



Veranlagung
Zweitwohnungssteuer 2020

Warum erfolgt überhaupt die Änderung des Steuermaßstabes?

- Ende Oktober 2019 wurde bekannt, dass das Bundesverfassungsgericht durch Beschluss der 2. Kammer des Ersten Senats vom 18.07.2019 (Az. 1 BvR 807/12 und 1 BvR 2917/13) die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in den bayrischen Gemeinden Oberstdorf und Sonthofen für **verfassungswidrig** erklärt hat.
- Die verfassungsrechtlich anerkannte Aufwandssteuer bemaß sich bis dato auch in der Stadt Norden nach der **Jahresrohmiete**, basierend auf den **Werteverhältnissen von 1964**.
- Dieses Verfahren wurde durch o.g. Beschluss als **verfassungswidrig** eingestuft!!
- Daraufhin wurden die Zweitwohnungssteuerschuldner umgehend durch den Fachdienst Finanzen - Bereich Steuern und Abgaben der Stadt Norden mit dem Schreiben „**Wichtiger Hinweis zur Zweitwohnungssteuererhebung 2020**“ über die aktuelle Entwicklung informiert und darüber, dass vorerst nur eine Festsetzung des Jahresgästebeitrages erfolgt, nicht jedoch der **Zweitwohnungssteuer**.

Auszug aus dem Urteil vom 18.07.2019

„...*(1) Bei der vom Finanzamt festgestellten Jahresrohmiete nach § 4 Abs. 2 Satz 2 ZwStS Oberstdorf und § 4 Abs. 2 Satz 2 ZwStS Sonthofen **bestehen Wertverzerrungen** solchen Ausmaßes, dass den **Anforderungen des allgemeinen Gleichheitssatzes nicht genügt ist.** Die Regelungen stellen auf die Jahresrohmiete nach den **Wertverhältnissen zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964 ab. Das Abstellen auf einen derart lange zurückliegenden Hauptfeststellungszeitpunkt führt zu erheblichen Wertverzerrungen** und damit zu **Ungleichbehandlungen**, die vor **Art. 3 Abs. 1 GG nicht mehr gerechtfertigt** sind. Die Nichtberücksichtigung von veränderten **Ausstattungsstandards** von Gebäuden, der Möglichkeit von Veränderungen in der **Lage** oder strukturellen Anbindung von Grundstücken und die Nichtberücksichtigung von mietrechtlichen Bindungen führen dazu, dass mit dem zugrunde gelegten Maßstab der durch das Halten einer Zweitwohnung betriebene Aufwand nicht unter allen Zweitwohnungen gleichmäßig abgebildet wird, sondern erhebliche Wertverzerrungen auftreten, die eine gleichheitsgerechte Erhebung der Zweitwohnungsteuer verhindern (vgl. BVerfGE 148, 147 <191 ff. Rn. 110 ff.>).“*

Warum der Bodenrichtwert als neuer Maßstab?

- **Rechtssicherheit:** Entspricht den Vorgaben des Urteils des Bundesverfassungsgerichts durch Beschluss der 2. Kammer des Ersten Senats vom 18.07.2019 (Az. 1 BvR 807/12 und 1 BvR 2917/13).
- **Aktualität:** Der BRW wird regelmäßig (spätestens alle zwei Jahre) durch den zuständigen Gutachterausschuss angepasst.
- **Große Flexibilität / Gerechtigkeit:** Durch die ergänzenden Faktoren, wie Baujahresfaktor, Wertfaktor für Gebäudeart etc..
- **Gemeinsames Vorgehen** mit weiteren Kommunen der Region
- **Keine** gleich gut geeignete **Alternativen!**

Bodenrichtwert § 196 BauGB

*(1) Auf Grund der **Kaufpreissammlung** sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (**Bodenrichtwerte**).*

*In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind **Richtwertzonen** zu bilden, die jeweils **Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen**.*

*Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen. **Die Bodenrichtwerte sind jeweils zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln**, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt oder sonstigen Feststellungszeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.*

(2) Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert, sind bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung oder dem letzten sonstigen Feststellungszeitpunkt für steuerliche Zwecke zu ermitteln. Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das zuständige Finanzamt darauf verzichtet.

(3) Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Definition Bodenrichtwert - Bodenrichtwertrichtlinie

- Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - ist der **durchschnittliche Lagewert des Bodens** für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (**Bodenrichtwertzone**),
 - die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV), insbesondere **nach Art und Maß der Nutzbarkeit** (§ 6 Absatz 1 ImmoWertV) **weitgehend übereinstimmen** und
 - für die im Wesentlichen **gleiche allgemeine Wertverhältnisse** (§ 3 Absatz 2 ImmoWertV) vorliegen.
 - Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (**Bodenrichtwertgrundstück**).

Grundlagen Bodenrichtwert

(1) Für die Bodenrichtwertermittlung sind die Daten der **Kaufpreissammlung** und sonstige für die **Wertermittlung erforderliche Daten**, vor allem **Bodenpreisindexreihen und Umrechnungskoeffizienten**, zu Grunde zu legen.

(2) Zweckdienliche sonstige Daten und Informationen sind unterstützend heranzuziehen. Dazu können **zum Beispiel** gehören:

- Geobasisdaten, z. B. Liegenschaftskarte und topographische Informationen,
- Bauleitpläne, Satzungen nach § 34 Absatz 4 BauGB zur Abgrenzung von Innen- und Außenbereich, Landschaftspläne,
- Schutzgebiete, z. B. nach Denkmalschutzrecht, Naturschutzrecht und Wasserrecht,
- Erhaltungssatzungen (§ 172 BauGB),
- städtebauliche Entwicklungskonzepte nach § 171b Absatz 2 BauGB,

Grundlagen Bodenrichtwert

- Daten über Bodenordnungs-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Planfeststellungen,
- Daten über Art und Umfang der Erschließung,
- Daten über die Abrechnung von Erschließungsbeiträgen und von anderen in Betracht kommenden Beiträgen und sonstigen Abgaben,
- Informationen über Mieten, - Informationen über Pachten,
- Bodengütekarten,
- Ergebnisse der Bodenschätzung,
- Ergebnisse örtlicher Ermittlungen (z. B. Passantenfrequenzzählungen),
- Daten zur demografischen Entwicklung

Steuermaßstab neu „Bodenrichtwert“

1. Lagewert des Steuergegenstandes **x**
2. Quadratmeterzahl der Wohnfläche des Steuergegenstandes **x**
3. Baujahresfaktor des Steuergegenstandes **x**
4. Wertfaktor für die Gebäudeart des Steuergegenstandes **x**
5. Wertfaktor für die Ausstattung des Steuergegenstandes **x**
6. Verfügbarkeitsgrad.

1. Lagewert des Steuergegenstandes

- Errechnet sich aus dem flächenabhängigen Bodenrichtwert.
- Ist differenziert nach Art der Nutzung anzuwenden, wenn ein differenzierter Wert nach der Art der Nutzung vorhanden ist (= mehrere Bodenrichtwerte in einer Bodenrichtwertzone, z.B. EFH / MFH).
- Ermittlung anhand der vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte gemäß §196 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 21 und 23 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) ermittelten und veröffentlichten Bodenrichtwerte.
 - [Portal boris.niedersachsen.de](https://portal.boris.niedersachsen.de)

Portal boris.niedersachsen.de

zurück zum GAG-Portal

Benutzerkennung: 13ST06684

NDS-WEST Bodenrichtwertkarte Bauland 1 : 5 000

Logout

Startseite

Teilmarkt: Bauland

Stichtag: 31.12.2018

Maßstab: 1 : 5 000

Layer

Werkzeuge:



Overlays

- Webatlas
- Luftbilder
- AP 1 : 2 500
- Bauland
- Verkehrsgebiete
- Zugriffsgebiet NDS-WEST

Suche

Norden (Norden Stadt), (Aurich) Ackerweg

Ort: Gemeinde: Flurstück:

Ort / PLZ:

Straße:

Haus-Nr.:

Anzeigen

Gemeinde: Norden, Stadt

Straße: Ackerweg

Haus-Nr.: 3

Bodenrichtwerte

Bodenrichtwert für die in der Karte per Nadel markierte Position

110 B (02401313)

WA EFH o II f900

Umrechnung 2419UD0100

Umrechnung 2419UD1301

150 B (02401398)

WA MFH o II f900

Umrechnung 2419UD0100

Umrechnung 2419UD1301

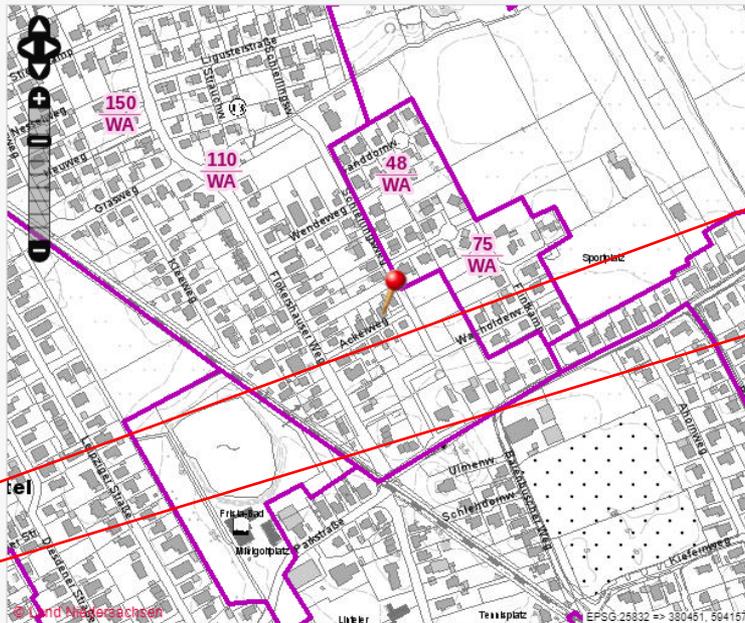
Bodenrichtwert-Legende

Herausgeber

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

Grundstücksmarktbericht

Produkt nicht registriert



110 B (02401313)
WA EFH o II f900

150 B (02401398)
WA MFH o II f900

Legende zur Bodenrichtwertkarte

Die Bodenrichtwerte werden gemäß der Bodenrichtwertlinien in folgender Form angegeben:

95 B ebf (1255)										
WA EFH WGFZ0,3 b25 f750										
Bodenrichtwert		Entwicklungszustand		Sanierungs- oder Entwicklungszusatz		Beitragssituation		Zonennummer		
95		B				ebf		(1255)		
WA		EFH		WGFZ 0,3			b25		f750	
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschosszahl	wertrelevante Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl	Baumasenzahl	Grundstückstiefe	Grundstücksbreite	Grundstücksfäche	weitere Merkmale

Der Bodenrichtwert ist als Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben, bei Stichtagen vor dem 01.01.2002 in DM/m². Im Kartenbild sind die weiteren Bodenrichtwertinformationen in verkürzter Form dargestellt.

Legende zur Bodenrichtwertkarte

Entwicklungszustand:

B = baureifes Land R = Rohbauland E = Bauerwartungsland SF = Sonstige Flächen

Art der baulichen Nutzung:

W = Wohnbauflächen

WS = Kleinsiedlungsgebiet

WR = Reines Wohngebiet

WA = Allg. Wohngebiet

WB = Besond. Wohngebiet

M = Gemischte Bauflächen

MD = Dorfgebiet

MI = Mischgebiet

MK = Kerngebiet

MU = Urbanes Gebiet

G = Gewerbliche Bauflächen

GE = Gewerbegebiet

GI = Industriegebiet

S = Sonderbauflächen

SE = Sondergebiet f. Erholung

SO = Sonstiges Sondergebiet

GB = Baufläche f. Gemeinbedarf

Legende zur Bodenrichtwertkarte

Die Bauflächen können durch folgende Ergänzung zur Art der Nutzung weiter spezifiziert werden:

EFH = Ein- u. Zweifamilienhäuser

MFH = Mehrfamilienhäuser

Die Bauweise wird beschrieben durch:

o = offene Bauweise

g = geschlossene Bauweise

a = abweichende Bauweise

Weitere Angaben zum Richtwertgrundstück

t = Grundstückstiefe in Metern

b = Grundstücksbreite in Metern

f = Grundstücksfläche in Quadratmetern

z.B. t30 = 30 m Grundstückstiefe

z.B. b20 = 20 m Grundstücksbreite

z.B. f600 = 600 m² Grundstücksfläche

1. Lagewert des Steuergegenstandes

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

Hinweise zu den Bodenrichtwerten

Hinweisdatei: 02150713

In der ausgewählten Bodenrichtwertzone sind 2 Bodenrichtwerte angegeben:

Der **höhere Bodenrichtwert** bezieht sich auf Wohnbaugrundstücke, die mit Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern bzw. verdichteter Bebauung mit mehreren eigenständigen Wohneinheiten bebaubar bzw. bebaut sind.

Mehrfamilienhäuser:
ab **drei** Parteien in
einem Haus

z.B. Mehrfamilienhaus
> insgesamt **vier**
Parteien, zwei oben **und**
zwei unten!

Der **niedrigere Bodenrichtwert** bezieht sich auf Wohnbaugrundstücke, die mit Ein-, Zweifamilienhäuser bzw. Ferienhäuser bebaubar bzw. bebaut sind.

Auch Doppelhäuser mit
jeweils **einer** Partei pro
Haus

1. Lagewert des Steuergegenstandes

- Flächenabhängige Bodenrichtwerte werden auf **600 m²** berechnet.
- Die Umrechnung erfolgt durch die, vom zuständigen Gutachterausschuss in den Erläuterungen zu den jeweils geltenden Bodenrichtwerten, veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten, respektive durch die von der Stadt Norden mathematisch extrapolierten Umrechnungskoeffizienten (siehe nächste Folie).
- Es werden die vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte gemäß § 196 Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 21 und 23 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) ermittelten und veröffentlichten Bodenrichtwerte zum Stand 31.12.2018 angewendet

1. Lagewert des Steuergegenstandes

Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug

Ostfriesland / Friesland

Umrechnungstabelle: 0210100900

Bodenrichtwerte mit Flächenbezug (z.B. W f900)

Der Bodenwert von Grundstücken wird neben der Lage auch von der Größe des Baugrundstücks beeinflusst. Die nachfolgende Tabelle enthält Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, die eine nicht teilbare Einheit bilden, bei unterschiedlichen Grundstücksflächen:

Umrechnungskoeffizient	
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
1300	0,91
1400	0,88
1500	0,85
1600	0,82
1700	0,78
1800	0,75
1900	0,72
2000	0,69
2100	0,66
2200	0,64
2300	0,61
2400	0,59
2500	0,56
2600	0,54
2700	0,52
2800	0,50
2900	0,48
3000	0,47

100 – 1,15
 200 – 1,13
 250 – 1,12
 300 – 1,11

Mathematische Extrapolation
 der Stadt Norden

Beispiel:

Bodenrichtwert	120 €/m ²

Fläche des Richtwertgrundstücks	900 m ²
Individuelle Grundstücksgröße	1200 m²

Bodenwert (1200 m ²)	120 €/m ² * 0,95

	1,00
	= rd. 114 €/m ²

600 m²

1,05

Unter **Extrapolation** wird die Bestimmung eines (oft mathematischen) Verhaltens *über den gesicherten Bereich hinaus* verstanden (Hochrechnung).

2. Quadratmeterzahl d. Wohnfläche d. Steuergegenstandes

- Die bei der Berechnung anzusetzende Wohnfläche des Steuergegenstandes wird nach der Maßgabe der **Wohnflächenverordnung** in der jeweils geltenden Fassung ermittelt.
- **Wie bei dem alten Steuermaßstab!**

3. Baujahresfaktor des Steuergegenstandes

- Maßgebend für die Festlegung des Baujahres ist der **Zeitpunkt der Bezugfertigkeit**.
- Ermittelt anhand Aktenlage
(Berechnungsbögen, Zweitwohnungssteuererklärungen etc.)
- **Hier liegen noch nicht alle Daten vor, Datenerhebung von Zweitwohnungsinhabern erforderlich!!!**

Der Baujahresfaktor wird wie folgt bemessen

Baujahr	Baujahresfaktor
bis 1970	0,7
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

- Der Baujahresfaktor ergibt sich in der oben genannten Tabelle aus dem jeweiligen Baujahr (z. B. 1971 = 0,71, 1972 = 0,72, 1981 = 0,81, 1982 = 0,82 usw.).

4. Wertfaktor für die Gebäudeart d. Steuergegenstandes

- Der Wertfaktor für die Gebäudeart des Steuergegenstandes wird wie folgt bemessen:

Gebäudeart	Wertfaktor
Mehrfamilienhaus/Mehrgeschosswohnungsbau	0,6
Haus im „Kleingartengelände Auerhahn“	0,7
Zweifamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhhaus	0,8
Einfamilienhaus	1,0

- Ermittelt anhand Aktenlage (Berechnungsbögen, Zweitwohnungssteuererklärungen etc.) sowie Auswertung Geobasisdaten.

5. Wertfaktor für die Ausstattung d. Steuergegenstandes

➤ Der Wertfaktor für die Ausstattung des Steuergegenstandes wird wie folgt bemessen:

Ausstattung	Merkmale	Wertfaktor
unterdurchschnittlich	z.B. keine Zentralheizung, einfach verglaste Fenster, einfache Kochgelegenheit, einfachste sanitäre Einrichtungen, hoher Energiebedarf durch fehlende/mangelnde energetische Ausstattung	0,9
durchschnittlich	z.B. Zentralheizung, mehrfach verglaste Fenster, Einbauküche, gefliestes Bad mit Dusche/Wanne, Bodenbeläge aus Textil, Fliesen oder Laminat, durchschnittlicher Energiebedarf	1,0
überdurchschnittlich	z.B. Zentralheizung mit zusätzlicher Fußbodenheizung und/oder Kamin, energetische Ausstattung, hochwertige Einbauküche, hochwertige sanitäre Einrichtungen und Bodenbeläge, Terrasse, Balkon, niedriger Energiebedarf durch umfangreiche energetische Maßnahmen	1,1

5. Wertfaktor für die Ausstattung d. Steuergegenstandes

- Liegen keine das Veranlagungsjahr betreffende Ausstattungsmerkmale vor, wird der Wertfaktor für die Ausstattung mit **1,1** zugrunde gelegt.
- **Ausstattungsstandard muss noch von Zweitwohnungsinhabern erhoben werden!!!**

6. Verfügbarkeitsgrad

- Der Umfang der Verfügbarkeit der Zweitwohnung wird wie folgt bemessen:

Stufe	Verfügbarkeitstage	Verfügbarkeitsgrad
Stufe 1	Weitervermietungsvertrag mit einer von vornherein vertraglich begrenzten Verfügbarkeit von maximal 30 Tagen oder Vermietung ab 250 Vermietungstagen	31 %
Stufe 2	Weitervermietungsvertrag mit einer von vornherein vertraglich begrenzten Verfügbarkeit von 31 bis maximal 60 Tagen oder Vermietung mit 150 – 249 Vermietungstagen	58 %
Stufe 3	Reine Eigennutzung oder Vermietung mit 0 – 149 Vermietungstagen	100 %

Beispielberechnungen:

Badestraße, Norddeich:

Bodenrichtwert:	400 B (02407363) / SO o III f500
Lagewert:	$400 * 1,05 / 1,07 = 392,52 \text{ € (600m}^2\text{)}$
Wohnfläche:	53,29 m ²
Baujahresfaktor:	0,96 (Baujahr 1996)
Wertfaktor Gebäudeart:	0,6 (Mehrfamilienhaus)
Wertfaktor Ausstattung:	1,00 (Standard)
Verfügbarkeit:	100 %
Steuersatz:	8%

Berechnung: (§ 3 Abs.2 Zweitwohnungssteuersatzung)

$$392,52 \text{ €} * 53,29 \text{ m}^2 * 0,96 * 0,6 * 1,00 * 100 \% * 8 \% = 963,88 \text{ €}$$

Beispielberechnungen:

Dörper Weg, Norddeich:

Bodenrichtwert:	210 B (02401279) / WA o I f800
Lagewert:	$210 * 1,05 / 1,01 = \mathbf{218,32 \text{ € (600m}^2)}$
Wohnfläche:	55 m ²
Baujahresfaktor:	0,74 (Baujahr 1974)
Wertfaktor Gebäudeart:	0,6 (Mehrfamilienhaus)
Wertfaktor Ausstattung:	1,00 (Standard)
Verfügbarkeit:	100 %
Steuersatz:	8%

Berechnung: (§ 3 Abs.2 Zweitwohnungssteuersatzung)

$$218,32 \text{ €} * 55\text{m}^2 * 0,74 * 0,6 * 1,00 * 100 \% * 8 \% = \mathbf{426,50 \text{ €}}$$

Beispielberechnungen:

Gartenstraße, Norden

Bodenrichtwert:	170 B (02401210) / WA o II f800
Lagewert:	$170 * 1,05 / 1,01 = 176,73 \text{ € (600m}^2\text{)}$
Wohnfläche:	55,77 m ²
Baujahresfaktor:	0,82 (Baujahr 1982)
Wertfaktor Gebäudeart:	0,6 (Mehrfamilienhaus)
Wertfaktor Ausstattung:	1,00 (Standard)
Verfügbarkeit:	100 %
Steuersatz:	8%

Berechnung: (§ 3 Abs.2 Zweitwohnungssteuersatzung)

$$176,73 \text{ €} * 55,77\text{m}^2 * 0,82 * 0,6 * 1,00 * 100 \% * 8 \% = 387,95 \text{ €}$$

Beispielberechnungen:

Am Escher, Norden

Bodenrichtwert:	80 B (02401315) / WA EFH o I F 600 150 B (02401315) / WA MFH o I f 600
Lagewert:	bereits 600 m ² , daher keine Umrechnung
BRW Durchschnitt:	151 €
Wohnfläche:	57,00 m ²
Baujahresfaktor:	1,16 (Baujahr 2016)
Wertfaktor Gebäudeart:	0,6 (Mehrfamilienhaus)
Wertfaktor Ausstattung:	1,00 (Standard)
Verfügbarkeit:	100 %
Steuersatz:	8%

Berechnung (§ 3 Abs.3 Zweitwohnungssteuersatzung):

$$151,00 \text{ €} * 57,00 \text{ m}^2 * 1,16 * 0,6 * 1,00 * 100 \% * 8 \% = \mathbf{479,24 \text{ €}}$$

Beispielberechnungen:

Campingplatz, Norden

Standplatzmiete: 998,00 €

Steuersatz: 8%

Berechnung (§ 3 Abs.5 Zweitwohnungssteuersatzung):

$998,00 \text{ €} * 8 \% = 79,84 \text{ €}$