

Aktenzeichen: 106/113-3-49669.4

(Bitte bei Rückfragen und Zahlungen angeben)

Telefon 0211/7798-3051
Telefax 0800 10092675106

Finanzamt, Postfach 101025, 40001 Düsseldorf

Bescheid

auf den 1. Januar 2025

Frau
Prof. Dr. Peter Albers
Flotowstr. 3
40593 Düsseldorfüber die
Festsetzung

des Grundsteuermessbetrags

für
Prof. Dr. Peter Albers**Festsetzung****Hauptveranlagung auf den 1. Januar 2025****Festsetzung des Grundsteuermessbetrages**Der Grundsteuermessbetrag für das Einfamilienhaus
in der Gemeinde Düsseldorf Himmelgeist
40589 Düsseldorf
Nikolausstr 15

wird auf den 1.1.2025 festgesetzt auf 198,46 €

 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:

Prof. Dr. Peter Albers
ID-Nummer: 80369476528**Berechnung des Steuermessbetrages**

Grundsteuerwert	640.200 €
x Steuermesszahl 0,31 v.T.	
Steuermessbetrag	198,46 €
Steuermessbetrag	198,46 €

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:

Sprechzeiten allgemein

Mo-Fr 8.30-12.00 Uhr

Di zusätzlich 13.30-15.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Service- & Informationsstelle

Mo, Mi-Fr 7.00-12.00 Uhr

Di 7.00-16.00 Uhr

Nahverkehrsanbindung:

S-Bahn-Linien S1, S6 und S68 bis Haltestelle Volksgarten;

Strassenbahn-Linien 705 und 706 bis Haltestelle Kruppstrasse;

Bus-Linie 736 bis Haltestelle Kruppstrasse

Die Telefonvermittlung steht Ihnen wie folgt zur Verfügung:
Montags bis Freitags von 08:00 Uhr bis 15:30 Uhr

Aktenzeichen: 106/113-3-49669.4

(Bitte bei Rückfragen und Zahlungen angeben)

Telefon 0211/7798-3051
Telefax 0800 10092675106

Finanzamt, Postfach 101025, 40001 Düsseldorf

18 2FC9 7191 A8 7005 EC17
DV 10.22 0,85 Deutsche Post 

*6791*0024257*04*5106*

Bescheid

auf den 1. Januar 2022

über die

Feststellung

des Grundsteuerwerts

Frau
Prof. Dr. Peter Albers
Flotowstr. 3
40593 Düsseldorffür
Prof. Dr. Peter Albers**Hauptfeststellung****Feststellung**Für die wirtschaftliche Einheit
in der Gemeinde Düsseldorf Himmelgeist
40589 Düsseldorf
Nikolausstr 15
werden festgestellt:**Art der wirtschaftlichen Einheit**Grundstücksart:
Einfamilienhaus**Wert der wirtschaftlichen Einheit**

Grundsteuerwert 640.200 €

Zurechnung des Grundsteuerwerts

Zurechnung:

Prof. Dr. Peter Albers
ID-Nummer: 80369476528**Berechnung des Grundsteuerwerts nach dem Ertragswertverfahren**Die Wertermittlung erfolgt nach dem
Siebenten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes (BewG).

Liegenschaftszinssatz für das Grundstück

Bodenrichtwert	1.400,00 €/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	
anzusetzender Liegenschaftszinssatz	0,9 %
	1,6 %

Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags

Gebäude 1

Restnutzungsdauer des Gebäudes

Baujahr	2007
Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt	15 Jahre
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 38 zum BewG	80 Jahre
- Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt	15 Jahre
Restnutzungsdauer im Hauptfeststellungszeitpunkt	65 Jahre

Rohertrag gemäß Anlage 39 zum BewG
für das Einfamilienhaus
mit dem Baujahr 2007
im Land Nordrhein-Westfalen

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

21.104

002502

1 Wohnung mit einer Wohnfläche von 100 m ² und mehr		
Gesamte Wohn-/Nutzfläche		158 m ²
Monatliche Nettokaltmiete	6,88 €/m ²	
+ 30,0 % Zuschlag für die Mietniveaustufe 6	2,06 €/m ²	
x angepasste monatliche Nettokaltmiete		8,94 €/m ²
Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung		1.412,52 €
Monatliche Nettokaltmiete für das Gebäude		1.412,52 €
x 12 ergibt den jährlichen Rohertrag		16.950,24 €

Garagenstellplätze (Einzelgarage/Tiefgarage)

Anzahl Garagenstellplätze		1
Monatliche Nettokaltmiete	35,00 €	
+ 30,0 % Zuschlag für die Mietniveaustufe 6	10,50 €	
x angepasste monatliche Nettokaltmiete		45,50 €
Monatliche Nettokaltmiete für die Garagenstellplätze		45,50 €
x 12 ergibt jährlichen Rohertrag		546,00 €

Rohertrag des Grundstücks

Jährlicher Rohertrag der Wohnungen	16.950,24 €	
+ jährlicher Rohertrag der Garagenstellplätze	546,00 €	
Rohertrag des Grundstücks		17.496,24 €

Reinertrag des Grundstücks

Rohertrag des Grundstücks	17.496,24 €	
- Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 40 zum BewG		
18 % vom Rohertrag	3.149,32 €	
Reinertrag des Grundstücks		14.346,92 €

Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks

Reinertrag des Grundstücks	14.346,92 €	
x Vervielfältiger gemäß Anlage 37 zum BewG	40,23	
für den Liegenschaftszinssatz von 1,6 %		
und die Restnutzungsdauer von 65 Jahren		
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks		577.176,59 €

Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts

Umrechnungskoeffizient wegen abweichender Grundstücksgröße gemäß Anlage 36 zum BewG

bei einer maßgebenden Grundstücksgröße < 250 m² 1,24

Abzinsungsfaktor gemäß Anlage 41 zum BewG

bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,6 %

und einer Restnutzungsdauer von 65 Jahren 0,3564

Fläche		102 m ²
x Bodenrichtwert	1.400,00 €/m ²	
x Umrechnungskoeffizient	1,24	
Bodenwert vor Abzinsung	177.072,00 €	
x Abzinsungsfaktor	0,3564	
Abgezinster Bodenwert		63.108,46 €

Ermittlung des Grundsteuerwerts

Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren

Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks	577.176,59 €	
+ abgezinster Bodenwert	63.108,46 €	
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren		640.285,05 €

Prüfung des Mindestwerts

Bodenwert vor Abzinsung	177.072,00 €	
davon 75 %	132.804,00 €	
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren	640.285,05 €	
maßgeblich ist der höhere der beiden Werte		640.285,05 €

Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 € 640.200 €

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.

Bescheid auf den 1. Januar 2022 über die Feststellung des Grundsteuerwerts
vom 04.10.2022

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:****Sprechzeiten allgemein**

Mo-Fr 8.30-12.00 Uhr

Di zusätzlich 13.30-15.00 Uhr

und nach Vereinbarung

Service- & Informationsstelle

Mo, Mi-Fr 7.00-12.00 Uhr

Di 7.00-16.00 Uhr

Nahverkehrsanbindung:

S-Bahn-Linien S1, S6 und S68 bis Haltestelle Volksgarten;

Strassenbahn-Linien 705 und 706 bis Haltestelle Kruppstrasse;

Bus-Linie 736 bis Haltestelle Kruppstrasse

Die Telefonvermittlung steht Ihnen wie folgt zur Verfügung:

Montags bis Freitags von 08:00 Uhr bis 15:30 Uhr



