

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer der Gemeinde Lütetsburg (Lesefassung)

Aufgrund der §§ 10, 58 und 111 des Gesetzes zur Zusammenfassung und Modernisierung des niedersächsischen Kommunalverfassungsrechts (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der zur Zeit geltenden Fassung und der §§ 1, 2 und 3 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) vom 23.01.2007 (Nds. GVBl. S. 41) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Lütetsburg in seiner Sitzung am 20.11.2014 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Allgemeines

Die Gemeinde erhebt eine Zweitwohnungssteuer.

§ 2 Steuerpflichtiger und Steuergegenstand

- (1) Steuerpflichtiger ist, wer im Gemeindegebiet eine Zweitwohnung innehat.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs innehat, insbesondere zu Erholungs-, Berufs- und Ausbildungszwecken. Satz 1 gilt auch für den Fall, dass sich die Hauptwohnung im Ausland befindet. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft als Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig zu einem anderen Zweck nutzt.
- (3) Steuerfrei ist
 - a) das Innehaben einer aus beruflichen Gründen gehaltenen Wohnung einer/eines nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten, deren/dessen eheliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet. Entsprechendes gilt für eingetragene Lebenspartnerschaften. Eine aus beruflichen Gründen vorgehaltene Wohnung i. S. dieser Vorschrift liegt vor, wenn diese aufgrund des Beschäftigungsortes nicht nur unregelmäßig oder zeitlich untergeordnet von der in Satz 1 genannten Person genutzt wird und wegen der Entfernung zur ehelichen Wohnung oder der Arbeitszeiten die Zweitwohnung für die Berufsausübung erforderlich ist.
 - b) die mietfreie Nutzung einer Wohnung durch Schüler, Studenten oder Auszubildende am Hauptwohnsitz ihrer Eltern.
- (4) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.

§ 3 Steuermaßstab

- (1) Die Steuer bemisst sich nach dem Bodenrichtwert des Steuergegenstandes multipliziert mit der Quadratmeterzahl der Wohnfläche des Steuergegenstandes multipliziert mit dem Baujahresfaktor des Steuergegenstandes multipliziert mit dem Wertfaktor für die Gebäudeart des Steuergegenstandes multipliziert mit dem Wertfaktor für die Wohnfläche des Steuergegenstandes (Bemessungsgrundlage).
- (2) Die vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte gemäß § 196 Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 14 und 15 der Landesverordnung über die Bildung von Gut-

achterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten ermittelten und veröffentlichten Bodenrichtwerte finden entsprechende Anwendung. Als maßgeblicher Bodenrichtwert ist grundsätzlich der für das dem jeweiligen Erhebungszeitraum vorvorausgehende Kalenderjahr geltende Wert für den konkreten Steuergegenstand anzusetzen. Der festgestellte Bodenrichtwert wird für die Dauer von 3 Jahren festgeschrieben.

- (3) Ist ein Bodenrichtwert für den konkreten Steuergegenstand nicht zu ermitteln, so ist anhand der betroffenen Bodenrichtwertzone oder der angrenzenden Bodenrichtwertzonen ein Bodenrichtwert zu schätzen.
- (4) Die bei der Berechnung anzusetzende Wohnfläche wird nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 in der jeweils geltenden Fassung ermittelt.
- (5) Der Baujahresfaktor beträgt ein Tausendstel des Zahlenwerts des Baujahres.
- (6) Der Faktor für die Gebäudeart wird wie folgt bemessen:

| Gebäudeart | Wertfaktor |
|---|-------------------|
| Mietwohnung | 0,7 |
| Mehrfamilienhaus, Mehrgeschosswohnungsbau, Eigentumswohnung, sonstige Wohnung | 0,8 |
| Zweifamilienhaus, Doppelhaus, Reihnhaus | 0,9 |
| Einfamilienhaus | 1 |

- (7) Der Faktor für die Wohnfläche wird wie folgt bemessen:

| Wohnfläche | Wertfaktor |
|--|-------------------|
| bis 75 m ² | 1 |
| 75,01 m ² - 100 m ² | 0,9 |
| 100,01 m ² - 125 m ² | 0,8 |
| 125,01 m ² - 150 m ² | 0,7 |
| 150,01 m ² - 175 m ² | 0,6 |
| ab 175,01 m ² | 0,5 |

§ 4 Steuersatz

- (1) Der Steuersatz beträgt im Haushaltsjahr 7,0 v. H. der Bemessungsgrundlage nach § 3 und wird auf den nächsten durch 50 Euro teilbaren Betrag abgerundet.
- (2) In den Fällen des § 6 (1) Satz 2 ermäßigt sich die Steuer auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag.

§ 5 Steuerermäßigungen

- (1) Hat der Steuerschuldner mehr als zwei minderjährige Kinder, so wird die Steuerschuld nach § 4 (1) und (2) auf Antrag um die Hälfte ermäßigt.
- (2) Im Falle der gemischten Widmung einer Zweitwohnung ermäßigt sich der Steuersatz auf die in Satz 2 genannten Steuersätze, wenn die Verfügbarkeit der Zweitwohnung für Zwecke des

persönlichen Lebensbedarfes durch rechtliche Bindungen zwingend auf Zeiträume von maximal 285 Tagen beschränkt worden ist. Die ermäßigten Steuersätze betragen bei einer Eigennutzungsmöglichkeit

- a.) von maximal 165 Tagen 50 v.H. des vollen Steuersatzes,
- b.) von maximal 205 Tagen 62,5 v.H. des vollen Steuersatzes,
- c.) von maximal 245 Tagen 75 v.H. des vollen Steuersatzes und
- d.) von maximal 285 Tagen 87,5 v.H. des vollen Steuersatzes.

Eine Ermäßigung wird nur auf die vollen Steuersätze und nicht auf anteilige Zweitwohnungssteuersätze gewährt.

- (3) Die Anwendung der Steuersatzermäßigung gemäß § 5 (2) dieser Satzung ist bei Eigenvermietung innerhalb einer Ausschlussfrist bis zum 15.02. des jeweiligen Folgejahres, bei einem Weitervermietungsvertrag mit einer Vermietungsagentur innerhalb einer Ausschlussfrist bis zum 15.02. des jeweiligen Kalenderjahres, zu beantragen. Die Voraussetzungen der Steuersatzermäßigung sind auf Verlangen der Gemeinde glaubhaft zu machen. Neben dem Darlegen der rechtlichen Bindungen gehören dazu auch nachvollziehbare Auskünfte zur einkommenssteuer-, umsatzsteuer- und gegebenenfalls gewerbesteuerrechtlichen Behandlung der Wohnung durch die Finanzbehörden. Der An- und Abreisetag zählen als ein Vermietungstag. Sofern ein Weitervermietungsvertrag mit einer Vermietungsagentur abgeschlossen worden ist, muss in diesem die Lage der Zeiträume der Eigenverfügbarkeit vor dem jährlichen Entstehen der Zweitwohnungsteuer auf bestimmte oder bestimmbare Zeiten (z.B. Ostern, Schulferien) des Jahres festgelegt worden sein. Vertragskonstruktionen, die den Verdacht erzeugen, Scheinverträge zu sein oder dem Umgehen der Zweitwohnungssteuerpflicht oder dem Vortäuschen von Ermäßigungsvoraussetzungen zu dienen, werden nicht anerkannt.
- (4) Eine Ermäßigung gemäß § 5 (2) dieser Satzung wird nicht gewährt, wenn bereits eine Ermäßigung nach § 5 (1) dieser Satzung vorliegt.

§ 6

Entstehung und Fälligkeit der Steuerschuld

- (1) Die Steuerpflicht entsteht mit dem Beginn des Kalendermonats, in den der Beginn des Innehabens der Zweitwohnung fällt, für die folgenden Jahre jeweils am 01. Januar des Steuerjahres. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige die Wohnung aufgibt oder deren Eigenschaft als Zweitwohnung entfällt. Bei Übernahme einer Zweitwohnung von einem bisher Steuerpflichtigen beginnt die Steuerpflicht mit dem Beginn des auf die Übernahme folgenden Kalendermonats.
- (2) Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt. Steuerjahr ist das Kalenderjahr, an dessen Beginn die Steuerschuld entsteht. Beginnt oder endet die Steuerpflicht im Laufe des Kalenderjahres, wird die Steuer entsprechend der Monate der Nutzung mit je 1/12-Anteil pro Monat festgesetzt. In diesem Falle ist Erhebungszeitraum der jeweilige Restteil des Jahres, für den die Steuerschuld mit dem Beginn der Steuerpflicht entsteht.
- (3) Die Steuerschuld wird in vierteljährlichen Beträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November eines jeden Jahres fällig. Beträge bis 100,00 Euro werden zum 01. Juli

eines jeden Jahres fällig. Nachveranlagte Steuerbeträge sind innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides zu entrichten.

- (4) In den Fällen des Absatzes 1 und 2 ist die zuviel bezahlte Steuerschuld auf Antrag zu erstatten.

§ 7 Anzeigepflicht

Wer eine Zweitwohnung in Besitz nimmt oder aufgibt, hat das der Gemeinde innerhalb einer Woche anzuzeigen.

§ 8 Steuererklärung, Mitteilungspflichten

- (1) Die in § 2 (1) und (4) genannten Personen sind verpflichtet, innerhalb eines Monats nach der Anzeige eine Steuererklärung nach amtlich vorgegebenem Formular abzugeben.
- (2) Die in § 2 (1) und (4) genannten Personen sind verpflichtet, der Gemeinde alle für die Steuererhebung erforderlichen Tatbestände (Wohnfläche, Baujahr, Gebäudeart, Art der Nutzung etc.) schriftlich mitzuteilen. Das gleiche gilt, wenn sich die für die Steuererhebung relevanten Tatbestände ändern. Die Mitteilung ist eigenhändig zu unterschreiben und die gemachten Angaben sind zu belegen.
- (3) Wenn die Sachverhaltsaufklärung durch die Beteiligten nicht zum Ziel führt oder keinen Erfolg verspricht, sind auch andere Personen und Firmen, insbesondere Vermieter oder Verpächter von Zweitwohnungen und Vermietungsagenturen verpflichtet, der Gemeinde auf Nachfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Daten mitzuteilen (§ 11 Kommunalabgabengesetz (NKAG) i. V. m. § 93 Abgabenordnung (AO)).

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer eine leichtfertige Abgabenverkürzung (§ 18 Abs. 1 Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz (NKAG)) oder Abgabengefährdung (§ 18 Abs. 2 NKAG) vornimmt.
- (2) Zuwiderhandlungen gegen die Pflichten nach § 7 oder 8 dieser Satzung sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 18 Abs. 2 Nr. 2 NKAG.
- (3) Nach § 18 Abs. 3 NKAG können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 Euro geahndet werden.

§ 10 Datenverarbeitung

- (1) Die Gemeinde kann zur Ermittlung der Steuerpflichtigen, zur Festsetzung, Erhebung und Vollstreckung des Zweitwohnungssteuer im Rahmen dieser Satzung die erforderlichen personen- und grundstücksbezogenen Daten gemäß der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) und dem Niedersächsischen Datenschutzgesetz (NDSG), jeweils in Kraft getreten am 25. Mai 2018, in Verbindung mit § 11 des Niedersächsischen

Kommunalabgabengesetzes (NKAG) und den dort genannten Bestimmungen der Abgabenordnung (AO) erheben und verarbeiten bei:

- a) Städten und Gemeinden (Ordnungsamt, Einwohnermeldeamt, Bauamt, Finanzverwaltung)
- b) Kurverwaltungen
- c) Sozialversicherungsträgern
- d) Finanzämtern
- e) Grundbuchämtern
- f) Katasterämtern
- g) Amtsgerichten (Handelsregister)
- h) andere Behörden
- i) Vorbesitzern, Vermietern, Verpächtern, Eigentümern
- j) Versorgungsunternehmen.

- (2) Weitere, bei den in Absatz 1 genannten Datenquellen vorhandene personen- und grundstücksbezogene Daten dürfen erhoben werden, soweit sie für die Veranlagung zu dem Beitrag nach dieser Satzung erforderlich sind. Die Daten dürfen von der datenverarbeitenden Stelle nur zum Zwecke der Beitragserhebung nach dieser Satzung weiterverarbeitet werden.

§ 11 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01. Januar 2015 in Kraft. Gleichzeitig tritt die bisher bestehende Zweitwohnungssteuersatzung außer Kraft.

Lütetsburg, den 20.11.2014

Gemeinde Lütetsburg
Der Gemeindedirektor

Siegel

-Trännapp-

1) Satzung v. 20.11.2014, veröffentlicht im Amtsblatt des Landkreises Aurich Nr. 48 v. 28.11.2014, S. 710
2) 1. Änderung v. 20.11.2018, veröffentlicht im Amtsblatt des Landkreises Aurich Nr. 49 v. 30.11.2018, S. 566
3) 2. Änderung v. 18.06.2020, veröffentlicht im Amtsblatt des Landkreises Aurich Nr. 61 v. 26.06.2020, S. 498