

Aktenzeichen: 122/007-3-03099.8

(Bitte bei Rückfragen und Zahlungen angeben)

Telefon 02131/6656-1763  
Telefax 0800 10092675122

Finanzamt, Postfach 100502, 41405 Neuss

**Bescheid**

auf den 1. Januar 2025

über die

Festsetzung

des Grundsteuermessbetrags

Herrn  
Hans-Josef Schäfer  
Lotharstr. 22  
40668 Meerbusch**Festsetzung****Hauptveranlagung auf den 1. Januar 2025****Festsetzung des Grundsteuermessbetrages**Der Grundsteuermessbetrag für das Wohnungseigentum  
in der Gemeinde Meerbusch-Lank/Latum  
40668 Meerbusch  
Bismarckstr. 20  
wird auf den 1.1.2025 festgesetzt auf

243,54 €

Der Grundsteuermessbetrag ist nicht an die Finanzkasse zu entrichten. Er dient der Gemeinde zur Festsetzung der Grundsteuer. Über die Höhe des an die Gemeindekasse zu zahlenden Betrages erteilt Ihnen die Gemeinde einen besonderen Bescheid.

**Steuerschuldner:**Hans-Josef Schäfer  
ID-Nummer: 67908326540

1/1

**Berechnung des Steuermessbetrages**

Grundsteuerwert	785.600 €
x Steuermesszahl 0,31 v.T.	
Steuermessbetrag	243,54 €
<b>Steuermessbetrag</b>	<b>243,54 €</b>

**Erläuterungen****Datenschutzhinweis:**

Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Steuerverwaltung und über Ihre Rechte nach der Datenschutz-Grundverordnung sowie über Ihre Ansprechpartner in Datenschutzfragen entnehmen Sie bitte dem allgemeinen Informationsschreiben der Finanzverwaltung. Dieses Informationsschreiben finden Sie unter [www.finanzamt.de](http://www.finanzamt.de) (unter der Rubrik "Datenschutz") oder erhalten Sie bei Ihrem Finanzamt.

**Rechtsbehelfsbelehrung**

Dieser Bescheid kann mit dem Einspruch angefochten werden.  
Ein Einspruch ist jedoch ausgeschlossen, soweit dieser Bescheid einen Verwaltungsakt ändert oder ersetzt, gegen den ein zulässiger Einspruch oder (nach einem zulässigen Einspruch) eine zulässige Klage, Revision oder Nichtzulassungsbeschwerde anhängig ist. In diesem Fall wird der neue Verwaltungsakt Gegenstand des Rechtsbehelfsverfahrens.  
Der Einspruch ist bei dem vorbezeichneten Finanzamt schriftlich einzureichen, diesem elektronisch zu übermitteln oder dort 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 bekannt gegeben worden ist. Bei Zusendung durch einfachen Brief oder Zustellung mittels Einschreiben durch Übergabe 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 Zustellungsurkunde oder mittels Einschreiben mit Rückschein oder gegen Empfangsbekanntnis ist Tag der Bekanntgabe der Tag der Zustellung.  
Hinweis: Die in diesem Bescheid getroffenen Entscheidungen werden anderen Bescheiden (Folgebescheiden) zugrunde gelegt. Einwendungen gegen diese Entscheidungen können nur durch Einspruch gegen diesen Bescheid innerhalb der Einspruchsfrist geltend gemacht werden, nicht jedoch gegen den Folgebescheid.

\*\*\*\*\* Fortsetzung siehe Seite 2 \*\*\*\*\*

LY

P. 1

C

C

## weitere Informationen

## Öffnungszeiten:

## Allgemeine Sprechzeiten:

Mo.-Fr. 8:30-12:00 Uhr

Do. 13:30-15:00 Uhr

## Service- / Informationsstelle

Mo.-Fr. 7:30-12:00 Uhr

Do. 13:30-16:00 Uhr

## Nahverkehrsanbindung:

Linie 709 (Straßenbahn) Haltestelle Langemarckstraße

Linie 874 (Bus) Haltestelle Finanzamt

div. Linien (Bus) Haltestelle Alexianerplatz





Aktenzeichen: 122/007-3-03099.8

(Bitte bei Rückfragen und Zahlungen angeben)

Telefon 02131/6656-1763  
Telefax 0800 10092675122

L 4

Finanzamt, Postfach 100502, 41405 Neuss

18 2FC9 7191 B8 5005 3FD8  
DV 10.22 0,85 Deutsche Post

\*7045\*0021501\*17\*5122\*

**Bescheid**

auf den 1. Januar 2022

über die

Feststellung

des Grundsteuerwerts

Herrn  
Hans-Josef Schäfer  
Lotharstr. 22  
40668 Meerbusch**Hauptfeststellung****Feststellung**Für die wirtschaftliche Einheit  
in der Gemeinde Meerbusch-Lank/Latum  
40668 Meerbusch  
Bismarckstr. 20  
werden festgestellt:**Art der wirtschaftlichen Einheit**Grundstücksart:  
Wohnungseigentum**Wert der wirtschaftlichen Einheit**

Grundsteuerwert ..... 785.600 €

**Zurechnung des Grundsteuerwerts**

Zurechnung:

Hans-Josef Schäfer ..... 1/1  
ID-Nummer: 67908326540**Berechnung des Grundsteuerwerts nach dem Ertragswertverfahren**Die Wertermittlung erfolgt nach dem  
Siebenten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes (BewG).**Liegenschaftszinssatz für das Grundstück**Bodenrichtwert ..... 625,00 €/m<sup>2</sup>  
Liegenschaftszinssatz für  
Wohnungseigentum ..... 3,0 %**Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags**

Gebäude 1

**Restnutzungsdauer des Gebäudes**

Baujahr	1973
Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt	49 Jahre
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 38 zum BewG	80 Jahre
- Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt	49 Jahre
Restnutzungsdauer im Hauptfeststellungszeitpunkt	31 Jahre

**Rohertrag gemäß Anlage 39 zum BewG**

für das Wohnungseigentum

mit dem Baujahr 1973

im Land Nordrhein-Westfalen

Für Wohnungseigentum gelten die Nettokaltmieten für Mietwohngrundstücke.





1 Wohnung mit einer Wohnfläche von 60 bis unter 100 m <sup>2</sup>			
Gesamte Wohn-/Nutzfläche	65 m <sup>2</sup>		
Monatliche Nettokaltmiete	6,29 €/m <sup>2</sup>		
+ 20,0 % Zuschlag für die Mietniveaustufe 5	1,26 €/m <sup>2</sup>		
x angepasste monatliche Nettokaltmiete	7,55 €/m <sup>2</sup>		
Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung			490,75 €
Monatliche Nettokaltmiete für das Gebäude			490,75 €
x 12 ergibt den jährlichen Rohertrag			5.889,00 €
Rohertrag des Grundstücks			
Jährlicher Rohertrag der Wohnungen	5.889,00 €		
Rohertrag des Grundstücks			5.889,00 €
Reinertrag des Grundstücks			
Rohertrag des Grundstücks	5.889,00 €		
- Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 40 zum BewG			
29 % vom Rohertrag	1.707,81 €		
Reinertrag des Grundstücks			4.181,19 €
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks			
Reinertrag des Grundstücks	4.181,19 €		
x Vervielfältiger gemäß Anlage 37 zum BewG	20,00		
für den Liegenschaftszinssatz von 3,0 %			
und die Restnutzungsdauer von 31 Jahren			
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks			83.623,80 €
Ermittlung des abgezinster Bodenwerts			
Abzinsungsfaktor gemäß Anlage 41 zum BewG			
bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,0 %			
und einer Restnutzungsdauer von 31 Jahren	0,4000		
Fläche	1.676 m <sup>2</sup>		
x Bodenrichtwert	625,00 €/m <sup>2</sup>		
Bodenwert vor Abzinsung	1.047.500,00 €		
x Abzinsungsfaktor	0,4000		
Abgezinster Bodenwert			419.000,00 €
Ermittlung des Grundsteuerwerts			
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren			
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks	83.623,80 €		
+ abgezinster Bodenwert	419.000,00 €		
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren			502.623,80 €
Prüfung des Mindestwerts			
Bodenwert vor Abzinsung	1.047.500,00 €		
davon 75 %	785.625,00 €		
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren	502.623,80 €		
maßgeblich ist der höhere der beiden Werte			785.625,00 €
Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 €			785.600 €

#### Erläuterungen

Bitte beachten Sie, dass jede Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, die sich auf die Höhe des Grundsteuerwerts, die Vermögensart oder die Grundstücksart auswirken oder beispielsweise durch Wegfall der Voraussetzungen einer vollständigen Steuerbefreiung zu einer erstmaligen Feststellung führen kann, gemäß § 228 Abs. 2 Bewertungsgesetz dem Finanzamt anzuzeigen ist. Die Anzeige ist von demjenigen, der nach § 10 Grundsteuergesetz als Steuerschuldner in Betracht kommt, innerhalb eines Monats nach Ablauf des Jahres, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben, bei dem oben bezeichneten Finanzamt zu erstatten. Weitere gesetzliche Anzeige- und Berichtigungspflichten (z. B. nach § 19 Grundsteuergesetz oder nach § 153 der Abgabenordnung) bleiben unberührt.

#### Datenschutzhinweis:

Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Steuerverwaltung und über Ihre Rechte nach der Datenschutz-Grundverordnung sowie über Ihre Ansprechpartner in Datenschutzfragen entnehmen Sie bitte dem allgemeinen Informationsschreiben der Finanzverwaltung. Dieses Informationsschreiben finden Sie unter [www.finanze.de](http://www.finanze.de) (unter der Rubrik "Datenschutz") oder erhalten Sie bei Ihrem Finanzamt.





### Rechtsbehelfsbelehrung

Dieser Bescheid kann mit dem Einspruch angefochten werden.

Ein Einspruch ist jedoch ausgeschlossen, soweit dieser Bescheid einen Verwaltungsakt ändert oder ersetzt, gegen den ein zulässiger Einspruch oder (nach einem zulässigen Einspruch) eine zulässige Klage, Revision oder Nichtzulassungsbeschwerde anhängig ist. In diesem Fall wird der neue Verwaltungsakt Gegenstand des Rechtsbehelfsverfahrens.

Der Einspruch ist bei dem vorbezeichneten Finanzamt schriftlich einzureichen, diesem elektronisch zu übermitteln oder dort 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 bekannt gegeben worden ist. Bei Zusendung durch einfachen Brief oder Zustellung mittels Einschreiben durch Übergabe 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 Zustellungsurkunde oder mittels Einschreiben mit Rückschein oder gegen Empfangsbekenntnis ist Tag der Bekanntgabe der Tag der Zustellung.

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

### weitere Informationen

#### Öffnungszeiten:

##### Allgemeine Sprechzeiten:

Mo.-Fr. 8:30-12:00 Uhr

Do. 13:30-15:00 Uhr

##### Service- / Informationsstelle

Mo.-Fr. 7:30-12:00 Uhr

Do. 13:30-16:00 Uhr

#### Nahverkehrsanbindung:

Linie 709 (Straßenbahn) Haltestelle Langemarckstraße

Linie 874 (Bus) Haltestelle Finanzamt

div. Linien (Bus) Haltestelle Alexianerplatz







