

Informationsblatt

über die Berechnung zur Zweitwohnungssteuer der Gemeinde Lautertal

Beispiel für die Berechnung anhand der Jahresrohmiete für das Jahr 2019:

Jahresrohmiete	Jahresrohmiete	Indexfaktor	Mietwert	Steuersatz	Jahressteuer
1.500,00 DM	766,94 €	x 5,71	4.379,23 €	10%	437,92 €

Grundlage für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer ist der Mietwert der Wohnung (§4 Zweitwohnungssteuersatzung der Gemeinde Lautertal). Dieser Mietwert wird für jede Wohnung individuell ermittelt. Grundlage für den Mietwert ist zunächst die Jahresrohmiete 1964. Die Jahresrohmiete 1964 ist die jährliche Miete, die der Inhaber der Zweitwohnung erzielt hätte, wenn der die Zweitwohnung in ihrer heutigen Lage und Ausstattung am 01.01.1964 vermietet hätte.

Diese Jahresrohmiete 1964 wird durch das zuständige Finanzamt im Rahmen der Einheitswertfeststellung für die Grundsteuer ermittelt. Die Gemeinde Lautertal hat auf die Ermittlung der Jahresrohmiete keinen Einfluss. Er stellt einen steuertechnischen Rechenwert dar.

Sie finden die Angaben über die Jahresrohmiete im Einheitswertbescheid vom Finanzamt. Dieser geht jedem Eigentümer nach Kauf des Objektes zu.

Da der Mietwert durch die Finanzbehörden immer auf den Stichtag 01.01.1964 berechnet wird, wird dieser mittels eines bundeseinheitlichen Preisindex auf die Verhältnisse des Erhebungszeitraumes (Kalenderjahr) hochgerechnet. Stichtag für die Hochrechnung ist dabei jeweils der 30.09. des dem Erhebungszeitraum vorhergehenden Kalenderjahres.

Der bundeseinheitliche Preisindex wird vom Statistischen Bundesamt bekannt gegeben und kann u.a. auf der Internet-Seite www.destatis.de unter >Genesis Online Datenbank >neue Daten >Code 61111 >Code 61111-0020 Nettokaltmieten Jahre oder > 61111-0021 Nettokaltmieten Monate > Starten nachgesehen oder beim Statistischen Bundesamt in Wiesbaden unter der Servicenummer Tel.: 0611 75-1 erfragt werden.

Ermittlung des Preissteigerungsfaktors (Index) für das Jahr 2019:

<u>Index</u>	<u>Zeitraum</u>	<u>Index in Punkten</u>
Mietindex	Januar 1964 (Basis 1991)	29,0 (bleibt unverändert)
Mietindex	Januar 1995 (Basis 1991)	119,2 (bleibt unverändert)
Nettomietindex	Januar 1995 (Basis 2015)	75,1 (ändert sich alle 5 Jahre)
Nettomietindex	September 2018 (Basis 2015)	104,4 (ändert sich jährlich)

Steigerung von 1964 bis 1995

Zunächst wird die Steigerung von Januar 1964 bis Januar 1995 auf der Basis von 1991= 100 berechnet:

$$119,2 / 29 = 4,11034$$

Steigerung ab Januar 1995 bis September 2018

Auf der Basis von 2015 = 100 wird die weitere Entwicklung errechnet:

$$104,4 / 75,1 = 1,3901$$

$$\text{Multiplikation: } 4,11034 \times 1,3901 = 5,713$$

Der Preissteigerungsindex zum Stichtag 30. September 2018 für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer 2019 beträgt:

$$5,713 = \mathbf{5,71}$$

Durch Multiplikation dieses Faktors mit der Jahresrohmiets 1964 erhält man den Mietwert der Zweitwohnung. Auf diesen Mietwert wird der gemeindliche Steuersatz (10%) angewendet. Das Ergebnis ist der Jahresbetrag der Zweitwohnungssteuer.

Bei Gebäuden, die für die vom Finanzamt Jahresrohmiets für einzelne Wohneinheiten nicht festgesetzt wurden, gilt als Jahresrohmiets die **tatsächlich gezahlte Miets nach § 79 Abs. 1** des Bewertungsgesetzes.

§79 Jahresrohmiets Bewertungsgesetz

(1) Jahresrohmiets ist das Gesamtentgelt, das die Mieter (Pächter) für die Benutzung des Grundstücks auf Grund vertraglicher Vereinbarungen nach dem stand im Feststellungszeitpunkt für ein Jahr zu entrichten haben. Umlagen und alle sonstigen Leistungen des Mieters sind einzubeziehen.

Zur Jahresrohmiets gehören auch Betriebskosten (z.B. Gebühren der Gemeinde), die durch die Gemeinde von den Mietern unmittelbar erhoben werden. Nicht einzubeziehen sind Untermietzuschläge, Kosten des Betriebes der zentralen Heizungs- Warmwasserversorgungs- und Brennstoffversorgungsanlage sowie des Fahrstuhls, ferner alle Vergütungen für außergewöhnliche Nebenleistungen des Vermieters, die nicht die Raumnutzung betreffen (z.B. Bereitstellung von Wasserkraft, Dampfkraft, Pressluft, Kraftstrom und dergleichen), sowie Nebenleistungen des Vermieters, die nur einzelnen Mietern zugutekommen.

Die tatsächlich gezahlte Miets wird anhand eines Erklärungsbogens und Vorlage der entsprechenden nachweise (Mietvertrag, Nebenkostenabrechnung) ermittelt. Auf den ermittelten Betrag wird der gemeindliche Steuersatz (10%) angewendet. Das Ergebnis ist der Jahresbetrag der Zweitwohnungssteuer.