


Aktenzeichen: 107/127-3-02157.4
(Bitte bei Rückfragen und Zahlungen angeben)

Telefon 0203/5445-2059
Telefax 0800 10092675107

Finanzamt, Postfach 110264, 47142 Duisburg
18 2FC9 7190 27 7003 D896
DV 08.23 1,00 Deutsche Post 



*0631*0015753*15*5107*

Firma
Wohnungsgen. DU-Hamborn
Pollerbruchstr. 56
47169 Duisburg

EINGEGANGEN

18. Aug. 2023

Bescheid

auf den 1. Januar 2022
über die
Feststellung
des Grundsteuerwerts

Hauptfeststellung

Feststellung

Für die wirtschaftliche Einheit
in der Gemeinde Duisburg-Marxloh
47169 Duisburg
Wilhelmstr. 9
werden festgestellt:

45-2

Art der wirtschaftlichen Einheit

Grundstücksart:
Mietwohngrundstück

Wert der wirtschaftlichen Einheit

Grundsteuerwert 436.200 €

Zurechnung des Grundsteuerwerts

Zurechnung:

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

Liste der Flurstücke der wirtschaftlichen Einheit

Gemarkung	Flur	Flurstück	davon Fläche in m²	Grundbuch-Blatt
Hamborn	43	14	291,00	01777

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 bis zu 6 Wohnungen 4,0 %

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

Rohertrag 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.

FB0C01_V79-FRM

3 Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 60 m ²		
Gesamte Wohn-/Nutzfläche	132 m ²	
x monatliche Nettokaltmiete	8,13 €/m ²	
Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnungen		1.073,16 €
2 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60 bis unter 100 m ²		
Gesamte Wohn-/Nutzfläche	198 m ²	
x monatliche Nettokaltmiete	6,29 €/m ²	
Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnungen		1.245,42 €
1 Wohnung mit einer Wohnfläche von 100 m ² und mehr		
Gesamte Wohn-/Nutzfläche	144 m ²	
x monatliche Nettokaltmiete	5,69 €/m ²	
Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung		819,36 €
Monatliche Nettokaltmiete für das Gebäude		3.137,94 €
x 12 ergibt den jährlichen Rohertrag		37.655,28 €
Rohertrag des Grundstücks		
Jährlicher Rohertrag der Wohnungen	37.655,28 €	
Rohertrag des Grundstücks		37.655,28 €
Reinertrag des Grundstücks		
Rohertrag des Grundstücks	37.655,28 €	
- Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 40 zum BewG		
27 % vom Rohertrag	10.166,93 €	
Reinertrag des Grundstücks		27.488,35 €
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks		
Reinertrag des Grundstücks	27.488,35 €	
x Vervielfältiger gemäß Anlage 37 zum BewG	15,25	
für den Liegenschaftszinssatz von 4,0 %		
und die Restnutzungsdauer von 24 Jahren		
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks		419.197,34 €
Ermittlung des abgezinnten Bodenwerts		
Abzinsungsfaktor gemäß Anlage 41 zum BewG		
bei einem Liegenschaftszinssatz von 4,0 %		
und einer Restnutzungsdauer von 24 Jahren	0,3901	
Fläche	291 m ²	
x Bodenrichtwert	150,00 €/m ²	
Bodenwert vor Abzinsung		43.650,00 €
x Abzinsungsfaktor	0,3901	
Abgezinster Bodenwert		17.027,87 €
Ermittlung des Grundsteuerwerts		
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren		
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks	419.197,34 €	
+ abgezinster Bodenwert	17.027,87 €	
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren		436.225,21 €
Prüfung des Mindestwerts		
Bodenwert vor Abzinsung	43.650,00 €	
davon 75 %	32.737,50 €	
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren	436.225,21 €	
maßgeblich ist der höhere der beiden Werte		436.225,21 €
Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 €		436.200 €

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 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 15.08.2023

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 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.

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.

