

Ermittlung des Lagewertes aus dem flächenabhängigen Bodenrichtwert zum Stand 31.12.2018

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 09.06.2020 die Zweitwohnungssteuersatzung (ZwStS) auf Grundlage des Lagewertes des Grundstücks neu gefasst (veröffentlicht am 19.06.2020 in der Ausgabe Nr. 59 des Amtsblattes für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden). Die Satzung ist rückwirkend zum 01.01.2020 in Kraft getreten.

Der Lagewert errechnet sich nach § 3 Abs. 2 ZwStS aus dem flächenabhängigen Bodenrichtwert. Hierzu 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. Flächenabhängige Bodenrichtwerte werden auf eine einheitliche Größe von 600 m² (Umrechnungskoeffizient = 1,05) 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 nachfolgende Tabelle!):

**Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug
Ostfriesland / Friesland (Auszug aus der Umrechnungstabelle: 0210100900)**

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:

Mathematische Extrapolation der Stadt Norden:

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

Umrechnungskoeffizient des Gutachterausschusses:

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

Beispielrechnung:

Beispiel aus „Boris“

(Programm Bodenrichtwertanwendung der GAG (Gutachter-
ausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen)):

110 B (02401313)
WA EFH o II (900)

Bodenrichtwert:

110 €/m²

Fläche des Richtwertgrundstücks:

900 m²

Lagewertberechnung (einheitliche Größenumrechnung auf
600 m² unter Berücksichtigung der Fläche des Richtwert-
grundstückes):

$\frac{110 \text{ €/m}^2 \cdot 1,05}{1,00}$

Tatsächlicher Lagewert

= 115,50 €/m²

Nach § 3 Abs. 3 ZwStS ist der durchschnittliche Lagewert aller steuerpflichtigen Zweitwohnungen maßgeblich, wenn der tatsächlich errechnete Lagewert geringer ist. Der Durchschnittswert von 151 €/m² wurde, wie in der Satzung dargelegt, aus dem Durchschnitt aller steuerpflichtigen Zweitwohnungen errechnet. Die Addition aller auf 600 m² berechneten Bodenrichtwerte ergab hierbei einen Wert von 258.461,10 €. Dividiert durch die Anzahl der zu veranlagenden Fälle in Höhe von 1716 ergibt sich somit der Wert von 151 €/m².