

Finanzamt Garmisch-Partenkirchen  
Bewertungsbezirk B03  
Aktenzeichen 119/114/0021/040/000/001  
(Bitte bei Rückfragen angeben)

82467 Garmisch-Part., 05.12.2001  
von-Brug-Str. 5  
Außenstelle:  
Hindenburgstr 34  
Zimmer-Nr. 23  
Telefon  
Durchwahl 529  
Telefax: (08821)700-111

Finanzamt Garmisch-Partenk.  
Postf.1363, 82453 Garm.-Part.  
044/B02/000175/05//90471-12.01/0,56EUR

Firma  
Christian Georg Huber  
Gästehaus zur Mühle GmbH  
Mühlstr. 40  
82438 Eschenlohe

**B e s c h e i d**  
über  
die gesonderte  
Feststellung des Grundbesitzwerts  
auf den 01.06.2001  
für Zwecke der Grunderwerbsteuer

**Feststellung**

Für die wirtschaftliche Einheit in  
Eschenlohe, Mühlstr. 40  
werden festgestellt:

**Art der Feststellung**

Der Bescheid ergeht nach § 164 Abs. 1 AO unter dem Vorbehalt der Nachprüfung.

**Art der wirtschaftlichen Einheit**

Bebautes Grundstück

**Wert der wirtschaftlichen Einheit**

Grundbesitzwert 816.000 DM

**Zurechnung des Grundbesitzwerts**

bisher	übertragener Anteil	Anteil am Grundbesitzwert
Christian Georg Huber	1/1	816.000 DM

neu Anteil am Erwerb

Firma Christian Georg Huber Gästehaus zur Mühle GmbH Mühlstr. 40, 82438 Eschenlohe	1/1	816.000 DM
--	-----	------------

**Berechnung des Grundbesitzwerts**

Die Wertermittlung erfolgt nach dem vierten Abschnitt des zweiten Teils des Bewertungsgesetzes.

Ermittlung des Gebäudewerts nach dem Ertragswertverfahren

**L A G E P L A N - N U M M E R 1**

Ermittlung des Ausgangswerts

Der Mietermittlungszeitraum umfasst die letzten drei Jahre vor dem Besteuerungszeitpunkt.

Miete im 1. Jahr vor dem Besteuerungszeitpunkt.

übliche Miete bei Vermietung

29.760 DM

Miete

29.760 DM

- Fortsetzung siehe Seite 2 -

Sprechstunden:  
Mo-Mi 7:30-14:00 / Do  
7:30-18:00 / Fr -12:00

236 RT 21.11.2001

100 007

Originalpapier nur, wenn dieser Hinweis im Grunddruck erscheint

Miete im 2. Jahr vor dem Besteuerungszeitpunkt.			
übliche Miete bei Vermietung	29.760 DM		
Miete		29.760 DM	
Miete im 3. Jahr vor dem Besteuerungszeitpunkt.			
übliche Miete bei Vermietung	29.760 DM		
Miete		29.760 DM	
Summe der Mieten des Mietermittlungszeitraums		89.280 DM	
Anzahl der Monate des Mietermittlungszeitraums		: 36	
durchschnittliche Monatsmiete		2.480 DM	
für das Jahr		x 12	
durchschnittliche Jahresmiete		29.760 DM	
Vervielfältiger		x 12,5	
Ausgangswert		372.000 DM	
Alterswertminderung (0,5% je Jahr, maximal 25%)			
Jahr der Bezugsfertigkeit	1920		
Baualter in Jahren 2001 - 1920	81		
Abschlag wegen Alters in %	81 x 0,5	40,5	
jedoch maximal		25,0	
ergibt 25,0% von	372.000 DM	-	93.000 DM
Gebäudewert im Ertragswertverfahren			279.000 DM

Vergleichsberechnung zur Prüfung des Mindestwerts

Ermittlung des Werts des Grund und Bodens

Fläche:	1.856 m <sup>2</sup>		
Bodenrichtwert pro m <sup>2</sup>		550 DM	
Abschlag von 20% (§ 145 Abs. 3 Satz 1 BewG)		- 110 DM	
anzusetzender Bodenwert pro m <sup>2</sup>		440 DM	
Wert der Fläche:	1.856 m <sup>2</sup> x 440 DM/m <sup>2</sup>		816.640 DM
Wert des Grund und Bodens			816.640 DM

Grundbesitzwert

Wert des bebauten Grundstücks	279.000 DM
Wert des Grund und Bodens (Mindestwert)	816.640 DM
maßgeblich ist der höhere der beiden Werte	816.640 DM
<b>Grundbesitzwert, gerundet auf volle tausend DM nach unten</b>	<b>816.000 DM</b>

Erläuterungen

Bei der Ermittlung des Mindestwerts ist der vom Gutachterausschuss festgelegte Bodenrichtwert zugrunde gelegt worden.

Der Grundstückswert wurde nach dem vom Gutachterausschuss zum 01.01.1996 festgelegten Bodenrichtwert ermittelt.

Die der Mietermittlung zugrunde gelegte Wohn-/Nutzfläche wurde der Einheitswertakte entnommen.

Die Besteuerungsgrundlagen wurden gemäß § 162 der Abgabenordnung geschätzt, weil Sie trotz Aufforderung keine Steuererklärung abgegeben haben.

Das Finanzamt hat die Besteuerungsgrundlagen gemäß § 162 der Abgabenordnung geschätzt, weil Sie trotz Aufforderung bisher keine Steuererklärung abgegeben haben. Reichen Sie bitte Ihre Steuererklärung unverzüglich nach, denn die Schätzung befreit Sie nicht von Ihrer Erklärungspflicht. Trotz Schätzung kann eine Steuerstrafat/Steuerordnungswidrigkeit vorliegen. In diesem Fall kann möglicherweise Straffreiheit/Bußgeldfreiheit erlangt werden, wenn eine Steuererklärung nachgereicht wird und die sich hieraus ergebenden Mehrsteuern fristgerecht entrichtet werden.

Rechtsbehelfsbelehrung

Die mit diesem Bescheid über die Feststellung des Grundbesitzwerts bekanntgegebenen Entscheidungen können mit dem **Einspruch** angefochten werden. Der Einspruch ist bei dem vorbezeichneten Finanzamt schriftlich einzureichen oder zur Niederschrift zu erklären. Die Frist für die Einlegung eines Einspruchs beträgt einen Monat. Sie beginnt mit Ablauf des Tages, an dem

Ihnen dieser Bescheid bekanntgegeben worden ist. Bei Zusendung durch einfachen oder Zustellung durch eingeschriebenen Brief gilt die Bekanntgabe mit dem dritten Tag nach Aufgabe zur Post als bewirkt, es sei denn, dass der Bescheid zu einem späteren Zeitpunkt zugegangen ist. Bei Zustellung mit Postzustellungsurkunde oder gegen Empfangsbekanntnis ist der Tag der Bekanntgabe der Tag der Zustellung.

- Fortsetzung siehe Seite 3 -



**Hinweise**

Die in diesem Bescheid getroffenen Feststellungen werden anderen Bescheiden (Folgebescheiden) zugrunde gelegt. Einwendungen gegen diese Feststellungen können nur durch Einspruch gegen diesen Feststellungsbescheid innerhalb der Einspruchsfrist geltend gemacht werden, nicht jedoch gegen den Folgebescheid.

Auch wenn gegen den Feststellungsbescheid Einspruch eingelegt wird, bleibt der Erlass eines Folgebescheids zulässig. Soweit die Vollziehung des Feststellungsbescheids ausgesetzt wird, wird auch die Vollziehung eines Folgebescheids ausgesetzt.



Originalpapier nur, wenn dieser Hinweis im Gründruck erscheint