

Aktenzeichen: 147/423-3-00859.0

(Bitte bei Rückfragen und Zahlungen angeben)

Telefon 0211/3804-1768

Telefax 0800 10092675147

FA, PF 101023, 40001 Düsseldorf

Bescheid

auf den 1. Januar 2022

über die

Feststellung

des Grundsteuerwerts

Frau
Petra Spielberg-Garske
Fronhofstr. 16
40668 Meerbusch

Für Frau Sophie Böhm, Fritz-Reuter-Str. 5, Erkrath

Der Bescheid ergeht mit Wirkung für und gegen alle Feststellungsbeteiligten.

Hauptfeststellung

Der Bescheid ist nach § 164 Abs. 2 AO geändert. Der Vorbehalt der Nachprüfung wird aufgehoben.

Feststellung

Für die wirtschaftliche Einheit
in der Gemeinde Erkrath
40699 Erkrath
Fritz-Reuter-Str. 5
werden festgestellt:

Art der wirtschaftlichen Einheit

Grundstücksart:
Einfamilienhaus

Wert der wirtschaftlichen Einheit

Grundsteuerwert 221.200 €

Zurechnung des Grundsteuerwerts**Zurechnung:**

Grundstücksgemeinschaft
S. Böhm & Böhm Erbengemeinschaft
Fritz-Reuter-Str. 5, 40699 Erkrath

Sophie Böhm 1/2
ID-Nummer: 90721654804

Erbengemeinschaft
Böhm 1/2
Fritz-Reuter-Str. 5, 40699 Erkrath

Sophie Böhm
ID-Nummer: 90721654804

Angelika Radziwill
ID-Nummer: 48036719354

Liste der Flurstücke der wirtschaftlichen Einheit

Gemarkung	Flur	Flurstück	davon Fläche in m²	Grundbuch-Blatt
Erkrath	25	389	257,00	6181
	25	391	16,13	6181
	25	1137	18,00	6181
	25	596	12,65	7274

Feststellung

Grundsteuerwert

H. Frei

Sethic - 51470
fronhw.de

Berechnung des Grundsteuerwerts nach dem Ertragswertverfahren

Die Wertermittlung erfolgt nach dem
Siebenten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes (BewG).

Liegenschaftszinssatz für das Grundstück

Bodenrichtwert	440,00 €/m²
Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser	2,5 %

Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags**Gebäude 1****Restnutzungsdauer des Gebäudes**

Baujahr	1974
Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt	48 Jahre
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 38 zum BewG	80 Jahre
- Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt	48 Jahre
Restnutzungsdauer im Hauptfeststellungszeitpunkt	32 Jahre

Rohrertrag gemäß Anlage 39 zum BewG
für das Einfamilienhaus
mit dem Baujahr 1974
im Land Nordrhein-Westfalen

1 Wohnung mit einer Wohnfläche von 100 m² und mehr	
Gesamte Wohn-/Nutzfläche	115 m²
Monatliche Nettokaltmiete	5,82 €/m²
+ 10,0 % Zuschlag für die Mietniveaustufe 4	0,58 €/m²
x angepasste monatliche Nettokaltmiete	6,40 €/m²
Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung	736,00 €
Monatliche Nettokaltmiete für das Gebäude	736,00 €
x 12 ergibt den jährlichen Rohertrag	8.832,00 €

Garagenstellplätze (Einzelgarage/Tiefgarage)

Anzahl Garagenstellplätze	1
Monatliche Nettokaltmiete	35,00 €
+ 10,0 % Zuschlag für die Mietniveaustufe 4	3,50 €
x angepasste monatliche Nettokaltmiete	38,50 €
Monatliche Nettokaltmiete für die Garagenstellplätze	38,50 €
x 12 ergibt jährlichen Rohertrag	462,00 €

Rohrertrag des Grundstücks

Jährlicher Rohertrag der Wohnungen	8.832,00 €
+ jährlicher Rohertrag der Garagenstellplätze	462,00 €
Rohrertrag des Grundstücks	9.294,00 €

Reinertrag des Grundstücks

Rohrertrag des Grundstücks	9.294,00 €
- Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 40 zum BewG	
25 % vom Rohertrag	2.323,50 €
Reinertrag des Grundstücks	6.970,50 €

Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks

Reinertrag des Grundstücks	6.970,50 €
x Vervielfältiger gemäß Anlage 37 zum BewG	21,85
für den Liegenschaftszinssatz von 2,5 % und die Restnutzungsdauer von 32 Jahren	
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks	152.305,43 €

Ermittlung des abgezinster Bodenwerts

Umrechnungskoeffizient wegen abweichender Grundstücksgröße gemäß Anlage 36 zum BewG
bei einer maßgebenden Grundstücksgröße >= 300 m²

Abzinsungsfaktor gemäß Anlage 41 zum BewG bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 % und einer Restnutzungsdauer von 32 Jahren	1,14
Fläche	0,4538
x Bodenrichtwert	303 m²
x Umrechnungskoeffizient	440,00 €/m²
Bodenwert vor Abzinsung	151.984,80 €
x Abzinsungsfaktor	0,4538
Abgezinster Bodenwert	68.970,70 €

Ermittlung des Grundsteuerwerts

Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren	
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks	152.305,43 €
+ abgezinster Bodenwert	68.970,70 €
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren	221.276,13 €

Bescheid auf den 1. Januar 2022 über die Feststellung des Grundsteuerwerts vom 14.02.2024

Prüfung des Mindestwerts

Bodenwert vor Abzinsung	151.984,80 €
davon 75 %	113.988,60 €
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren	221.276,13 €
maßgeblich ist der höhere der beiden Werte	221.276,13 €
Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 €	221.200 €

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 (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.

Bei Einlegung des Einspruchs soll der Verwaltungsakt bezeichnet werden, gegen den sich der Einspruch richtet. Es soll angegeben werden, inwieweit der Verwaltungsakt angefochten wird. Ferner sollen die Tatsachen, die zur Begründung dienen, und die Beweismittel angeführt werden.

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, Di, Do, Fr 8:30-12:00 Uhr
Mittwochs geschlossen
Di 13.30 - 15.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Service- / Informationsstelle
Mo, Do, Fr 07:30-12:00 Uhr
Di 07:00-15:00 Uhr

Nahverkehrsanbindung:

Das Finanzamt Düsseldorf-Mettmann befindet sich in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs Düsseldorf. Da Besucherparkplätze nicht zur Verfügung stehen, empfiehlt sich die Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Parkmöglichkeit besteht im Parkhaus am Hauptbahnhof.

