche	38
d) Altersminderungsfaktor	39
e) Regionalfaktor	40
f) Wertzahl	40
<b>V. Sonderfälle</b>	<b>45</b>
1. Bewertung bei Erbbaurechtsfällen	45
2. Gebäude auf fremden Grund und Boden	45
3. Grundstücke im Zustand der Bebauung	46
4. Ausländischer Grundbesitz	47
5. Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts	47
a) Nachweis durch ein Gutachten	47
b) Nachweis durch einen Kaufpreis	47
<b>C. BEWERTUNG VON BETRIEBSVERMÖGEN UND ANTEILEN AN KAPITALGESELLSCHAFTEN</b>	
<hr/>	
<b>I. Bewertungsgegenstand</b>	<b>49</b>
<b>II. Relevante Bewertungsmaßstäbe</b>	<b>51</b>
<b>III. Betriebsvermögen im Sinne des Bewertungsgesetzes</b>	<b>52</b>
1. Bewertungsrechtliche Wirtschaftsgüter des Betriebsvermögens	52
2. Bewertungsrechtliche Wirtschaftsgüter des Betriebsvermögens einer Personengesellschaft	53
3. Sonderproblematik der Betriebsgrundstücke	54
4. Berücksichtigung von Schulden und sonstigen Abzügen	54
5. Wertansatz und Ermittlung des Betriebsvermögens	56
<b>IV. Wertpapiere und Anteile an Kapitalgesellschaften nach dem Bewertungsgesetz</b>	<b>58</b>
1. Grundlagen	58
2. Wertermittlung des Anteils an einer Kapitalgesellschaft	59
<b>V. Wertermittlung im vereinfachten Ertragswertverfahren</b>	<b>61</b>
1. Grundlagen	61
2. Berechnungsschritte im vereinfachten Ertragswertverfahren	62
3. Exkurs: Paketzuschlag	66

<b>VI. Substanzwertermittlung</b>	67
1. Grundlagen	67
2. Ermittlung dem Grunde nach	67
3. Ermittlung der Höhe nach	68
4. Vereinfachungsregeln	69
5. Negativer Substanzwert	70
<b>VII. Aufteilung des gemeinen Werts</b>	71
1. Betriebsvermögen einer Personengesellschaft	71
2. Anteil an einer Kapitalgesellschaft	71
<b>VIII. Berechnungsbeispiele zum vereinfachten Ertragswertverfahren und Substanzwert</b>	72
1. Bewertung von Kapitalgesellschaftsbeteiligungen	72
2. Bewertung von Personengesellschaftsbeteiligungen	76

#### **D. ERMITTLUNG DES BEGÜNSTIGTEN VERMÖGENS UND VERBUNDVERMÖGENSAUFSTELLUNG**

---

<b>I. Grundstruktur des § 13b ErbStG</b>	83
<b>II. Begünstigungsfähiges Vermögen</b>	84
<b>III. Begünstigtes Vermögen</b>	85
<b>IV. Verwaltungsvermögen</b>	87
1. Verwaltungsvermögen (ohne Finanzmittel)	88
2. Junges Verwaltungsvermögen	93
3. Finanzmittel	95
a) Definition und Ermittlung	95
b) Schuldenabzug im Rahmen der Finanzmittel	96
c) Junge Finanzmittel	97
d) Finanzmittel und Beteiligungen an Personengesellschaften	97
4. Schuldenabzug beim übrigen Verwaltungsvermögen	98
5. Unschädliches Verwaltungsvermögen	100
6. Investitionsklausel	100

	Seite
<b>V. Verbundvermögensaufstellung</b>	<b>101</b>
1. Verbundvermögensaufstellung bei Kapitalgesellschaftsbeteiligungen von 25% und weniger und Anwendung der „Konzernklausel“ nach RE 13b.20 Abs.1 Satz 2 Halbsatz 2 ErbStR	101
2. Verwaltungsvermögen im Verbund	102
3. Finanzmittel und Schulden im Verbund	103
4. Schuldenverrechnung mit übrigem Verwaltungsvermögen im Verbund	105
5. Junges Verwaltungsvermögen im Verbund	105
6. Junge Finanzmittel im Verbund	106
7. Zahlenbeispiel Verbundvermögensaufstellung inklusive Konsolidierung konzerninterner Finanzmittel und Schulden	107
<b>E. ANHANG</b>	
<hr/>	
<b>I. Anlagen</b>	<b>111</b>
1. Grundbesitzbewertung	113
2. Vereinfachtes Ertragswertverfahren	179
3. Begünstigung Betriebsvermögen	188
<b>II. Tabellen</b>	<b>254</b>
<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>257</b>