

## Die Einheitsbewertung im Sachwertverfahren

Uwe Jüttner EMA<sup>®</sup>

Freitag, 18.03.2011, Kassel

### Beschreibung:

Die Einheitsbewertung wurde schon vor über 10 Jahren bei der Abschaffung der Vermögensteuer vorzeitig für „tot“ erklärt. Sie lebt jedoch in der Grundsteuer und Gewerbesteuer weiter. Das Seminar zeigt auf, wie die Steuerabteilungen mit den Bauabteilungen oder externen Architekten zusammenarbeiten sollten. Dazu gehört das Zusammentragen von Bauanträgen und -genehmigungen, Bauplänen, Grundstückstransaktionen, die Ermittlung des Bodenwerts, die Ermittlung des Gebäudewerts durch Berechnung und Bewertung des umbauten Raums, die Zuordnung zu Gebäudeklassen sowie auch die Ermittlung des Wertes der Außenanlagen. Wie die Erklärungen zur Feststellung des Einheitswertes auszufüllen sind, welche Anlagen erforderlich sind und wie die Baubegehung mit den Bausachverständigen vorzubereiten ist, werden im Seminar praxisorientiert vermittelt. Darüber hinaus wird die Prüfung der Einheitswertbescheide und der Grundsteuermessbescheide erklärt.

### Im Einzelnen werden folgende Themen behandelt:

#### ➤ Feststellung der Einheitswerte

- Der für die Einheitswerte verantwortliche Bereich muss über alle Bauanträge / -genehmigungen der betroffenen Unternehmen informiert werden. Die Finanzämter bekommen die Baugenehmigungen auch und leiten daraus eine Feststellung / Fortschreibung der Einheitswerte ab
- Bereitstellung der wesentlichen Baupläne (Lagepläne, Draufsichten, Ansichten, Schnitte je Bauteil, Ausstattungspläne)
- Ermittlung des Bodenwerts (§ 84 BewG)
  - ◆ Überblick über alle Grundstückstransaktionen verschaffen
  - ◆ Abgleich des Bestandes der Anlagenbuchhaltung mit den Grundbuchauszügen
- Ermittlung des Gebäudewerts nach § 85 BewG im Sachwertverfahren
  - ◆ Berechnung des umbauten Raumes (DIN 277)
  - ◆ Zuordnung von Raummeter- und Quadratmeterpreisen
  - ◆ Beurteilung von baulicher Ausstattung
  - ◆ Zuordnung nach Gebäudeklassen (Teil A: Verwaltungs- / Sozial- / Pfortner- / Wohngebäude; Teil B: Fabrik- / Werkstatt- / Lager- und sonstige Gebäude)
  - ◆ Ermittlung von Ermäßigungen oder Erhöhungen der Raummeterpreise
  - ◆ Wertminderungen wegen des Alters, baulicher Mängel und Schäden
- Ermittlung des Wertes der Außenanlagen
  - ◆ Einzelermittlung oder prozentuale Ermittlung vom Gebäudewert

#### ➤ Erklärung der Einheitswerte

- Erstellung der Erklärung zur Feststellung des Einheitswerts auf den jeweiligen Stichtag
  - ◆ Einreichen der Erklärung, Lagepläne, Baupläne, Fotos etc. beim zuständigen Finanzamt
- Baubegehung mit den Bausachverständigen der jeweiligen OFD und des Finanzamts
- Festlegung zusammen mit dem Finanzamt für die der Ausbildung dienenden Flächen bzw. Einheitswerte (Grundsteuerbefreiung)
- Prüfung der erhaltenen Einheitswertbescheide bzw. der Grundsteuermessbescheide

#### ➤ Grundsteuer

- Die jährlichen Grundsteuerbescheide der Städte und Gemeinden sind mit den Grundsteuermessbescheiden abzugleichen
- Überwachung der Lastschriften durch die Gemeinden (zum 01.07.JJ)
- Die Grundsteuer ist eine Jahressteuer. Dadurch kann es bei einem Verkauf von Immobilien zu einer anteiligen Weiterbelastung an den Käufer kommen.

## Der Referent:



**Uwe Jüttner** war seit 1981 bis 2009 in der Anlagenbuchhaltung eines großen Industrieunternehmens im Maschinenbau tätig, seit 1998 als Leiter des Shared Service Centers - Assets Accounting. Aufgrund seiner langjährigen praktischen Erfahrungen in der Anlagenbuchhaltung ist Uwe Jüttner in der Lage, die Seminarinhalte praxisnah zu vermitteln. Sein theoretisches Fachwissen hat er sich in der Weiterbildung zum Industriefachwirt und Bilanzbuchhalter IHK angeeignet. Jüttner ist vielfach erfolgreich für den BVBC, div. IHK'en, Lehrgangsinstitute und als Lehrbeauftragter in den Studiengängen Steuern & Prüfungswesen, Accounting & Controlling sowie Wirtschaftsingenieurwesen an der Dualen Hochschule Baden-Württemberg in Stuttgart und Mannheim (University of Cooperative Education) tätig. Uwe Jüttner war bis Mai 2008 Präsident des BVBC. Seit Juni 2009 ist er Präsident der EMAA - European Management Accountants Association e.V. Jüttner ist seit Mai 2009 als Berater und Dozent selbstständig tätig.

## Tagungsort:

Hotel Schweizer Hof, Wilhelmshöher Allee 288, 34131 Kassel

☎ 05 61 / 93 69-0, Fax 0561 / 93 69-9, E-Mail: [info@hotel-schweizerhof-kassel.de](mailto:info@hotel-schweizerhof-kassel.de)

## Seminarzeit:

von 09.00 bis 17.00 Uhr

## Teilnahmeentgelt:

167,23 EUR zzgl. 19% USt = **199,00 EUR\***

\* Im Preis enthalten sind Mittagessen und Pausenerfrischungen, Seminarunterlagen sowie eine Teilnahmebescheinigung.

Für den Fall, dass Sie eine Übernachtung wünschen, besteht unter dem Stichwort „BVBC“ bis zum 17.02.2011 die Möglichkeit, ein Zimmer aus dem eingerichteten Abrufkontingent im Hotel Schweizer Hof abzurufen. Die Kosten für ein EZ betragen 75,00 EUR/Tag inkl. Frühstück. Bei Bedarf nehmen Sie bitte Kontakt mit dem Hotel Schweizer Hof auf.

Hiermit melde ich mich verbindlich für die nachfolgende Veranstaltung an. Ich bitte um Übersendung der Anmeldebestätigung inkl. Rechnung. Die Seminargebühren werden nach Erhalt der Rechnung durch Überweisung beglichen. Unsere Anmelde- und Zahlungsbedingungen entnehmen Sie bitte unserer Homepage [www.bvbc.de](http://www.bvbc.de) unter dem Punkt "Karriereportal ⇒ Weiterbildung". Die Anmeldung ist per Post, per Fax 02 28/9 63 93 14 oder per E-Mail an Jeannette Lister unter [lister@bvbc.de](mailto:lister@bvbc.de) möglich.

- BV008 - Die Einheitsbewertung  
im Sachwertverfahren -

**Freitag, 18.03.2011 - Kassel**

Teilnehmer:

Tel. tagsüber:

Rechnungsanschrift:

Fax tagsüber:

Datum:

Unterschrift:

Mitglied Nr.: