

Cottbus

Cottbus, 12.3.2002

Anlage

Aktenzeichen

01603200200000000000

Bitte bei allen
Rückfragen
angeben

Straße

Am Mordand 45

Herr

F. Mustermann

Muster

Bearbeiter(in)

A

Telefon

123

Zimmer

1

Bescheid

über die gesonderte – ~~und einheitliche~~ – Feststellung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzwerts zum Besteuerungszeitpunkt

30.06.2001

☐ unter dem Vorbehalt der Nachprüfung (§ 164 der Abgabenordnung)☐ vorläufig (§ 165 der Abgabenordnung)☐ geändert / berichtigt nach _____

Bei Empfangsvollmacht / gesetzlicher Vertretung:

Name und Anschrift des Steuerpflichtigen

Der Grundbesitzwert für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft in

Anschrift des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft bzw. Lage des Grundbesitzes / der Stückländerei

Cottbus, Flur 3, Flurstücke 201, 202

wird abgerundet auf 88.964 € festgestellt. Dies entspricht 174.000 DM.*

Er setzt sich zusammen aus dem

Betriebswert in Höhe von 43.350 DM*/ _____ €, dem Wert der Betriebswohnungen in Höhe von

80.000 DM*/ _____ € und dem Wert des Wohnteils in Höhe von 51.000 DM*/ _____ €.

☐ Der Grundbesitz gehörte beim Voreigentümer / bisherigen Rechtsträger als Betriebsgrundstück zu dem
Bezeichnung des Betriebes

Gewerbebetrieb _____

Voreigentümer d. Grundbesitzes / bisheriger Rechtsträger

(Name, Vorname / Firmenbezeichnung, Anschrift)

Frau Mustermann, M.

Anteil

Bruchteil

Betrag in €

nachrichtlich

Betrag in DM*

1/1

88.964

174.000

Der Grundbesitzwert / Anteil am Grundbesitzwert wird festgestellt für

Erwerber des Grundbesitzes / Rechtsträger (Name, Vorname / Firmenbezeichnung, Anschrift)

Herr Mustermann, F.

Anteil

Bruchteil

Betrag in €

nachrichtlich

Betrag in DM*

1/1

88.964

174.000

Die Berechnung des Grundbesitzwerts und weitere Erläuterungen ergeben sich aus den Anlagen

II. Begründung und Nebenbestimmungen

Finanzamt Cottbus

Aktenzeichen 06032002000000000

(bei Antwortschreiben bitte angeben)

Anlage Betriebsteil

zum Feststellungsbescheid über den land-
und forstwirtschaftlichen Grundbesitzwert
zum 30.06.2001

Landwirtschaftliche Nutzung	Fläche in Ar	Summe der EMZ	Ertragswert in DM je EMZ	Ertragswert in DM
	1.000	30.000	0,68	20.400
Ertragsanteil nach § 49 i.V.m. § 34 (4) BewG (siehe Erläuterungen)			Anteil in DM:	-5.000
				15.400

Nutzungsteil Hopfen	Fläche in Ar	Ertragswert in DM je Ar	Ertragswert in DM
	100	112	11.200

Forstwirtschaftliche Nutzung	Fläche in Ar	Ertragswert in DM je Ar	Ertragswert in DM
Forstwirtschaftliche Nutzung ohne Angabe der Baumarten- gruppen, falls Fläche insgesamt nicht größer als 10 ha		0,50	
Fichte über 60 bis 80 Jahre, Plenterwald	100	15,00	1.500
Fichte über 80 bis 100 Jahre	100	30,00	3.000
Fichte über 100 Jahre	100	40,00	4.000
Buche und sonstiges Laubholz über 100 Jahre	100	10,00	1.000
Eiche über 140 Jahre	100	20,00	2.000
Übrige Flächen forstwirtsch. Nutzung bei Betrieben > 10 ha	9.500	0,50	4.750
Ertragswert der forstwirtschaftlichen Nutzung			16.250

Geringstland	Fläche in Ar	Ertragswert in DM je Ar	Ertragswert in DM
	1.000,00	0,50	500

Betriebswert für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft (§ 142 Abs. 2 BewG) in DM	43.350
--	--------

Erläuterungen:
Die nicht im Eigentum befindlichen Wirtschaftsgüter wurden abgezogen.

zum Feststellungsbescheid über den land-
und forstwirtschaftlichen Grundbesitzwert
zum 30.06.2001

Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren
(§ 146 Abs. 2 bis 5 BewG)

1. **Durchschnittliche Miete**
Übliche Miete für die letzten drei Jahre vor dem Besteuerungszeitpunkt
davon 1/3
Bei Neubauten innerhalb der letzten drei Jahre vor dem Besteuerungszeitpunkt: Übliche Miete geteilt durch die Anzahl der Monate des kürzeren Zeitraums x 12 (= Ø Miete)
2. **Ausgangswert**
Durchschnittliche Miete x 12,5
3. **Alterswertminderung** Bezugsfertigkeit
0,5 v. H. je Jahr ab Bezugsfertigkeit (höchstens 25 %)
4. **Gekürzter Ausgangswert**
5. **Zuschlag** für Wohngrundstücke mit nicht mehr als zwei Wohnungen (20 v.H. des gekürzten Ausgangswerts)
6. **Summe**
der einzelnen Gebäude / Gebäudeteile

Gebäude / Gebäudeteil	Gebäude / Gebäudeteil	Gebäude / Gebäudeteil
Arbeiter		
12.000 DM		
4.000 DM		
50.000 DM		
01.01.90 – 2.750 DM		
47.250 DM		
9.450 DM		
56.700 DM		

II. Mindestwert (§ 146 Abs. 6 BewG)

1. Grund und Boden
2. Davon mit Wohnraum bebaute Fläche
3. **Höchstens anzusetzende Fläche** (bei räumlicher Verbindung mit der Hofstelle Nr. 2 x 5, sonst Nr. 1)
4. **Bodenwert / Bodenrichtwert**
5. Wert des Grund und Bodens (Nr. 3 x Nr. 4)
6. Abschlag 20 v. H.
7. Verbleiben
8. **Nachgewiesener niedrigerer gemeiner Wert** (Verkehrswert) **für den Grund und Boden**
9. **Mindestwert** (niedrigerer Wert aus Nr. 7 und Nr. 8)

1.000 m²		
150 m²		
1.000 m²		
100 DM/m²		
100.000 DM		
– 20.000 DM		
80.000 DM		
80.000 DM		

III. Nachgewiesene niedrigere gemeine Werte
(Verkehrswerte) (§ 146 Abs. 7 BewG)

--	--	--

IV. Wert für die Betriebswohnungen

1. **Anzusetzende Werte der Gebäude / Gebäudeteile**
(Höherer Wert aus Nr. I.6 und Nr. II.9; höchstens jedoch Wert aus Nr. III)

80.000 DM		
-----------	--	--

2. **Bei Erbbaurecht / Gebäude auf fremdem Grund und Boden** Höhe der vereinbarten jährlichen Erbbauzinsen/Pacht im Besteuerungszeitpunkt in DM x 18,6

3. **Zwischensummen**

4. **Ermäßigung** wegen räumlicher Verbindung mit der Hofstelle (15 v. H. von Nr. 3)

5. **Wert der einzelnen Gebäude / Gebäudeteile**

6. **Summe / Übertrag**

7. **Ggf. zuzüglich Überträge aus weiteren Anlagen**

8. **Wert der Betriebswohnungen**

80.000 DM		
80.000 DM		
		80.000 DM
		80.000 DM

zum Feststellungsbescheid über den land-
 und forstwirtschaftlichen Grundbesitzwert
 zum 30.06.2001

I. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

(§ 146 Abs. 2 bis 5 BewG)

1. **Durchschnittliche Miete**
Übliche Miete für die letzten drei Jahre vor dem
 Besteuerungszeitpunkt
 davon 1/3
 Bei Neubauten innerhalb der letzten drei Jahre vor dem Be-
 steuerungszeitpunkt: Übliche Miete geteilt durch die Anzahl der
 Monate des kürzeren Zeitraums x 12 (= Ø Miete)
2. **Ausgangswert**
 Durchschnittliche Miete x 12,5
3. **Alterswertminderung** Bezugsfertigkeit
 0,5 v. H. je Jahr ab Bezugsfertigkeit (höchstens 25 %)
4. **Gekürzter Ausgangswert**
5. **Zuschlag** für Wohngrundstücke mit nicht mehr als zwei
 Wohnungen (20 v.H. des gekürzten Ausgangswerts)
6. **Summe**
 der einzelnen Gebäude / Gebäudeteile

Gebäude / Gebäudeteil	Gebäude / Gebäudeteil	Gebäude / Gebäudeteil
Betriebsleiter		
12.000 DM		
4.000 DM		
50.000 DM		
01.01.90		
- 2.750 DM		
47.250 DM		
47.250 DM		

II. Mindestwert (§ 146 Abs. 6 BewG)

1. Grund und Boden
2. Davon mit Wohnraum bebaute Fläche
3. **Höchstens anzusetzende Fläche** (bei räumlicher
 Verbindung mit der Hofstelle Nr. 2 x 5, sonst Nr. 1)
4. **Bodenwert /**
Bodenrichtwert
5. Wert des Grund und Bodens (Nr. 3 x Nr. 4)
6. Abschlag 20 v. H.
7. Verbleiben
8. **Nachgewiesener niedrigerer gemeiner Wert**
 (Verkehrswert) **für den Grund und Boden**
9. **Mindestwert** (niedrigerer Wert aus Nr. 7 und Nr. 8)

1.000 m²		
150 m²		
750 m²		
100 DM/m²		
75.000 DM		
- 15.000 DM		
60.000 DM		
60.000 DM		

III. Nachgewiesener niedrigerer gemeiner Wert
 (Verkehrswerte) (§ 146 Abs. 7 BewG)

--	--	--

IV. Wert für den Wohnteil

1. **Anzusetzender Wert der Gebäude / Gebäudeteile**
 (Höherer Wert aus Nr. I.6 und Nr. II.9; höchstens jedoch Wert
 aus Nr. III)

60.000 DM		
-----------	--	--

2. **Bei Erbbaurecht / Gebäude auf fremdem Grund und Boden** Höhe der vereinbarten jährlichen Erbbauzinsen/Pacht im Besteuerungszeitpunkt in DM x 18,6

3. **Zwischensummen**

4. **Ermäßigung** wegen räumlicher Verbindung mit der Hofstelle (15 v. H. von Nr. 3)

5. **Wert der einzelnen Gebäude / Gebäudeteile**

6. **Summe / Übertrag**

7. **Ggf. zuzüglich Überträge aus weiteren Anlagen**

8. **Wert des Wohnteils**

60.000 DM		
– 9.000 DM		
51.000 DM		
		51.000 DM
		51.000 DM