

**Aktenzeichen: 107/127-3-04945.9**

(Bitte bei Rückfragen und Zahlungen angeben)

Telefon 0203/5445-2059  
Telefax 0800 10092675107

Finanzamt, Postfach 110264, 47142 Duisburg

**Bescheid**

auf den 1. Januar 2022

über die

Feststellung

des Grundsteuerwerts

Firma  
Wohnungsgen. DU-Hamborn  
Pollerbruchstr. 56  
47169 Duisburg

**Hauptfeststellung**

Der Bescheid ist nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 AO geändert.

**Feststellung**

Für die wirtschaftliche Einheit  
in der Gemeinde Duisburg-Marxloh  
47169 Duisburg  
Wilhelmstr. 7  
werden festgestellt:

45-1

**Art der wirtschaftlichen Einheit**

Grundstücksart:  
Mietwohngrundstück

**Wert der wirtschaftlichen Einheit**

Grundsteuerwert . . . . . 375.100 €

**Zurechnung des Grundsteuerwerts**

Zurechnung:

Wohnungsgen. DU-Hamborn . . . . . 1/1  
Pollerbruchstr. 56, 47169 Duisburg

**Berechnung des Grundsteuerwerts nach dem Ertragswertverfahren**

Die Wertermittlung erfolgt nach dem  
Siebenten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes (BewG).

Liegenschaftszinssatz für das Grundstück  
Liegenschaftszinssatz für  
Mietwohngrundstücke mit mehr als 6 Wohnungen . . . . . 4,5 %

Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags

Gebäude 1

Restnutzungsdauer des Gebäudes  
Baujahr . . . . . 1950  
Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt . . . . . 72 Jahre  
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 38 zum BewG . . . . . 80 Jahre  
- Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt . . . . . 72 Jahre  
Restnutzungsdauer im Hauptfeststellungszeitpunkt . . . . . 8 Jahre  
mindestens 30% der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer . . . . . 24 Jahre

Rohrertrag gemäß Anlage 39 zum BewG  
für das Mietwohngrundstück  
mit dem Baujahr 1950  
im Land Nordrhein-Westfalen  
Für die Mietniveaustufe 3 erfolgt keine Anpassung der Nettokaltmieten.

7 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60 bis unter 100 m<sup>2</sup>  
Gesamte Wohn-/Nutzfläche . . . . . 447 m<sup>2</sup>  
x monatliche Nettokaltmiete . . . . . 6,29 €/m<sup>2</sup>  
Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnungen . . . . . 2.811,63 €  
Monatliche Nettokaltmiete für das Gebäude . . . . . 2.811,63 €  
x 12 ergibt den jährlichen Rohertrag . . . . . 33.739,56 €

FALTENFRIM

Rohrertrag des Grundstücks	
Jährlicher Rohrertrag der Wohnungen . . . . .	33.739,56 €
Rohrertrag des Grundstücks . . . . .	33.739,56 €
Reinertrag des Grundstücks	
Rohrertrag des Grundstücks . . . . .	33.739,56 €
- Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 40 zum BewG	
27 % vom Rohrertrag . . . . .	9.109,68 €
Reinertrag des Grundstücks . . . . .	24.629,88 €
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks	
Reinertrag des Grundstücks . . . . .	24.629,88 €
x Vervielfältiger gemäß Anlage 37 zum BewG	
für den Liegenschaftszinssatz von 4,5 %	
und die Restnutzungsdauer von 24 Jahren	
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks . . . . .	357.133,26 €
Ermittlung des abgezinnten Bodenwerts	
Abzinsungsfaktor gemäß Anlage 41 zum BewG	
bei einem Liegenschaftszinssatz von 4,5 %	
und einer Restnutzungsdauer von 24 Jahren . . . . .	0,3477
Fläche . . . . .	345 m <sup>2</sup>
x Bodenrichtwert . . . . .	150,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert vor Abzinsung . . . . .	51.750,00 €
x Abzinsungsfaktor . . . . .	0,3477
Abgezinster Bodenwert . . . . .	17.993,48 €
Ermittlung des Grundsteuerwerts	
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren	
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks . . . . .	357.133,26 €
+ abgezinster Bodenwert . . . . .	17.993,48 €
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren . . . . .	375.126,74 €
Prüfung des Mindestwerts	
Bodenwert vor Abzinsung . . . . .	51.750,00 €
davon 75 % . . . . .	38.812,50 €
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren . . . . .	375.126,74 €
maßgeblich ist der höhere der beiden Werte . . . . .	375.126,74 €
<b>Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 € . . . . .</b>	<b>375.100 €</b>

### 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](http://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.  
 Bei Einlegung des Einspruchs soll der Verwaltungsakt bezeichnet werden, gegen den sich der Einspruch richtet. Es soll angegeben werden, inwieweit der Verwaltungsakt angefochten wird. Ferner sollen die Tatsachen, die zur Begründung dienen, und die Beweismittel angeführt werden.  
 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.

Bescheid auf den 1. Januar 2022 über die Feststellung des Grundsteuerwerts vom 22.06.2023

## weitere Informationen

## Öffnungszeiten:

Telefonische Servicezeiten  
Mo. - Do. 7:00 bis 18:00 Uhr  
Fr. 7:00 bis 16:00 Uhr

Servicezeiten vor Ort  
Mo. - Mi. 7:00 bis 13:00 Uhr  
Do. 7:00 bis 18:00 Uhr  
Fr. 7:00 bis 12:00 Uhr  
und nach Vereinbarung

## Nahverkehrsanbindung:

Bus Linie 905/908/910/935 bis Haltestelle "Altmarkt"  
Haltestelle "Rathaus"

Straßenbahn Linie 903

Bitte nutzen Sie für alle unbaren Zahlungen ausschließlich diese Kontoverbindung.

