

Erläuterungen zur Berechnung der Zweitwohnungssteuer ab 2025

Die Gemeinde Südbrookmerland erhebt ab 2025 eine Zweitwohnungssteuer, die gemäß § 4 Absatz 3 der Zweitwohnungssteuersatzung auf der Grundlage eines „**Bodenrichtwertes**“ bemessen wird. Aus dem jeweils maßgeblichen Bodenrichtwert wird ein „**Lagewertfaktor**“ ermittelt. Der Lagewertfaktor multipliziert mit der Quadratmeterzahl der „**Wohnfläche**“ multipliziert mit dem „**Baujahresfaktor**“ der Wohnung multipliziert mit dem „**Gebäudefaktor**“ und multipliziert mit hundert ergibt den „**Wohnwert**“. Die Steuer in Höhe von 7 % 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.

Die Bodenrichtwerte stehen flächendeckend unter www.gag.niedersachsen.de oder auf der Seite BORIS.NI für das gesamte Land Niedersachsen kostenfrei zur Verfügung.

Lagewertfaktor

Zur Ermittlung des Lagewertfaktors (LWF) eines Objektes wird der Jeweils maßgebliche Bodenrichtwert (BRW) ins Verhältnis zum höchsten Bodenrichtwert im Erhebungsgebiet (hBRW) gesetzt und das daraus resultierende Ergebnis mit eins addiert.

Beispielrechnung:

Objekt:	Reiherweg in Südbrookmerland
Bodenrichtwert:	70€/qm
Höchster Bodenrichtwert:	130 €/qm
Lagewertfaktor:	1,54

Der Lagewertfaktor ergibt sich somit aus folgender Formel: $(BRW : hBRW) + 1$

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 Bezugfertigkeit.

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

Beispielrechnung zur Ermittlung der Zweitwohnungssteuer:

Objekt: Reiheweg in Südbrookmerland

Lagewertfaktor: 1,54 €

Wohnfläche: 50 qm

Baujahresfaktor: 1990

Gebäudefaktor: 1,0

Multiplikator: 100

1. Mandant

Name:	
Objekt:	Reiherweg

Berechnung des Lagewertfaktors:

(BRW : höchsten BRW) + 1

2. Berechnung des Lagewertfaktors

Bodenrichtwert (GAG) in €	Höchster BRW	Lagewertfaktor
70,00 €	130	1,54 €

Berechnung des Wohnwertes:

Lagewertfaktor x Wohnfläche x Baujahresfaktor x Gebädefaktor x 100

3. Berechnung des Wohnwertes

Lagewertfaktor	Wohnfläche	Baujahr	Baujahresfaktor	Gebäudeart (EFH, ZFH, MFH)	Gebädefaktor	Multiplikator
1,54 €	50	1982	0,82	EFH	1	100

Wohnwert in €

6.930,00 €

Berechnung der Jahressteuer:

Wohnwert x Steuersatz x Verfügungsgrad

4. Berechnung der Jahressteuer

Wohnwert in €	x	Steuersatz	x	Verfügungstage	Verfügungsgrad
6.930,00 €		7,00%		365	100,00%

Jahressteuer

485,10 €