**Erläuterungen zur Berechnung der Zweitwohnungssteuer ab 2021**

Die Gemeinde Südbrookmerland erhebt seit 2021 eine Zweitwohnungssteuer, die gemäß § 4 Absatz 3 der Zweitwohnungssteuersatzung auf der Grundlage eines flächenabhängigen „**Bodenrichtwertes**“ bemessen wird. Aus dem Bodenrichtwert errechnet sich der „**Lagewert**“. Der Lagewert multipliziert mit der Quadratmeterzahl der „**Wohnfläche**“ multipliziert mit dem „**Baujahresfaktor**“ der Wohnung multipliziert mit dem „**Gebäudefaktor**“ und multipliziert mit dem „**Verfügungbarkeitsgrad**“ ergibt den Wohnwert. Die Steuer in Höhe von 16 % bemisst sich nach dem Wohnwert.

**Bodenrichtwert**

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen (GAG) ermitteln gemäß § 193 Absatz 5 BauGB nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV die Bodenrichtwerte. Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Die Bodenrichtwerte stehen flächendeckend unter [www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de) oder auf der Seite BORIS.NI für das gesamte Land Niedersachsen kostenfrei zur Verfügung.

Die flächenabhängigen Bodenrichtwerte für das Gebiet der Gemeinde Südbrookmerland werden auf die einheitliche Größe von 800 qm (Umrechnungskoeffizient = 1,01) berechnet. Die Umrechnung erfolgt durch die, vom zuständigen Gutachterausschuss in den Erläuterungen zu den jeweils geltenden Bodenrichtwerten, veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten:

Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug  
Auszug aus der Umrechnungstabelle:

|  |  |
| --- | --- |
|  | Umrechnungskoeffizienten |
| 300 | 1,11 |
| 400 | 1,09 |
| 500 | 1,07 |
| 600 | 1,05 |
| 700 | 1,03 |
| 800 | 1,01 |
| 900 | 1,00 |
| 1000 | 0,98 |
| 1100 | 0,97 |
| 1200 | 0,95 |

**Lagewert**

Der Lagewert eines Objektes errechnet sich aus dem flächenabhängigen Bodenrichtwert.

Beispielrechnung:

Objekt: Reiherweg in Südbrookmerland

Bodenrichtwert: 70€/qm

Grundstücksfläche (GAG Flächenbezug): 300 qm (Umrechnungskoeffizient: 1,11)

Umrechnung auf: 800 qm (Umrechnungskoeffizient: 1,01)

Bodenrichtwert in € x Umrechnungskoeffizient auf 800 qm (1,01) /

Flächenbezug (1,11)

70 € x 1,01 = 63,69 € (Lagewert)

1,11

**Wohnfläche**

Die Wohnfläche ist von der/m Inhaber/in der/des Wohnung/Hauses nach Maßgabe der aktuellen Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu ermitteln. Änderungen sind zeitnah mitzuteilen.

Die für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer benötigten Angaben wurden entweder der jeweiligen „Erklärung zur Ermittlung der Zweitwohnungssteuerpflicht“ entnommen oder anhand der Aktenlage ermittelt.

**Baujahresfaktor**

Der Baujahresfaktor wird, bezogen auf das jeweilige Baujahr des Gebäudes, wie folgt bemessen:

|  |  |
| --- | --- |
| **Baujahr** | **Wertfaktor** |
| bis 1970 | 0,70 |
| 1971- 1980 | 0,71-0,80 |
| 1981 — 1990 | 0,81-0,90 |
| 1991 —2000 | 0,91-1,00 |
| 2001 — 2010 | 1,01-1,10 |
| 2011 — 2020 | 1,11-1,20 |
| 2021 —2030 | 1,21-1,30 |

Maßgebend für die Festlegung des Baujahres ist der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit.

Die für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer benötigten Angaben wurden entweder der jeweiligen „Erklärung zur Ermittlung der Zweitwohnungssteuerpflicht“ entnommen oder anhand der Aktenlage ermittelt.

**Gebäudefaktor**

Der Gebäudefaktor für die Gebäudeart wird wie folgt bemessen:

|  |  |
| --- | --- |
| **Gebäudeart** | **Gebäudefaktor** |
| Mehrfamilienhaus/Mehr-geschosswohnungsbau | 0,6 |
| Zweifamilienhaus | 0,8 |
| Einfamilienhaus | 1,0 |

**Verfügbarkeitsgrad**

Der Umfang der Verfügbarkeit der Zweitwohnung für die/den Inhaber/in (Verfügbarkeitsgrad) wird wie folgt bemessen:

* unter 90 Verfügungstage 30 % (Vermietung ab 276 Vermietungstagen)
* 90 bis 180 Verfügungstage 60 % (Vermietung mit 185 bis 275 Vermietungstagen)
* über 180 Verfügungstage 100 % (Vermietung mit 0 bis 184 Vermietungstagen)

**Beispielrechnung zur Ermittlung der Zweitwohnungssteuer**:

Objekt: Reiherweg in Südbrookmerland

Lagewert: 63,69 €

Wohnfläche: 50 qm

Baujahresfaktor: 1990

Gebäudefaktor: 1,0

Verfügbarkeit: 100 %

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Mandant** |  |  |  |  |  |
| Steuernummer: |  |  |  |  |  |
| Name: | Mustermann, Max | | | | |
| Objekt: | Reiherweg | | | | |
|  |  |  |  |  |  |
| **Eingaben** |  |  |  |  |  |
| GAG Gebiet |  | SE | | **Umrechnung 800m²(1,01)** | |
| GAG Bodenrichtwert in € | | 70 € | | Fläche | Lagewert |
| GAG Flächenbezug | | 300 | | 1,11 | 63,69 € |
| Wohnfläche m² | | 50 | |  | Baujahresfaktor |
| Baujahresfaktor / Baujahr | | 1990 | | 1990 | 0,90 |
| Gebäudefaktor: | | 1,0 | |  | 1970 |
| Verfügbarkeit in % 30, 60, 100 | | 100% | |  |  |
|  |  | |  | | --- | |  | | | | |
| **Berechnung** |  |  |  |  |  |
|  |  |  | Gebäude |  |  |
| Lagewert | Wohnfläche | Baufaktor | Faktor | Verfügbarkeit | Hebesatz |
| 63,69 € | 50,00 | 0,90 | 1,0 | 100% | 16% |
|  |  |  |  |  |  |
| **ZwSt 2021** |  |  |  |  |  |
| 458,59 € |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |