

# WIE WIRD DIE STEUER FÜR DIE GEMEINDE BLEKENDORF BERECHNET?

**WOHNFLÄCHE** x **BAUJAHRESFAKTOR** x **GEBÄUDEARTFAKTOR** x **VERFÜGBARKEITSGRAD** x **LAGEFAKTOR** x 100 x **STEUERSATZ**

## WER IST STEUERPF LICHTIG?

STEUERPF LICHTIG IST, WER IM GEMEINDE- GEBIET EINE ZWEITWOHNUNG INNEHAT.

Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, über die Sie neben Ihrer Hauptwohnung verfügen. Ob die Wohnung gemietet ist oder Ihnen gehört, spielt dabei keine Rolle. Auch, wenn die Zweitwohnung vorübergehend nicht genutzt wird oder nicht genutzt werden kann, bleibt sie dennoch weiterhin steuerpflichtig. Die Zweitwohnungssteuer wird je Zweitwohnung erhoben, nicht je Besitzer. Teilen Sie sich die Zweitwohnung mit anderen Personen, sind Sie gemeinsam steuerpflichtig.

Entscheidend für die Zweitwohnungssteuer ist nicht der Familienstand, sondern die tatsächliche Nutzung bzw. Möglichkeit der Nutzung der weiteren Wohnung. Damit kann eine Wohnung auch dann als **steuerpflichtige Zweitwohnung** gelten, wenn sie von einem Ehepartner genutzt wird, während der andere Ehepartner an einem anderen Ort seinen Hauptwohnsitz hat.

Die Erhebung der Zweitwohnungssteuer dient der Gleichbehandlung aller Bürgerinnen und Bürger und stellt sicher, dass die u.a. durch das Vorhalten der Infrastruktur entstehenden Aufwendungen der Gemeinde anteilig auch von dem Beitrag der Zweit- wohner getragen werden.

Es gilt die Vermutung, dass jeder, der eine Zweitwohnung besitzt, diese für seine persönliche Lebensführung vorhält und damit steuerpflichtig ist. Sie haben allerdings die Möglichkeit, diese Vermutung zu widerlegen, indem Sie entsprechende Angaben machen und diese auch belegen.

### Keine Angst vor langen Formeln:

Die Berechnung der Zweitwohnungssteuer sieht schwieriger aus als sie ist. Die lange Formel kommt zustande, weil neben dem Steuersatz noch Faktoren wie die Größe und Verfügbarkeit der Zweitwohnung, das Alter sowie die Art und Lage des Gebäudes berücksichtigt werden sollen. Schauen wir uns die einzelnen Elemente einmal Schritt für Schritt an:

### WOHNFLÄCHE

Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Details zur Ermittlung der Wohnfläche finden sich in der Wohnflächenverordnung (WoFIV) des Landes Schleswig-Holstein. Abweichend von dieser Verordnung werden Kellerräume, Bodenräume und Garage, die zu Wohnzwecken genutzt werden, bei der Ermittlung der Wohnfläche berücksichtigt. **Beispiel: Hat die Wohnung eine Grundfläche von 80 m<sup>2</sup> und kommt ein 15 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer im Keller dazu, beträgt die zu berechnende Wohnfläche 95 m<sup>2</sup>.**

### BAUJAHRESFAKTOR

Der Baujahresfaktor beträgt ein Tausendstel des Zahlenwertes des Baujahres. Das Baujahr ist das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes.

Im Falle einer grundlegenden Sanierung, die die Bausubstanz in einen nahezu neuwertigen Zustand versetzt, ist das Jahr deren Fertigstellung maßgeblich.

Beispiel: Wurde das Gebäude 1960 gebaut und eine Grundsanierung 1995 fertiggestellt, beträgt der Baujahresfaktor 1,995.

### GEBÄUDEARTFAKTOR

Der Gebäudeartfaktor wird nach folgender Tabelle bemessen:

Gebäudeart	Gebäundefaktor
Mietwohnung, Eigentums- wohnung, sonstige Wohnung	1,0
Reihenhaus/Doppelhaushälfte	1,1
Einfamilienhaus	1,2

### VERFÜGBARKEITSGRAD (NUR BEI MISCHNUTZUNG)

Der Verfügbarkeitsgrad beschreibt die Verfügbarkeit der Zweitwohnung für den Inhaber und wird der Gemeinde entsprechend nach folgender Tabelle bemessen:

Verfügbarkeit	Anzahl der Tage / (Vermietungstage)	%
Nahezu volle/volle Verfügbarkeit	246 - 365/366 Tage (= 0 - 119 Verm.tage)	100 %
Mittlere Verfügbarkeit	126 - 245 Tage (120 - 239 Verm.tage)	60 %
Beschränkte Verfügbarkeit	höchstens 125 Tage (= mind. 240 Verm.Tage)	30 %

### LAGEFAKTOR

Um den Lagefaktor zu ermitteln, benötigt man den Bodenrichtwert. Dieser beschreibt den durchschnittlichen Grundstückspreis in festgelegten Zonen. Hinweise zur Ermittlung Ihres Bodenrichtwertes finden Sie unter

<https://danord.gdi-sh.de/view/VBORIS>

## Lagefaktorberechnung:

$$\text{Lagefaktor} = \frac{\text{anzusetzender Bodenrichtwert}}{\text{Höchstbodenrichtwert}} + 1$$

## STEUERSATZ

Der Steuersatz für die Zweitwohnungssteuer der Gemeinde Blekendorf beträgt derzeit 3,8%.

### Hier ein Beispiel zur Berechnung der Zweitwohnungssteuer:

In unserem Beispiel würde eine Zweitwohnungssteuer im Jahr 2025 für ein 95m<sup>2</sup> großes, 1995 grundsanieretes Einfamilienhaus in Belvedere in Sehlendorf, das 130 Tage im Jahr vermietet ist 1.037,08 € betragen.

Der maßgebliche BRW für dieses Grundstück beträgt 180 €. Der Höchst-BRW der Gemeinde beträgt 180 €.

$$\begin{aligned} & \text{WOHNFLÄCHE} \times \text{BAUJAHRESFAKTOR} \times \\ & \text{GEBÄUDEARTFAKTOR} \times \\ & \text{VERFÜGBARKEITSGRAD} \times \text{LAGEFAKTOR} \times 100 \\ & \times \text{STEUERSATZ} \\ & 95\text{m}^2 \times 1,995 \times 1,2 \times 60\% \times 2,00 \times 100 \times 3,8\% \\ & = \mathbf{1.037,08 \text{ €}} \end{aligned}$$

## WANN WIRD DIE STEUER FÄLLIG?

Sobald Sie eine Zweitwohnung gemietet oder gekauft haben, müssen Sie dies dem Steueramt des Amtes Lütjenburg binnen zwei Wochen mitteilen.

Für den Rest des laufenden Jahres wird dann per Steuerbescheid eine Vorauszahlung erhoben. Zu Beginn des Folgejahres wird die Steuer für das Vorjahr endgültig festgesetzt. Mit diesem Steuerbescheid erfahren Sie auch die erhobene Vorauszahlung für das kommende Jahr.

MischnutzerInnen (InhaberInnen einer Zweitwohnung die diese zu eigenen Wohnzwecken, sowie zur Vermietung nutzen) haben die Möglichkeit bis zum 15. Februar des Folgejahres eine Vermietungsübersicht für das Vorjahr einzureichen. Anhand dessen wird die Zweitwohnungssteuer für das abgelaufene Kalenderjahr nochmals geprüft (siehe Tabelle Verfügbarkeitsgrad), endgültig festgesetzt und mit der geleisteten Vorauszahlung verrechnet. Das Ergebnis wird Ihnen in einem Steuerbescheid mitgeteilt. Übersteigen Ihre Vorauszahlungen die Steuerschuld, wird Ihnen das Guthaben erstattet.

**Die Satzung, den Erklärungsbogen sowie diese Orientierungshilfe finden Sie Online unter:**

[www.amt-luetjenburg.de](http://www.amt-luetjenburg.de)

### Kontaktdaten:

**Zweitwohnungssteuer (Stadt Lütjenburg und alle Gemeinden)**

Steueramt, Neubau OG, Zimmer 2.07

Daniela Umlauf    Telefon 04381/9006-36  
Janina Wrobel    Telefon 04381/9006-33  
Katrjn Buchhorn    Telefon 04381/9006-86  
[zweitwohnungssteuer@amt-luetjenburg.de](mailto:zweitwohnungssteuer@amt-luetjenburg.de)

# Orientierungshilfe zur ZWEITWOHNUNGSSTEUER Amt Lütjenburg

## Gemeinde Blekendorf

