

Aktenzeichen: 107/127-3-01614.9
(Bitte bei Rückfragen und Zahlungen angeben)

Telefon 0203/5445-2059
Telefax 0800 10092675107

Finanzamt, Postfach 110264, 47142 Duisburg

Bescheid

auf den 1. Januar 2022

Firma
Wohnungsgen. DU-Hamborn
Pollerbruchstr. 56
47169 Duisburg

über die
Feststellung
des Grundsteuerwerts

Hauptfeststellung

Feststellung

Für die wirtschaftliche Einheit
in der Gemeinde Duisburg-Marxloh
47169 Duisburg
Friedrich-Engels-Str. 31 **45-3**
werden festgestellt:

Art der wirtschaftlichen Einheit

Grundstücksart:
Mietwohngrundstück

Wert der wirtschaftlichen Einheit

Grundsteuerwert 619.400 €

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,

5 Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 60 m²
Gesamte Wohn-/Nutzfläche 237 m²
x monatliche Nettokaltmiete 8,13 €/m²
Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnungen 1.926,81 €



FALTENFRIM

7 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60 bis unter 100 m ²	
Gesamte Wohn-/Nutzfläche	447 m ²
x monatliche Nettokaltmiete	6,29 €/m ²
Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnungen	2.811,63 €
Monatliche Nettokaltmiete für das Gebäude	4.738,44 €
x 12 ergibt den jährlichen Rohertrag	56.861,28 €
Rohertrag des Grundstücks	
Jährlicher Rohertrag der Wohnungen	56.861,28 €
Rohertrag des Grundstücks	56.861,28 €
Reinertrag des Grundstücks	
Rohertrag des Grundstücks	56.861,28 €
- Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 40 zum BewG	
27 % vom Rohertrag	15.352,55 €
Reinertrag des Grundstücks	41.508,73 €
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks	
Reinertrag des Grundstücks	41.508,73 €
x Vervielfältiger gemäß Anlage 37 zum BewG	14,50
für den Liegenschaftszinssatz von 4,5 %	
und die Restnutzungsdauer von 24 Jahren	
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks	601.876,59 €
Ermittlung des abgezinster Bodenwerts	
Abzinsungsfaktor gemäß Anlage 41 zum BewG	
bei einem Liegenschaftszinssatz von 4,5 %	
und einer Restnutzungsdauer von 24 Jahren	0,3477
Fläche	337 m ²
x Bodenrichtwert	150,00 €/m ²
Bodenwert vor Abzinsung	50.550,00 €
x Abzinsungsfaktor	0,3477
Abgezinster Bodenwert	17.576,24 €
Ermittlung des Grundsteuerwerts	
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren	
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks	601.876,59 €
+ abgezinster Bodenwert	17.576,24 €
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren	619.452,83 €
Prüfung des Mindestwerts	
Bodenwert vor Abzinsung	50.550,00 €
davon 75 %	37.912,50 €
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren	619.452,83 €
maßgeblich ist der höhere der beiden Werte	619.452,83 €
Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 €	619.400 €

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 28.02.2023

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 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.

weitere Informationen**Öffnungszeiten:**

Allgemeine Sprechzeiten
Mo, Die, Do, Fr. 8:30-12:00
Do auch 13:30 - 15:00
und nach Vereinbarung

Service-/ Informationsstelle
Mo, Die, Do, Fr 08:00 - 12:00
Do von 12:00 -17:30
in der Zeit 01.01.-30.06.

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.

