

# Einheitsbewertung

vom Bauantrag bis zur korrekten Grundsteuer

## Die Themen

- Abgrenzung Gebäude/Betriebsvorrichtung
- Vergleichs-/Ertrags-/Sachwertverfahren
- Ermittlung des Bodenwerts (§ 84 BewG) und des Gebäudewerts (§ 85 BewG)
- Darstellung der Einheitswerte
- Grundsteuerbefreiung und Grundsteuermessbescheid
- Aktuelle Rechtslage zur Einheitsbewertung und Stand der Grundsteuerreform

Inkl. der Neuregelungen zur Grundsteuer ab 01.01.2020

## Ihr Referent



**Uwe Jüttner**

Präsident der EMAA - European Management Accountants Association e.V.,  
Interim Manager und Dozent

## Ziel des Seminars

Jedes Unternehmen, das Eigentum an Grundstücken oder Gebäuden erlangen wird, kommt zwangsläufig mit der Einheitsbewertung in Berührung. Sie ist die Basis für die Festlegung der Grundsteuer. Aber auch bauliche Veränderungen an bereits bestehenden Anwesen wie Zukauf oder Neubau erfordern die korrekte Ermittlung des Einheitswerts.

Eine gute Zusammenarbeit mit der Finanzverwaltung beschleunigt und vereinfacht das komplizierte Prozedere. In unserem Praxisseminar lernen Sie jeden Schritt vom Zusammentragen der Bauanträge/-genehmigungen bis zur Prüfung der erhaltenen Einheitswertbescheide bzw. der Grundsteuerbescheide. Darüber hinaus sind Sie in der Lage Fragestellungen rund um die Einheitsbewertung souverän zu beantworten und präzise in der Praxis anzuwenden.

## Ihr Nutzen

- Sie erlernen die aktuellen Grundsätze zur Ermittlung, Ansatz und Bewertung des Einheitswertes und wenden diese zielsicher an.
- Sie erlangen Kenntnis über die Dokumentenanforderungen des Finanzamts und wie Sie den Berichtsprozess durch kooperative Zusammenarbeit beschleunigen können.
- Sie vermeiden unzureichende Bewertung und mögliche Streitfragen, die erhebliche steuerstrafrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen könnten.

## Ihr Referent



**Uwe Jüttner**  
Präsident der EMAA e.V.,  
Interim Manager und Dozent

ist Präsident der EMAA - European Management Accountants Association e.V. Zuvor war er lange Jahre Präsident des Bundesverbandes der Bilanzbuchhalter und Controller (BVBC e.V.). Davor leitete er über 10 Jahre die Anlagenverwaltung eines großen international tätigen deutschen Maschinenbauunternehmens. Als erfahrener Praktiker versteht er es, selbst komplizierte Seminarinhalte anschaulich und sofort umsetzbar für die tägliche Praxis zu vermitteln.

## Teilnehmerkreis

Fach- und Führungskräfte aus Industrie und Dienstleistung, vor allem aus den Bereichen

- Finanz- und Rechnungswesen,
  - Anlagenbuchhaltung,
  - Steuern,
  - Revision und Bauabteilung,
- die Sicherheit in der Lösung von Problemen und Fallstricken in der Einheitsbewertung gewinnen wollen. Ebenso sind auch Steuerberater mit Engagement bei Immobilien angesprochen.

## Seminarhinweise

- Bilanzierung von Hard- und Software am 30. September 2019 in Frankfurt
- IFRS 2.0 - Die Bilanzanalyse am 23. - 24. September 2019 in Düsseldorf

## Ihr Programm von 9.00 bis 17.00 Uhr

### Bewertung und Bilanzansatz

- Bilanzieller Ansatz von Grundstücken, Gebäuden und Außenanlagen
- Abgrenzung von Grundvermögen und Betriebsvorrichtungen
- Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Gebäuden

### Organisation und Vorbereitung der Einheitsbewertung

- Zusammentragen der Bauanträge/-genehmigungen - das Finanzamt leitet daraus eine Feststellung/Fortschreibung der Einheitswerte ab
- Bereitstellung der wesentlichen Baupläne (Lagepläne, Draufsichten, Ansichten, Schnitte je Bauteil, Ausstattungspläne)
- Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren

### Feststellung der Einheitswerte

- Bodenwert nach § 84 BewG
  - Überblick über alle Grundstücks-transaktionen
  - Abgleich Grundbuchauszüge/Bestand in der Anlagenbuchhaltung
  - Veränderungen der Umgebung - Auswirkung auf den Bodenwert
- Gebäudewert 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-/Pförtner- und Wohngebäude

- Teil B: Fabrik-/Werkstatt-/Lager- und sonstige Gebäude
- Ermittlung von Ermäßigungen oder Erhöhungen der Raummeterpreise
- Wertminderungen wegen des Alters, baulicher Mängel und Schäden
- Weitere wertbeeinflussende Faktoren
  - Mögliche Risiken im Bebauungsplan
  - Bewertung von Zu- und Abschlägen
  - Bewertung des baulichen Zustands
  - Übernahme und Inbetriebnahme
- Ermittlung des Wertes der Außenanlagen

### Erklärung der Einheitswerte

- Erstellung der Erklärung zur Feststellung des Einheitswerts auf den jew. Stichtag
  - Einreichen der Erklärung, Lage-/Baupläne, Fotos etc. beim zuständigen FA
- Baubegehung mit dem Bausachverständigen der jeweiligen OFD/FA
- Festlegung der zur Ausbildung dienenden Flächen bzw. Einheitswerte (Grundsteuerbefreiung)
- Prüfung der erhaltenen Einheitswertbescheide bzw. Grundsteuermessbescheide

### Grundsteuer

- Abgleich der jährlichen Grundsteuerbescheide mit Grundsteuermessbescheiden
- Überwachung der Lastschriften durch die Gemeinden
- Überblick über die geplante Grundsteuerreform
  - Ertragswertverfahren
  - Bodenwertmodelle
  - Kostenwertmodelle

Anmeldung unter  
service@forum-institut.de oder  
Fax +49 6221 500-555

## Anmeldeformular

Ja, ich nehme teil am Seminar

Einheitsbewertung

Ja, ich bin damit einverstanden, dass das FORUM Institut mir Informationen zu Veranstaltungen  
 per E-Mail  per Telefon übermitteln darf.  
Meine Einwilligung kann ich jederzeit widerrufen.

\_\_\_\_\_  
Name, Vorname

\_\_\_\_\_  
Position/Abteilung

\_\_\_\_\_  
Firma

\_\_\_\_\_  
Straße

\_\_\_\_\_  
PLZ/Ort/Land

\_\_\_\_\_  
Telefon

\_\_\_\_\_  
E-Mail

\_\_\_\_\_  
Ansprechpartner/-in im Sekretariat

\_\_\_\_\_  
Datum, Unterschrift

## So melden Sie sich an

■ **Anmelde-Hotline: +49 6221 500-500**  
■ **Tagungs-Nr. 19 09 542**

■ **Internet:**  
www.forum-institut.de

■ **Termin/Veranstaltungsort:**  
Montag, 2. September 2019 in Düsseldorf  
von 9.00 - 17.00 Uhr  
Leonardo Royal Hotel Düsseldorf Königsallee  
Graf-Adolf-Platz 8-10 · 40213 Düsseldorf  
Tel. +49 211 3848-0 · Fax +49 211 3848-390

■ **Gebühr:**  
€ 1.040,00 (+ gesetzl. MwSt.) inkl. hochwertiger  
Dokumentation (auch zum Download), Zertifikat,  
Arbeitsessen, Erfrischungen und Kaffeepausen.

Das Seminar ist teilnehmerbegrenzt. Eine zeitnahe  
Anmeldung wird empfohlen.

■ **Zimmerreservierung:**  
Bitte nehmen Sie für Ihre Zimmerreservierung  
Kontakt mit dem Tagungshotel oder einem nahelie-  
genden Hotel auf. Wir empfehlen Ihnen möglichst  
früh zu buchen.

## Fragen & Informationen



Gerne beantworte ich Ihre Fragen  
zu dieser Veranstaltung und  
unserem gesamten Weiterbildungs-  
programm.

**Martina Reck**  
Konferenzmanagerin ReWe/IT  
Tel. +49 6221 500-820  
m.reck@forum-institut.de

## AGB

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen  
(Stand: 01.01.2016), die wir auf Wunsch jederzeit  
übersenden und die im Internet unter  
www.forum-institut.de/agb eingesehen werden können.