

Merkblatt: Wie funktioniert die Berechnung der Zweitwohnungssteuer?

Die Formel für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer lautet ab dem 01.01.2019 wie folgt:

Größe der Wohnung (m ²)	*	Baujahresfaktor	*	Verfügbarkeitsfaktor	*	Gebäudeartfaktor	*	Bodenrichtwert (€)	/	Umrechnungskoeffizient nach BewG	*	Steuersatz	=	Jahressteuerbetrag
-------------------------------------	---	-----------------	---	----------------------	---	------------------	---	--------------------	---	----------------------------------	---	------------	---	--------------------

Die einzelnen Faktoren im Überblick:

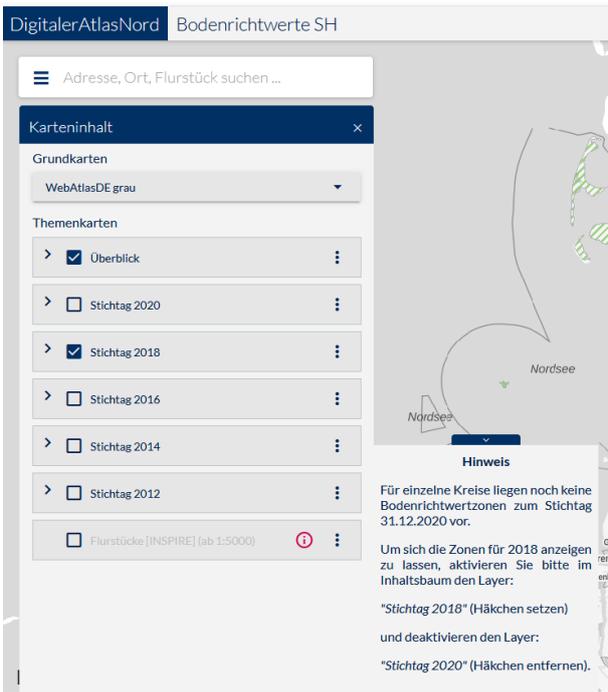
Größe der Wohnung	Die Größe der Wohnung richtet sich nach den Vorgaben der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) und wurde von Ihnen übermittelt.
Baujahresfaktor	Der Baujahresfaktor bestimmt sich nach dem Baujahr. Als Baujahr gilt der Zeitpunkt der erstmaligen Fertigstellung. Modernisierungen oder umfassende Renovierungen, die typischerweise nach einer gewissen Zeit vorgenommen werden, sind darin bereits berücksichtigt. Aus diesem Grund steigen die Koeffizienten in Hinblick auf zurückliegende Baujahre ab einem bestimmten Zeitpunkt wieder an, statt stetig abzufallen.
Verfügbarkeitsgrad	Der Verfügbarkeitsgrad richtet sich nach der Zahl der Tage, an denen die Wohnung Ihnen für den persönlichen Lebensbedarf oder dem Ihrer Angehörigen zur Verfügung stand. < 90 Tage = 30 % --> Verfügbarkeitsfaktor = 0,3 90 - 180 Tage = 60 % --> Verfügbarkeitsfaktor = 0,6 > 180 Tage = 100 % --> Verfügbarkeitsfaktor = 1
Gebäudeartfaktor	Über den Gebäudeartfaktor wird eine Differenzierung zwischen Einfamilienhäusern einerseits sowie Zwei- und Mehrfamilienhäusern andererseits getroffen, da die Art des Gebäudes den Wert der Wohnung und somit den damit verbundenen Aufwand beeinflusst. Bei der Berechnung der Zweitwohnungssteuer liegt Ein- und Zweifamilienhäusern ein Gebäudeartfaktor von 1,6 zu Grunde, während der Faktor bei Mehrfamilienhäusern 1,3 beträgt.
Bodenrichtwert	s. Seite 2-4 dieses Merkblattes
Umrechnungskoeffizient	Der Umrechnungskoeffizient dient dazu, diejenigen Bodenrichtwerte, die der Gutachterausschuss nicht mit einem Flächenbezug von 500 m ² ausgewiesen hat, rechnerisch auf diesen Flächenbezug zu bringen, um die verschiedenen Bodenrichtwerte miteinander vergleichen zu können. Die Umrechnungskoeffizienten sind in der Anlage 36 des Bewertungsgesetzes (BewG) zu finden. Es hat sich ferner herausgestellt, dass kleinere Grundstücke typischerweise zu einem höheren m ² -Preis verkauft werden als größere. Steigt also der m ² -Bezug, fällt der Umrechnungskoeffizient entsprechend ab.

Wie wurde mein Bodenrichtwert ermittelt?

1. Folgende Website aufrufen („Digitaler Atlas Nord“):

```
https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/VBORIS
```

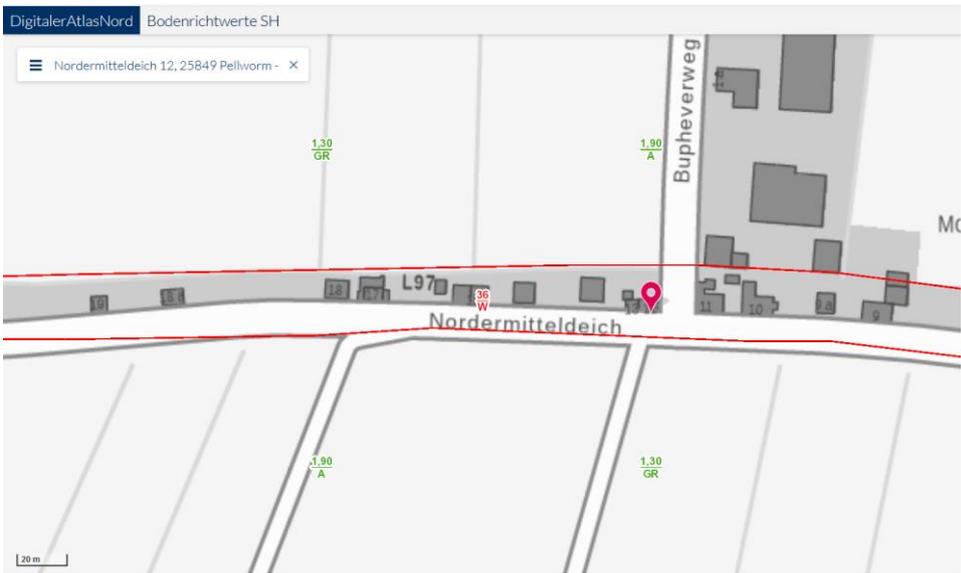
2. Nachfolgenden Stichtag (2018) einstellen (das Fenster erscheint automatisch), danach die Fenster schließen/zuklappen, damit sie nicht stören:



Warum wird der Wert vom Stichtag 31.12.2018 genommen und nicht der Wert vom Stichtag 31.12.2020?

Die Werte zum Stichtag 31.12.2020 liegen noch nicht abschließend vor und können daher nicht verwendet werden. Sobald der Gutachterausschuss die Werte abschließend erfasst hat, werden ab dem nächsten Kalenderjahr die Werte vom Stichtag 31.12.2020 verwendet.

3. Die Adresse des gesuchten Objektes in der Suchzeile eingeben:



4. Auf den roten Marker klicken:

🔍 Zoomen auf

Bodenrichtwertzonen 2018



Bitte beachten Sie die Legende und die Umrechnungsvorschriften

[Erläuterung der Bodenrichtwerte](#)

Bodenrichtwert: 1/1

Lage und Wert	
Gemeinde	Pellworm
Gutachterausschuss	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Nordfriesland
Gemarkung	Pellworm
Bodenrichtwertnummer	103
Bodenrichtwert	36 Euro/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	31.12.2018
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Fläche	900 m ²
Bodenrichtwertkennung	zonal

Bedeutung: In der Bodenrichtwertzone mit der Nummer 103 beträgt der durchschnittliche Verkaufspreis eines 900 m² großen Grundstückes 36 € pro m².

Dieser m²-Preis bildet den durchschnittlichen Wert der Lage ab und wird der Berechnung der Zweitwohnungssteuer daher zu Grunde gelegt.

Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens. Er gilt für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone). Die Zone ist nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzung, weitgehend übereinstimmend und es liegen im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vor. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Definition des Bodenrichtwertgrundstückes). Das Bodenrichtwertgrundstück ist frei von Merkmalen, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können, insbesondere frei von individuellen privatrechtlichen Vereinbarungen und Belastungen (z.B. Miet-/Pachtverträge, Grunddienstbarkeiten), öffentlich-rechtlichen Merkmalen (z.B. Baulasten, Denkmalschutz, Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus) sowie tatsächlichen Belastungen (z.B. Altlasten). Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Quelle:

<https://www.nordfriesland.de/loadDocument.phtml?ObjSvrID=2271&ObjID=1932&ObjLa=1&Ext=PDF>
(Stand: 27.07.2021)

Mögliche Fragen zum oder Probleme mit dem Bodenrichtwert

Frage: Meine Bodenrichtwertzone weist eine Fläche aus, die von 500 m² abweicht.

Antwort: Um den Bodenrichtwert auf die Bezugsgröße von 500 m² umzurechnen, muss der Bodenrichtwert mit Hilfe eines Umrechnungskoeffizienten umgerechnet werden.

Frage: Meine Bodenrichtwertzone ist nicht als „Wohnbaufläche“ (W) ausgewiesen, sondern als „Ackerland“ (A) oder „Grünland“ (GR).

Antwort: Die Flächen von Bodenrichtwertzonen, die als „Ackerland“ (A) oder „Grünland“ (GR) ausgewiesen sind, wurden von einem Sachverständigen des zuständigen Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der spezifischen Merkmale der entsprechenden Zone separat berechnet. Je nachdem, in welcher Lage sich Ihr Objekt befindet, wird es als „Einzel- oder Splittersiedlungslagen“ bzw. „Bauern- oder Resthofgrundstück“ klassifiziert.