

Aktenzeichen: 122/007-3-03050.8

(Bitte bei Rückfragen und Zahlungen angeben)

Telefon 02131/6656-1763
Telefax 0800 10092675122

Finanzamt, Postfach 100502, 41405 Neuss

18 2FC9 7191 B2 3002 0D3E

DV 10.22 1,00 Deutsche Post 

*6947*0008403*10*5122*

Frau
Maria-Elisabeth Schmitz
Rilkestr. 1 B
40668 Meerbusch**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
Goneillastr. 47
werden festgestellt:**Art der wirtschaftlichen Einheit**Grundstücksart:
Wohnungseigentum**Wert der wirtschaftlichen Einheit**

Grundsteuerwert 127.000 €

Zurechnung des Grundsteuerwerts**Zurechnung:**Maria-Elisabeth Schmitz 1/1
ID-Nummer: 84327050199**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 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**Rohertrag gemäß Anlage 39 zum BewG**

für das Wohnungseigentum

mit dem Baujahr 1974

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	80 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			604,00 €
Monatliche Nettokaltmiete für das Gebäude			604,00 €
x 12 ergibt den jährlichen Rohertrag			7.248,00 €
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	7.248,00 €		
+ jährlicher Rohertrag der Garagenstellplätze	504,00 €		
Rohertrag des Grundstücks			7.752,00 €
Reinertrag des Grundstücks			
Rohertrag des Grundstücks	7.752,00 €		
- Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 40 zum BewG			
29 % vom Rohertrag	2.248,08 €		
Reinertrag des Grundstücks			5.503,92 €
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks			
Reinertrag des Grundstücks	5.503,92 €		
x Vervielfältiger gemäß Anlage 37 zum BewG	20,39		
für den Liegenschaftszinssatz von 3,0 %			
und die Restnutzungsdauer von 32 Jahren			
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks			112.224,93 €
Ermittlung des abgezinster Bodenwerts			
Abzinsungsfaktor gemäß Anlage 41 zum BewG			
bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,0 %			
und einer Restnutzungsdauer von 32 Jahren	0,3883		
Fläche	61 m ²		
x Bodenrichtwert	625,00 €/m ²		
Bodenwert vor Abzinsung	38.125,00 €		
x Abzinsungsfaktor	0,3883		
Abgezinster Bodenwert			14.803,94 €
Ermittlung des Grundsteuerwerts			
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren			
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks	112.224,93 €		
+ abgezinster Bodenwert	14.803,94 €		
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren			127.028,87 €
Prüfung des Mindestwerts			
Bodenwert vor Abzinsung	38.125,00 €		
davon 75 %	28.593,75 €		
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren	127.028,87 €		
maßgeblich ist der höhere der beiden Werte			127.028,87 €
Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 €			127.000 €

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.

Aktenzeichen: 122/007-3-03050.8

(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
Maria-Elisabeth Schmitz
Rilkestr. 1 B
40668 Meerbusch**Festsetzung****Hauptveranlagung auf den 1. Januar 2025****Festsetzung des Grundsteuermessbetrages**Der Grundsteuermessbetrag für das Wohnungseigentum
in der Gemeinde Meerbusch-Lank/Latum
40668 Meerbusch
Gonellastr. 47
wird auf den 1.1.2025 festgesetzt auf 39,37 €**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:

Maria-Elisabeth Schmitz 1/1
ID-Nummer: 84327050199**Berechnung des Steuermessbetrages**

Grundsteuerwert	127.000 €
x Steuermesszahl 0,31 v.T.	
Steuermessbetrag	39,37 €
Steuermessbetrag	39,37 €

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.

