





Aktenzeichen: 122/007-3-04841.4

(Bitte bei Rückfragen und Zahlungen angeben)

Telefon 02131/6656-1763  
Telefax 0800 10092675122

Finanzamt, Postfach 100502, 41405 Neuss

18 2FC9 7191 F4 C004 94D7

DV 01.23 0,85 Deutsche Post



\*8012\*0018765\*03\*5122\*

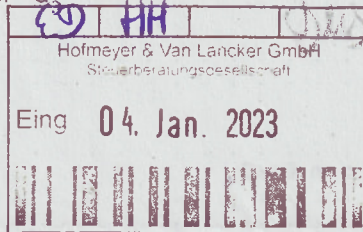
**Bescheid**

auf den 1. Januar 2022

über die

Feststellung

des Grundsteuerwerts

Firma Hofmeyer & Van Lancker G.  
Steuerberatungsgesellschaft  
Von-Amelnxen-Str. 32  
34369 Hofgeismargeprüft i.O.  
HH, 25.01.23für  
Marianne Schmitz**Hauptfeststellung****Feststellung**Für die wirtschaftliche Einheit  
in der Gemeinde Meerbusch-Lank/Latum  
40668 Meerbusch  
Glockengasse 13  
werden festgestellt:**Art der wirtschaftlichen Einheit**Grundstücksart:  
Einfamilienhaus**Wert der wirtschaftlichen Einheit**

Grundsteuerwert . . . . . 238.500 €

**Zurechnung des Grundsteuerwerts**

Zurechnung:

Marianne Schmitz . . . . . 1/1  
Glockengasse 1, 40668 Meerbusch**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 €/m²

Liegenschaftszinssatz für  
Ein- und Zweifamilienhäuser . . . . . 2,5 %

Bei einem Bodenrichtwert über 500 €/m²

Verringerung des Liegenschaftszinssatzes

um 0,1 Prozentpunkte für jede volle 100 €,

die der Bodenrichtwert den Betrag von 500 €/m² übersteigt . . . . . 0,1 %

anzusetzender Liegenschaftszinssatz . . . . . 2,4 %

Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags

Gebäude 1

Restnutzungsdauer des Gebäudes

Baujahr . . . . . vor 1949

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 38 zum BewG . . . . . 80 Jahre

Jahr der Kernsanierung . . . . . 1985

- 10% der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer . . . . . 8 Jahre

fiktives Baujahr . . . . . 1977

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer . . . . . 80 Jahre

- fiktives Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt . . . . . 45 Jahre

Restnutzungsdauer im Hauptfeststellungszeitpunkt . . . . . 35 Jahre



Rohrertrag gemäß Anlage 39 zum BewG  
für das Einfamilienhaus  
mit dem fiktiven Baujahr 1977  
im Land Nordrhein-Westfalen

1 Wohnung mit einer Wohnfläche von 100 m <sup>2</sup> und mehr		
Gesamte Wohn-/Nutzfläche	130 m <sup>2</sup>	
Monatliche Nettokaltmiete	5,82 €/m <sup>2</sup>	
+ 20,0 % Zuschlag für die Mietniveaustufe 5	1,16 €/m <sup>2</sup>	
x angepasste monatliche Nettokaltmiete	6,98 €/m <sup>2</sup>	
Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung	907,40 €	

Monatliche Nettokaltmiete für das Gebäude	907,40 €
x 12 ergibt den jährlichen Rohrertrag	10.888,80 €

Rohrertrag des Grundstücks	
Jährlicher Rohrertrag der Wohnungen	10.888,80 €
Rohrertrag des Grundstücks	10.888,80 €

Reinertrag des Grundstücks	
Rohrertrag des Grundstücks	10.888,80 €
- Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 40 zum BewG	
25 % vom Rohrertrag	2.722,20 €
Reinertrag des Grundstücks	8.166,60 €

Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks	
Reinertrag des Grundstücks	8.166,60 €
x Vervielfältiger gemäß Anlage 37 zum BewG	23,50
für den Liegenschaftszinssatz von 2,4 %	
und die Restnutzungsdauer von 35 Jahren	
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks	191.915,10 €

#### Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts

Umrechnungskoeffizient wegen abweichender Grundstücksgröße gemäß Anlage 36 zum BewG	
bei einer maßgebenden Grundstücksgröße < 250 m <sup>2</sup>	1,24
Abzinsungsfaktor gemäß Anlage 41 zum BewG	
bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,4 %	
und einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren	0,4360
Fläche	138 m <sup>2</sup>
x Bodenrichtwert	625,00 €/m <sup>2</sup>
x Umrechnungskoeffizient	1,24
Bodenwert vor Abzinsung	106.950,00 €
x Abzinsungsfaktor	0,4360
Abgezinster Bodenwert	46.630,20 €

#### Ermittlung des Grundsteuerwerts

Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren	
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks	191.915,10 €
+ abgezinster Bodenwert	46.630,20 €
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren	238.545,30 €

Prüfung des Mindestwerts	
Bodenwert vor Abzinsung	106.950,00 €
davon 75 %	80.212,50 €
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren	238.545,30 €
maßgeblich ist der höhere der beiden Werte	238.545,30 €

Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 €	238.500 €
---	-----------

#### 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.finanzamt.de](http://www.finanzamt.de) (unter der Rubrik "Datenschutz") oder erhalten Sie bei Ihrem Finanzamt.



Bescheid auf den 1. Januar 2022 über die Feststellung des Grundsteuerwerts  
vom 03.01.2023

**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



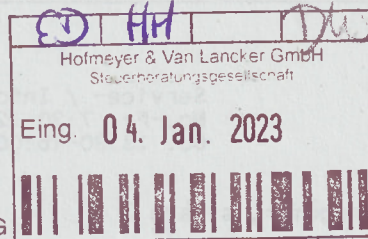


**Aktenzeichen: 122/007-3-04841.4**

(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

Firma Hofmeyer & Van Lancker G  
Steuerberatungsgesellschaft  
Von-Amelnxen-Str. 32  
34369 Hofgeismargeprüft i.O.  
HH, 25.01.23für  
Marianne Schmitz**Festsetzung****Hauptveranlagung auf den 1. Januar 2025****Festsetzung des Grundsteuermessbetrages**Der Grundsteuermessbetrag für das Einfamilienhaus  
in der Gemeinde Meerbusch-Lank/Latum  
40668 Meerbusch  
Glockengasse 13  
wird auf den 1.1.2025 festgesetzt auf . . . . . 73,94 €**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:

Marianne Schmitz . . . . . 1/1  
Glockengasse 1, 40668 Meerbusch**Berechnung des Steuermessbetrages**

Grundsteuerwert . . . . .	238.500,- €
x Steuermesszahl 0,31 v.T. . . . .	
Steuermessbetrag . . . . .	73,94 €
<b>Steuermessbetrag . . . . .</b>	<b>73,94/- €</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 \*\*\*\*\*





STADT MEERBUSCH

DER BÜRGERMEISTER

Stadt Meerbusch (Finanzen) - Postfach 1664 - 40641 Meerbusch

Frau  
Marianne Schmitz  
Glockengasse 13  
40668 Meerbusch

Dienststelle: Finanzen  
Gebäude: Hochstraße 1, 40670 Meerbusch  
Sprechzeiten: Montag bis Freitag 8.00 Uhr - 12.00 Uhr  
Montag und Mittwoch 14.00 Uhr - 16.00 Uhr  
(Dienstag- und Donnerstagnachmittag keine Sprechzeiten)

**Auskünfte über Grundbesitzabgaben**

erteilt: **Frau Anna Günther**

Tel.: 02159/916-449

eMail: anna.guenther@meerbusch.de

Zimmer: 217 Fax.: 02159/916-39449

**Auskünfte über Konten und Zahlungen**

erteilt: **Frau Michaela Fabricius**

Tel.: 02159/916-344

eMail: michaela.fabricius@meerbusch.de

Zimmer: 112 Fax.: 02159/916-39344

**Bescheid über Grundbesitzabgaben 2021**

**Bei Zahlung und Rückfragen bitte angeben:**

Ihr Buchungszeichen: 5.0100.024758.7

(Altes Kassenzeichen: 0011197450001)

**Datum:** 08.01.2021

**Festsetzung der Abgaben**

**Aktenzeichen Finanzamt:** 122.007.3.04841.4

**Grundstücksart:** Einfamilienhaus

**Besitzverhältnis:** Wohnungs-/Teileigentum

**Lage:** Glockengasse 13 +15 WE Nr. 1

**Grundsteuer**

Zeitraum		Bemessungsgrundlage	Gesamtbetrag
2021	Neu	Messbetrag 24,33 € Hebesatz Grundsteuer B 440,00 v.H. Grundsteuer B 107,05 € <b>Grundsteuer</b>	<b>107,05 €</b>

**Änderungsbetrag: 107,05 €**

**Fälligkeiten**

	15.02.2021	15.05.2021	15.08.2021	15.11.2021	Gesamt
Grundsteuer	26,76 €	26,76 €	26,76 €	26,77 €	107,05 €
<b>insgesamt</b>	<b>26,76 €</b>	<b>26,76 €</b>	<b>26,76 €</b>	<b>26,77 €</b>	<b>107,05 €</b>

Die oben genannte Forderung wird zu den Fälligkeitstermin/en unter Angabe der Gläubiger-ID DE 6202100000218946 von dem von Ihnen angegebenen Konto IBAN: DE\*\*\*\*\*3066 abgebucht.

**Konten der Stadtkasse Meerbusch**

Gläubiger-ID: DE6202100000218946

**Sparkasse Neuss**

IBAN: DE45 3055 0000 0000 2105 00  
BIC: WELADEDNXXX

**Deutsche Bank, Meerbusch**

IBAN: DE38 3007 0010 0538 5588 00  
BIC: DEUTDE33XXX

**Commerzbank AG, Meerbusch**

IBAN: DE65 3004 0000 0840 4444 00  
BIC: COBADE33XXX

**Volksbank Mönchengladbach eG**

IBAN: DE17 3106 0517 0052 0860 19  
BIC: GENODE33MRB

**Telefonzentrale:** 02159/916-0

**Telefax:** 02159/916-483





STADT MEERBUSCH

DER BÜRGERMEISTER

Stadt Meerbusch (Finanzen) - Postfach 1664 - 40641 Meerbusch

Frau  
Marianne Schmitz  
Glockengasse 13  
40668 Meerbusch

Dienststelle: Finanzen  
Gebäude: Hochstraße 1, 40670 Meerbusch  
Sprechzeiten: Montag bis Freitag 8.00 Uhr - 12.00 Uhr  
Montag und Mittwoch 14.00 Uhr - 16.00 Uhr  
(Dienstag- und Donnerstagnachmittag keine Sprechzeiten)

#### Auskünfte über Grundbesitzabgaben

erteilt: Frau Anna Günther  
Tel.: 02159/916-449  
eMail: anna.guenther@meerbusch.de  
Zimmer: 217 Fax.: 02159/916-39449

#### Auskünfte über Niederschlagswassergebühren

erteilt: Frau Anja Langen  
Tel.: 02150/916-224  
eMail: anja.langen@meerbusch.de  
Zimmer: B 155 Fax.: 02150/916-39224

### Bescheid über Grundbesitzabgaben 2021

Steuerpflichtige(r):  
WEG Glockengasse 13+15  
Glockengasse 13+15  
40668 Meerbusch

Bei Zahlung und Rückfragen bitte angeben:  
Ihr Buchungszeichen: 5.0100.045553.8

Datum: 08.01.2021

Zu allen Fragen im Zusammenhang mit Zahlungen, Abbuchungen oder Erstattungen wenden Sie sich bitte direkt an die Stadtkasse Frau Michaela Fabricius, Tel. 02159/916-344, Fax 02159/916-39344, eMail: michaela.fabricius@meerbusch.de

### Festsetzung der Abgaben

Aktenzeichen Finanzamt: 122.007.5.03727.9

Grundstücksart: Zweifamilienhaus  
Besitzverhältnis: Normalfall  
Lage: Glockengasse 13 +15

#### Abfallentsorgungsgebühren

Zeitraum		Bemessungsgrundlage	Gesamtbetrag
2021	Neu	Anzahl Gefäße 1 Stck. 60 l Restabfallbehälter 96,00 € Abfallbeseitigungsgebühren 96,00 €  Anzahl Gefäße 1 Stck. 120 l Bioabfallbehälter 0,00 € Abfallbeseitigungsgebühren 0,00 € <b>Abfallentsorgungsgebühren</b>	<b>96,00 €</b>

#### Niederschlagswassergebühren

Zeitraum		Bemessungsgrundlage	Gesamtbetrag
2021	Neu	Versiegelte Fläche 138,00 m² Gebühr pro m² versiegelte Fläche 0,91 € Niederschlagswassergebühren 125,58 € <b>Niederschlagswassergebühren</b>	<b>125,58 €</b>

Änderungsbetrag: 221,58 €

### Fälligkeiten

	15.02.2021	15.05.2021	15.08.2021	15.11.2021	Gesamt
Abfallentsorgungsgebühren	24,00 €	24,00 €	24,00 €	24,00 €	96,00 €
Niederschlagswassergebühren	31,39 €	31,39 €	31,39 €	31,41 €	125,58 €
<b>insgesamt</b>	<b>55,39 €</b>	<b>55,39 €</b>	<b>55,39 €</b>	<b>55,41 €</b>	<b>221,58 €</b>

#### Konten der Stadtkasse Meerbusch

Gläubiger-ID: DE6202100000218946

Sparkasse Neuss  
IBAN: DE45 3055 0000 0000 2105 00  
BIC: WELADEDNXXX

Deutsche Bank, Meerbusch  
IBAN: DE38 3007 0010 0538 5588 00  
BIC: DEUTDE33XXX

Commerzbank AG, Meerbusch  
IBAN: DE65 3004 0000 0840 4444 00  
BIC: COBADE33XXX

Volksbank Mönchengladbach eG  
IBAN: DE17 3106 0517 0052 0860 19  
BIC: GENODE33MRB

Telefonzentrale: 02159/916-0

Telefax: 02159/916-483