

Aktenzeichen: 122/007-3-03454.6
(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

Frau Elisabeth Kals
Herrn Norbert Kals
Uerdinger Str. 178
40668 Meerbusch

Der Bescheid ergeht an Sie mit Wirkung für und gegen alle Beteiligten.

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

Der Grundsteuermessbetrag für das Wohnungseigentum
in der Gemeinde Meerbusch-Lank/Latum
40668 Meerbusch
Mühlenstraße 3
Wohnung 30
wird auf den 1.1.2025 festgesetzt auf 60,17 €

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:

Elisabeth Kals 1/2
Geburtsdatum: 21.01.1964

Norbert Kals 1/2
Geburtsdatum: 04.07.1962

Berechnung des Steuermessbetrages

Grundsteuerwert	194.100 €
x Steuermesszahl 0,31 v.T.	
Steuermessbetrag	60,17 €
Steuermessbetrag	60,17 €

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 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: 122/007-3-03454.6

(Bitte bei Rückfragen und Zahlungen angeben)

Telefon 02131/6656-1763
Telefax 0800 10092675122

Finanzamt, Postfach 100502, 41405 Neuss

18 2FC9 7192 1B B005 1D5B
DV 02.23 0,85 Deutsche Post

*8635*0020949*21*5122*

Frau Elisabeth Kals
Herrn Norbert Kals
Uerdinger Str. 178
40668 Meerbusch**Bescheid**

auf den 1. Januar 2022

über die

Feststellung

des Grundsteuerwerts

Der Bescheid ergeht mit Wirkung für und gegen alle Feststellungsbeteiligten.

Hauptfeststellung**Feststellung**Für die wirtschaftliche Einheit
in der Gemeinde Meerbusch-Lank/Latum
40668 Meerbusch
Mühlenstraße 3
Wohnung 30
werden festgestellt:**Art der wirtschaftlichen Einheit**Grundstücksart:
Wohnungseigentum**Wert der wirtschaftlichen Einheit**

Grundsteuerwert 194.100 €

Zurechnung des Grundsteuerwerts

Zurechnung:

Elisabeth Kals 1/2
Geburtsdatum: 21.01.1964Norbert Kals 1/2
Geburtsdatum: 04.07.1962**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	1985
Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt	37 Jahre
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 38 zum BewG	80 Jahre
- Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt	37 Jahre
Restnutzungsdauer im Hauptfeststellungszeitpunkt	43 Jahre

Rohertrag gemäß Anlage 39 zum BewG

für das Wohnungseigentum

mit dem Baujahr 1985

im Land Nordrhein-Westfalen

Für Wohnungseigentum gelten die Nettokaltmieten für Mietwohngrundstücke.

***** Fortsetzung siehe Seite 2 *****

060485

42.668

1 Wohnung mit einer Wohnfläche von 60 bis unter 100 m ²			
Gesamte Wohn-/Nutzfläche	94 m ²		
Monatliche Nettokaltmiete	6,62 €/m ²		
+ 20,0 % Zuschlag für die Mietniveaustufe 5	1,32 €/m ²		
x angepasste monatliche Nettokaltmiete	7,94 €/m ²		
Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung		746,36 €	
Monatliche Nettokaltmiete für das Gebäude		746,36 €	
x 12 ergibt den jährlichen Rohertrag		8.956,32 €	
Garagenstellplätze (Einzelgarage/Tiefgarage)			
Anzahl Garagenstellplätze	2		
Monatliche Nettokaltmiete	35,00 €		
+ 20,0 % Zuschlag für die Mietniveaustufe 5	7,00 €		
x angepasste monatliche Nettokaltmiete	42,00 €		
Monatliche Nettokaltmiete für die Garagenstellplätze		84,00 €	
x 12 ergibt jährlichen Rohertrag		1.008,00 €	
Rohertrag des Grundstücks			
Jährlicher Rohertrag der Wohnungen	8.956,32 €		
+ jährlicher Rohertrag der Garagenstellplätze	1.008,00 €		
Rohertrag des Grundstücks		9.964,32 €	
Reinertrag des Grundstücks			
Rohertrag des Grundstücks	9.964,32 €		
- Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 40 zum BewG			
25 % vom Rohertrag	2.491,08 €		
Reinertrag des Grundstücks		7.473,24 €	
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks			
Reinertrag des Grundstücks	7.473,24 €		
x Vervielfältiger gemäß Anlage 37 zum BewG	23,98		
für den Liegenschaftszinssatz von 3,0 %			
und die Restnutzungsdauer von 43 Jahren			
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks		179.208,30 €	
Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts			
Abzinsungsfaktor gemäß Anlage 41 zum BewG			
bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,0 %			
und einer Restnutzungsdauer von 43 Jahren	0,2805		
Fläche	85 m ²		
x Bodenrichtwert	625,00 €/m ²		
Bodenwert vor Abzinsung		53.125,00 €	
x Abzinsungsfaktor	0,2805		
Abgezinster Bodenwert		14.901,56 €	
Ermittlung des Grundsteuerwerts			
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren			
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks	179.208,30 €		
+ abgezinster Bodenwert	14.901,56 €		
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren		194.109,86 €	
Prüfung des Mindestwerts			
Bodenwert vor Abzinsung	53.125,00 €		
davon 75 %	39.843,75 €		
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren	194.109,86 €		
maßgeblich ist der höhere der beiden Werte		194.109,86 €	
Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 €		194.100 €	

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 21.02.2023

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

