

Berechnung der Zweitwohnungssteuer

Bemessungsgrundlage der Zweitwohnungssteuer ist der jeweilige Messbetrag der Wohnung auf der Basis der Wohnfläche. Dieser wird wie folgt ermittelt:

$$\text{Wohnfläche} \times \text{Wohnwertfaktor} \times \text{Gebäudedefaktor} = \text{Messbetrag}$$
$$\text{Messbetrag} \times \text{Steuersatz} = \text{Zweitwohnungssteuer}$$

Steuersatz: 9,50 € (ab 01.01.2025)

<u>Gebäudedefaktor:</u>	Gebäudeart	Gebäudedefaktor
	Wohnung auf einem Mietwohngrundstück, Geschäftsgrundstück, gemischt genutzten oder sonstigem Grundstück	1,00
	Eigentumswohnung	1,00
	Wohnung in einem Zweifamilienhaus	1,05
	Einfamilienhaus	1,10

Wohnwertfaktor: Der Wohnwertfaktor bildet den Bodenrichtwert (BRW) mittels linearer Interpolation (Ermittlung von Werten zwischen zwei festen Werten) auf einer Mietspanne ab. Die Mietspanne spiegelt das Verhältnis der geschätzten, ortsüblichen, unteren und oberen Mietpreise zueinander wider. Maßgeblich sind der für das Grundstück der Zweitwohnung im Bodenrichtwert-Informationssystem Niedersachsen (www.immobiliemarkt.niedersachsen.de → BORIS.NI) festgelegte Bodenrichtwert der jeweiligen Bodenrichtwertzone (BRZ) zum 01.01. des dem Erhebungszeitraums vorangehenden Jahres und die geschätzte, ortsübliche Mietspanne auf der Basis der Vorjahre. Sind für eine BRZ mehrere BRW vorhanden, wird vorrangig der Wohngebietswert, dann der Mischgebietswert und dann der für gewerbliche Bauflächen verwendet.

Basiswerte für lineare Interpolation:

Faktor Mietspanne

höchster Bodenrichtwert	(Wohngebiet)	= Faktor 2,0
kleinster Bodenrichtwert	(ohne Gewerbe-, Sondergebiete u. Außenbereich)	= Faktor 1,0

Berechnung Wohnwertfaktor

Bodenrichtwert der maßgeblichen Bodenrichtwertzone (in der die Zweitwohnung liegt) **abzüglich** kleinster Bodenrichtwert **geteilt durch** (Richtwertspanne **geteilt durch** Mietspanne) **plus** unterer Mietspannenwert (1)

Berechnungsbeispiel für 2025

für Bodenrichtwertzone 300287 $\frac{\text{Bodenrichtwert } 90 \text{ €/m}^2 - 19}{171 / (2-1)} + 1 = \mathbf{1,415 \text{ Wohnwertfaktor}}$
Teilabschnitt Breitenberg

Jahr	höchster Bodenrichtwert	kleinster Bodenrichtwert	ergibt Richtwertspanne
2025	190	19	171
2024	190	19	171
2023	180	19	161
2022	170	18	152
2021	160	17	143
2020	160	16	144
2019	150	16	134

2018	145	15	130
------	-----	----	-----

Auf Basis dieser Werte wird der Wohnwertfaktor für jede Bodenrichtwertzone mit drei Nachkommastellen ermittelt.