

Aktenzeichen: 122/007-3-03165.9

(Bitte bei Rückfragen und Zahlungen angeben)

Telefon 02131/6656-1763
Telefax 0800 10092675122

Finanzamt, Postfach 100502, 41405 Neuss

Bescheid

auf den 1. Januar 2025

Herrn
Frank Wienhold
Wieselpfad 16
47809 Krefeldüber die
Festsetzung

des Grundsteuermessbetrags

Festsetzung**Hauptveranlagung auf den 1. Januar 2025****Festsetzung des Grundsteuermessbetrages**Der Grundsteuermessbetrag für das Wohnungseigentum
in der Gemeinde Meerbusch-Lank/Latum
40668 Meerbusch
Gonellastr. 53a
WE 8.

wird auf den 1.1.2025 festgesetzt auf 38,63 €

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:

Frank Wienhold 1/1
ID-Nummer: 73085144621**Berechnung des Steuermessbetrages**

Grundsteuerwert	124.600 €
x Steuermesszahl 0,31 v.T.	
Steuermessbetrag	38,63 €
Steuermessbetrag	38,63 €

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.

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: 122/007-3-03165.9

(Bitte bei Rückfragen und Zahlungen angeben)

Telefon 02131/6656-1763
Telefax 0800 10092675122

Finanzamt, Postfach 100502, 41405 Neuss

18 2FC9 7191 F3 A001 E1D2

DV 01.23 0,85 Deutsche Post 

*7994*0007709*02*5122*

Herrn
Frank Wienhold
Wieselpfad 16
47809 Krefeld**Bescheid**

auf den 1. Januar 2022

über die

Feststellung

des Grundsteuerwerts

Hauptfeststellung**Feststellung**Für die wirtschaftliche Einheit
in der Gemeinde Meerbusch-Lank/Latum
40668 Meerbusch
Gonellastr. 53a
WE 8
werden festgestellt:**Art der wirtschaftlichen Einheit**Grundstücksart:
Wohnungseigentum**Wert der wirtschaftlichen Einheit**

Grundsteuerwert 124.600 €

Zurechnung des Grundsteuerwerts**Zurechnung:**Frank Wienhold 1/1
ID-Nummer: 73085144621**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
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

Rohrertrag gemäß Anlage 39 zum BewGfür 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 ²			
Gesamte Wohn-/Nutzfläche			69 m ²
Monatliche Nettokaltmiete	6,29 €/m ²		
+ 20,0 % Zuschlag für die Mietniveaustufe 5	1,26 €/m ²		
x angepasste monatliche Nettokaltmiete		7,55 €/m ²	
Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung			520,95 €
Monatliche Nettokaltmiete für das Gebäude			520,95 €
x 12 ergibt den jährlichen Rohertrag			6.251,40 €

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		6.251,40 €	
+ jährlicher Rohertrag der Garagenstellplätze		504,00 €	
Rohertrag des Grundstücks			6.755,40 €

Reinertrag des Grundstücks			
Rohertrag des Grundstücks		6.755,40 €	
- Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 40 zum BewG			
29 % vom Rohertrag		1.959,07 €	
Reinertrag des Grundstücks			4.796,33 €

Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks			
Reinertrag des Grundstücks		4.796,33 €	
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			95.926,60 €

Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts			
Abzinsungsfaktor gemäß Anlage 41 zum BewG			
bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,0 %			
und einer Restnutzungsdauer von 31 Jahren	0,4000		
Fläche		115 m ²	
x Bodenrichtwert		625,00 €/m ²	
Bodenwert vor Abzinsung		71.875,00 €	
x Abzinsungsfaktor		0,4000	
Abgezinster Bodenwert			28.750,00 €

Ermittlung des Grundsteuerwerts

Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren			
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks		95.926,60 €	
+ abgezinster Bodenwert		28.750,00 €	
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren			124.676,60 €

Prüfung des Mindestwerts			
Bodenwert vor Abzinsung		71.875,00 €	
davon 75 %		53.906,25 €	
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren		124.676,60 €	
maßgeblich ist der höhere der beiden Werte			124.676,60 €

Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 €			124.600 €
---	--	--	-----------

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

Bescheid auf den 1. Januar 2022 über die Feststellung des Grundsteuerwerts
vom 02.01.2023

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



Rechtsnachfolge
Dieser Nachtrag kann mit dem Eintrag in das Grundbuch verbunden werden.
Ein Eintrag ist jedoch ausgeschlossen, soweit dieser Nachtrag einen Verstoß gegen die
Voraussetzungen des Grundgesetzes darstellt. In diesem Fall wird der Nachtrag
nicht in das Grundbuch eingetragen.
Der Eintrag ist bei dem zuständigen Finanzamt schriftlich einzureichen. Dieser Eintrag
wird erst dann in das Grundbuch eingetragen, wenn der Nachtrag als gültig
anerkannt ist. Die Eintragung eines Eintrags bedarf eines Werts. Ein Betrag ist
dann, wenn dieser Nachtrag einen Nachtrag darstellt. Bei Eintragung nach
Eintrag oder Eintragung eines Eintrags durch Übergang ist die Bekanntgabe mit dem
ersten Auftrags zum Post als bekannt zu betrachten, es sei denn, dass der Nachtrag zu einem anderen Zeitpunkt
eingetragen ist.
Bei Eintragung mit Eintragung eines Nachtrags oder eines Eintrags in das Grundbuch ist
Bekanntgabe mit dem Bekanntgabe der Tag der Eintragung.
Hinweis: Die in diesem Nachtrag enthaltenen Eintragungen werden nur dann
(folgebare) Eintragungen gegen diese Eintragungen können nur dann
Eintragungen gegen diese Eintragungen innerhalb der Eintragungsfrist geltend gemacht werden, nicht jedoch
gegen die folgebare.

Eintragungsstellen	
1. Eintragungsstelle:	1. Eintragungsstelle:
2. Eintragungsstelle:	2. Eintragungsstelle:
3. Eintragungsstelle:	3. Eintragungsstelle:
4. Eintragungsstelle:	4. Eintragungsstelle:
5. Eintragungsstelle:	5. Eintragungsstelle:
6. Eintragungsstelle:	6. Eintragungsstelle:
7. Eintragungsstelle:	7. Eintragungsstelle:
8. Eintragungsstelle:	8. Eintragungsstelle:
9. Eintragungsstelle:	9. Eintragungsstelle:
10. Eintragungsstelle:	10. Eintragungsstelle:

