

Aktenzeichen: 122/006-3-00144.0
(Bitte bei Rückfragen und Zahlungen angeben)

Telefon 02131/6656-1764
Telefax 0800 10092675122

Finanzamt, Postfach 100502, 41405 Neuss

18 2FC9 7191 B9 6004 E1B1
DV 10.22 0,85 Deutsche Post



*7062*0019995*18*5122*

Frau
Thekla Rogge
Martinstr. 14
40668 Meerbusch

Bescheid

auf den 1. Januar 2022

über die

Feststellung

des Grundsteuerwerts

Hauptfeststellung**Feststellung**

Für die wirtschaftliche Einheit
in der Gemeinde Meerbusch-Langst/Kierst
40668 Meerbusch
Martinstraße 14
werden festgestellt:

Art der wirtschaftlichen Einheit

Grundstücksart:
Einfamilienhaus

Wert der wirtschaftlichen Einheit

Grundsteuerwert 436.300 €

Zurechnung des Grundsteuerwerts

Zurechnung:

Thekla Rogge
ID-Nummer: 54329680104

Berechnung des Grundsteuerwerts nach dem Ertragswertverfahren

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

Liegenschaftszinssatz für das Grundstück

Bodenrichtwert	600,00 €/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	1968
Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt	54 Jahre
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 38 zum BewG	80 Jahre
- Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt	54 Jahre
Restnutzungsdauer im Hauptfeststellungszeitpunkt	26 Jahre

Rohrertrag gemäß Anlage 39 zum BewG
für das Einfamilienhaus
mit dem Baujahr 1968
im Land Nordrhein-Westfalen

1. Wohnung mit einer Wohnfläche von 100 m ² und mehr		
Gesamte Wohn-/Nutzfläche	180 m ²	
Monatliche Nettokaltmiete	5,82 €/m ²	
+ 20,0 % Zuschlag für die Mietniveaustufe 5	1,16 €/m ²	
x angepasste monatliche Nettokaltmiete	6,98 €/m ²	
Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung	1.256,40 €	
Monatliche Nettokaltmiete für das Gebäude	1.256,40 €	
x 12 ergibt den jährlichen Rohertrag	15.076,80 €	

Garagenstellplätze (Einzelgarage/Tiefgarage)

Anzahl Garagenstellplätze	1	
Monatliche Nettokaltmiete	35,00 €	
+ 20,0 % Zuschlag für die Mietniveaustufe 5	7,00 €	
x angepasste monatliche Nettokaltmiete	42,00 €	
Monatliche Nettokaltmiete für die Garagenstellplätze	42,00 €	
x 12 ergibt jährlichen Rohertrag	504,00 €	

Rohertrag des Grundstücks		
Jährlicher Rohertrag der Wohnungen	15.076,80 €	
+ jährlicher Rohertrag der Garagenstellplätze	504,00 €	
Rohertrag des Grundstücks	15.580,80 €	

Reinertrag des Grundstücks		
Rohertrag des Grundstücks	15.580,80 €	
- Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 40 zum BewG		
25 % vom Rohertrag	3.895,20 €	
Reinertrag des Grundstücks	11.685,60 €	

Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks		
Reinertrag des Grundstücks	11.685,60 €	
x Vervielfältiger gemäß Anlage 37 zum BewG	19,18	
für den Liegenschaftszinssatz von 2,4 %		
und die Restnutzungsdauer von 26 Jahren		
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks	224.129,81 €	

Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts

Umrechnungskoeffizient wegen abweichender Grundstücksgröße gemäß Anlage 36 zum BewG		
bei einer maßgebenden Grundstücksgröße >= 650 m ²	0,94	
Abzinsungsfaktor gemäß Anlage 41 zum BewG		
bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,4 %		
und einer Restnutzungsdauer von 26 Jahren	0,5398	
Fläche	697 m ²	
x Bodenrichtwert	600,00 €/m ²	
x Umrechnungskoeffizient	0,94	
Bodenwert vor Abzinsung	393.108,00 €	
x Abzinsungsfaktor	0,5398	
Abgezinster Bodenwert	212.199,70 €	

Ermittlung des Grundsteuerwerts

Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren		
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks	224.129,81 €	
+ abgezinster Bodenwert	212.199,70 €	
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren	436.329,51 €	

Prüfung des Mindestwerts		
Bodenwert vor Abzinsung	393.108,00 €	
davon 75 %	294.831,00 €	
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren	436.329,51 €	
maßgeblich ist der höhere der beiden Werte	436.329,51 €	

Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 €	436.300 €	
---	-----------	--

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 Berichtungspflichten (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 (unter der Rubrik "Datenschutz") oder erhalten Sie bei Ihrem Finanzamt.

Bescheid auf den 1. Januar 2022 über die Feststellung des Grundsteuerwerts
vom 18.10.2022

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: 122/006-3-00144.0

(Bitte bei Rückfragen und Zahlungen angeben)

Telefon 02131/6656-1764
Telefax 0800 10092675122

Finanzamt, Postfach 100502, 41405 Neuss

Bescheid

auf den 1. Januar 2025

über die

Festsetzung

des Grundsteuermessbetrags

Frau
Thekla Rogge
Martinstr. 14
40668 Meerbusch**Festsetzung****Hauptveranlagung auf den 1. Januar 2025****Festsetzung des Grundsteuermessbetrages**Der Grundsteuermessbetrag für das Einfamilienhaus
in der Gemeinde Meerbusch-Langst/Kierst
40668 Meerbusch
Martinstraße 14

wird auf den 1.1.2025 festgesetzt auf 135,25 €

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:**Thekla Rogge
ID-Nummer: 54329680104**Berechnung des Steuermessbetrages**

Grundsteuerwert	436.300 €
x Steuermesszahl 0,31 v.T.	
Steuermessbetrag	135,25 €
Steuermessbetrag	135,25 €

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 (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 *****

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

