

Erläuterungen und Beispiele zur Berechnung der Zweitwohnungsteuer

Die Zweitwohnungsteuer bemisst sich nach dem Wohnwert der Zweitwohnung. Der Wohnwert ermittelt sich wie folgt:

Wohnwert = Lagewert x Wohnfläche in m² x Baujahresfaktor x Gebädefaktor x Faktor Ausstattung x Nutzungsfaktor x 100

Zweitwohnungsteuer = Wohnwert x Steuersatz (8,11 %)

Lagewert

Der Lagewert errechnet sich aus dem flächenabhängigen Bodenrichtwert (modifizierter Bodenrichtwert). Hierzu wird das Verhältnis der modifizierten Bodenrichtwerte im Stadtgebiet als Faktor zugrunde gelegt. Maßgeblich sind die dem Bodenrichtwert-Informationssystem Niedersachsen (www.immobiliemarkt.niedersachsen.de) entnommenen Bodenrichtwerte des Vorvorjahres des Erhebungszeitraumes. Um den Lagewert zu ermitteln wird der modifizierte Bodenrichtwert durch den im Stadtgebiet höchsten Bodenrichtwert dividiert. Dem Ergebnis wird der Wert 1 hinzuaddiert, damit der Lagewert nicht kleiner als eins ist und somit die gleiche Bedeutung bei der Berechnung der Zweitwohnungsteuer wie die anderen Faktoren hat.

$$\text{Lagewert} = \frac{(\text{modifizierter}) \text{ Bodenrichtwert}}{\text{höchster Bodenrichtwert}} + 1$$

Wohnfläche

Die Wohnfläche ist nach Maßgabe der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) zu berechnen.

Die Wohnfläche wird den Unterlagen der Stadt Braunlage oder des Finanzamts Goslar-Bad Gandersheim entnommen. Kann keine Wohnfläche ermittelt werden, erfolgt eine Schätzung an Hand dem Steueramt zur Verfügung stehenden Unterlagen, zum Beispiel Bauakten oder Erklärungsbogen zur Zweitwohnungsteuer.

Baujahresfaktor

Der Großteil der Zweitwohnungen liegt in Objekten im Stadtgebiet, welche um 1970 - 1979 erbaut wurden, daher ergeben sich für frühere Baujahre Wertminderungen und für spätere Baujahre Werterhöhungen. Maßgebend für die Feststellung des Baujahres ist der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit. Im Falle einer Kernsanierung, die die Bausubstanz in einen nahezu neuwertigen Zustand versetzt, ist das Jahr der Fertigstellung maßgeblich.

Baujahr	Faktor
vor 1930	0,75
1930 - 1939	0,80
1940 - 1949	0,85
1950 - 1959	0,90
1960 - 1969	0,95
1970 - 1979	1,00
1980 - 1989	1,05
1990 - 1999	1,10
2000 - 2009	1,15
2010 - 2019	1,20
ab 2020	1,25

Gebädefaktor

Beim Gebädefaktor wird zwischen folgenden Gebäudearten unterschieden: Hütte, Wohnung auf einem Mietwohngrundstück, Geschäftsgrundstück, gemischt genutzten oder sonstigem Grundstück, Eigentumswohnung, Wohnung in einem Zweifamilienhaus (ggf. Reihenhaus, Doppelhaushälfte) und Einfamilienhaus. Steht ein gesamtes Zweifamilienhaus als Zweitwohnung zur Verfügung wird es wie ein Einfamilienhaus behandelt.

Gebäudeart	Gebäudefaktor
Hütte (vergleichsweise kleines und bautechnisch einfaches, eingeschossiges Gebäude, das in Leichtbauweise errichtet wird und nur über eine einfache Ausstattung verfügt)	0,90
Wohnung auf einem Mietwohngrundstück, Geschäftsgrundstück, gemischt genutzten oder sonstigem Grundstück	1,00
Eigentumswohnung	1,00
Wohnung in einem Zweifamilienhaus (ggf. Reihenhaus, Doppelhaushälfte)	1,10
Einfamilienhaus	1,20

Faktor Ausstattung

Die Ausstattung wird in vier Kategorien eingeteilt: einfacher Standard (Faktor 0,8), mittlerer Standard (Faktor 1,0), hochwertiger Standard (Faktor 1,2) und Luxus (Faktor 1,3). Die Einordnung erfolgt nach einem Punktesystem.

Die Standardwerte für die Bepunktung wurden anhand der Angaben in den Erklärungen zur Zweitwohnungsteuer für das Stadtgebiet ermittelt. Diese sind in der Anlage 1 zur Zweitwohnungsteuer festgelegt.

Nutzungsfaktor

Bei ausschließlich eigengenutzten Wohnungen beträgt der Nutzungsfaktor 100 %. Für Wohnungen, die neben der Eigennutzung auch an Feriengäste vermietet werden bemisst sich der Nutzungsfaktor nach den vermieteten Tagen. Dazu müssen für jedes Kalenderjahr bis zum 30. Juni des Folgejahres die Vermietungszeiten schriftlich mitgeteilt und durch geeignete Unterlagen nachgewiesen werden.

Nutzungsstufe	Nutzungsart	Nutzungsfaktor
1	0 - 75 Vermietungstage	100 %
2	76 - 150 Vermietungstage	75 %
3	151 - 225 Vermietungstage	50 %
4	mehr als 225 Vermietungstage	25 %
5	Ganzjährige (Dauer-) Vermietung; Vermittlungsvertrag ohne Eigennutzungsmöglichkeit; nachgewiesene reine Kapitalanlage	0%

Beispiel einfacher Standard:

Bezeichnung	Beschreibung	Faktor
Lagewert	Bodenrichtwert 68,00 €	$(68,00 \text{ €} / 170,00 \text{ €}) + 1 = 1,40$
Wohnfläche		50 m ²
Baujahresfaktor	Baujahr 1990	1,10
Gebäudefaktor	Eigentumswohnung	1,00
Faktor Ausstattung	Ausstattung siehe unten	1,00
Nutzungsfaktor	ausschließlich Eigennutzung	100 %

	Ausstattungsmerkmale	Punkte
Küche	Kochfeld (Ceran), Backofen, Kühlschrank	2
Bad	Duschbad	2
	Fenster	1
	Leitungen Unterputz	1
Wohnung Allgemein	1 Schlafräum, 1 Wohnraum,	2
	Fenster einfachverglast	0
	Fußboden Laminat	0
Umfeld	1 Stellplatz nicht überdacht	1
Besondere Ausstattung	keine	0
Gesamt		9

Wohnwert = $1,08 \times 50 \text{ m}^2 \times 0,9 \times 0,9 \times 0,8 \times 100 \% \times 100 = 3.499,20$
 Zweitwohnungsteuer = $3.499,20 \times 8,11 \% = 283,79 \text{ €}$

Beispiel mittlerer Standard:

Bezeichnung	Beschreibung	Faktor
Lagewert	Bodenrichtwert 68,00 €	$(68,00 \text{ €} / 170,00 \text{ €}) + 1 = 1,40$
Wohnfläche		50 m ²
Baujahresfaktor	Baujahr 1990	1,10
Gebädefaktor	Eigentumswohnung	1,00
Faktor Ausstattung	Ausstattung siehe unten	1,00
Nutzungsfaktor	ausschließlich Eigennutzung	100 %

	Ausstattungsmerkmale	Punkte
Küche	Kochfeld (Ceran), Backofen, Kühlschrank	2
	Geschirrspüler	1
Bad	Duschbad	2
	Fenster	1
	Leitungen Unterputz	1
Wohnung Allgemein	1 Schlafrum, 1 Wohnraum,	2
	Fenster zweifachverglast	1
	Fußboden Laminat	0
Umfeld	1 Stellplatz nicht überdacht	1
Besondere Ausstattung	keine	0
Gesamt		11

Wohnwert = $1,08 \times 50 \text{ m}^2 \times 0,9 \times 0,9 \times 1,0 \times 100 \% \times 100 = 4.374,00$

Zweitwohnungsteuer = $4.374,00 \times 8,11 \% = 354,73 \text{ €}$