

Aktenzeichen: 122/310-3-00118.2
(Bitte bei Rückfragen und Zahlungen angeben)

Telefon 02131/6656-1765
Telefax 0800 10092675122

Finanzamt, Postfach 100502, 41405 Neuss

Bescheid

auf den 1. Januar 2025

über die

Festsetzung

des Grundsteuermessbetrags

Frau
Sigrid Suesterhenn
Auf der Gath 38
40670 Meerbusch

Festsetzung**Hauptveranlagung auf den 1. Januar 2025****Festsetzung des Grundsteuermessbetrages**

Der Grundsteuermessbetrag für das Wohnungseigentum
in der Gemeinde Meerbusch-Strümp
40670 Meerbusch
Auf der Gath 38
wird auf den 1.1.2025 festgesetzt auf

63,92 €

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:

Sigrid Suesterhenn
ID-Nummer: 61798326544

1/1

Berechnung des Steuermessbetrages

Grundsteuerwert	206.200 €
x Steuermesszahl 0,31 v.T.	63,92 €
Steuermessbetrag	63,92 €

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 mit 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.

FALTENFRM

***** 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



Aktenzeichen: 122/310-3-00118.2

(Bitte bei Rückfragen und Zahlungen angeben)

Telefon 02131/6656-1765
Telefax 0800 10092675122

Finanzamt, Postfach 100502, 41405 Neuss

18 2FC9 7192 20 7005 29E9

DV 02.23 0,85 Deutsche Post 

*8711*0021150*27*5122*

Bescheid

auf den 1. Januar 2022

über die

Feststellung

des Grundsteuerwerts

Frau
Sigrid Suesterhenn
Auf der Gath 38
40670 Meerbusch**Hauptfeststellung****Feststellung**Für die wirtschaftliche Einheit
in der Gemeinde Meerbusch-Strümp
40670 Meerbusch
Auf der Gath 38
werden festgestellt:**Art der wirtschaftlichen Einheit**Grundstücksart:
Wohnungseigentum**Wert der wirtschaftlichen Einheit**

Grundsteuerwert 206.200 €

Zurechnung des Grundsteuerwerts**Zurechnung:**Sigrid Suesterhenn 1/1
ID-Nummer: 61798326544**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
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.

F80C01_V79.FRM

1 Wohnung mit einer Wohnfläche von 100 m ² und mehr		
Gesamte Wohn-/Nutzfläche		116 m ²
Monatliche Nettokaltmiete	5,69 €/m ²	
+ 20,0 % Zuschlag für die Mietniveaustufe 5	1,14 €/m ²	
x angepasste monatliche Nettokaltmiete		6,83 €/m ²
Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung		792,28 €
Monatliche Nettokaltmiete für das Gebäude		792,28 €
x 12 ergibt den jährlichen Rohertrag		9.507,36 €
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	9.507,36 €	
+ jährlicher Rohertrag der Garagenstellplätze	504,00 €	
Rohertrag des Grundstücks		10.011,36 €
Reinertrag des Grundstücks		
Rohertrag des Grundstücks	10.011,36 €	
- Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 40 zum BewG		
29 % vom Rohertrag	2.903,29 €	
Reinertrag des Grundstücks		7.108,07 €
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks		
Reinertrag des Grundstücks	7.108,07 €	
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		142.161,40 €
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	267 m ²	
x Bodenrichtwert	600,00 €/m ²	
Bodenwert vor Abzinsung	160.200,00 €	
x Abzinsungsfaktor	0,4000	
Abgezinster Bodenwert	64.080,00 €	
Ermittlung des Grundsteuerwerts		
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren		
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks	142.161,40 €	
+ abgezinster Bodenwert	64.080,00 €	
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren		206.241,40 €
Prüfung des Mindestwerts		
Bodenwert vor Abzinsung	160.200,00 €	
davon 75 %	120.150,00 €	
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren	206.241,40 €	
maßgeblich ist der höhere der beiden Werte		206.241,40 €
Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 €		206.200 €

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

Bescheid auf den 1. Januar 2022 über die Feststellung des Grundsteuerwerts
vom 27.02.2023

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



