

Satzung der Gemeinde Lütetsburg über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer

§ 1 Allgemeines

Die Gemeinde erhebt eine Zweitwohnungssteuer.

§ 2 Steuergegenstand

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet.
- (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) Als Hauptwohnung gilt die gemeldete Haupt- oder alleinige Wohnung.
- (4) Eine Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der mindestens über ein Fenster, eine Elektro- oder vergleichbare Energieversorgung, eine Trinkwasserversorgung sowie eine Toilette, zumindest in vertretbarer Nähe, verfügt und damit wenigstens vorübergehend zum Wohnen geeignet ist.
- (5) Liegen Hauptwohnung und Zweitwohnung auf demselben Grundstück, so gilt diese in der Regel nicht als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung.
- (6) Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr/ihre Inhaber/in sie vorübergehend anders oder nicht nutzt.

§ 3 Steuerpflicht

- (1) Steuerpflichtig ist, wer im Gemeindegebiet eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 innehat. Inhaber/in einer Zweitwohnung ist, wer die Verfügungsbefugnis über die Wohnung als Eigentümer/in, Mieter/in oder als sonstige dauernutzungsberechtigte Person hat.
- (2) Dies gilt nicht, wenn die Inhaberin oder der Inhaber der Zweitwohnung verheiratet ist, nicht dauernd von ihrem oder seinem Ehepartner getrennt lebt und die Zweitwohnung aus beruflichen Gründen unterhalten wird, weil die Zweitwohnungsinhaberin oder der Zweitwohnungsinhaber ihrer oder seiner Arbeit nicht vom Familienwohnsitz aus nachgehen kann. Gleichermaßen findet auf die eingetragene Lebenspartnerschaft Anwendung.
- (3) Inhaberin oder Inhaber einer Zweitwohnung in der Hauptwohnung der Eltern oder eines Elternteils, sind nicht steuerpflichtig im Sinne dieser Satzung, wenn sie sich im Studium oder in Ausbildung befinden, ihren Hauptwohnsitz am Studien- bzw. Ausbildungsort angemeldet und noch nicht das 28. Lebensjahr vollendet haben.

- (4) Haben mehrere Personen gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner.

§ 4 Steuermaßstab

- (1) Die Steuer bemisst sich nach dem Wohnwert der Zweitwohnung multipliziert mit dem Verfügbarkeitsfaktor (Bemessungsgrundlage in Euro).
- (2) Der Wohnwert ist das Produkt aus dem Lagewertfaktor (LWF), der Quadratmeterzahl der Wohnfläche (WF), dem Baujahresfaktor (BJF), dem Gebäudefaktor (GF) und dem Wohnflächenfaktor (WFF) multipliziert mit hundert. Der Wohnwert ergibt sich somit aus folgender Formel:

$$\text{Wohnwert} = (\text{LWF} \times \text{WF} \times \text{BJF} \times \text{GF} \times \text{WFF}) \times 100.$$

- (3) Zur Ermittlung des Lagewertfaktors wird der jeweils maßgebliche Bodenrichtwert (BRW) ins Verhältnis zum höchsten Bodenrichtwert im Erhebungsgebiet (hBRW) gesetzt und das hieraus resultierende Ergebnis mit eins addiert. Der Lagewertfaktor ergibt sich somit aus folgender Formel:

$$\text{LWF} = (\text{BRW} : \text{hBRW}) + 1$$

Er wird auf die zweite Nachkommastelle abgerundet. Grundlage sind die vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum Stichtag 01.01. des dem Erhebungszeitraum vorausgegangenen Kalenderjahres ermittelten und im Bodenrichtwertinformationssystem Niedersachsen und Bremen (BORIS.NI) veröffentlichten Bodenrichtwerte nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) für Bauflächen gemäß der Anlage 5 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoVVertV) vom 14. Juli 2021 (BGBI. I, S. 2805). Maßgeblich ist der Bodenrichtwert der für die Bodenrichtwertzone, in der sich die Zweitwohnung befindet, ausgewiesen wird. Der festgestellte Bodenrichtwert wird für die Dauer von 3 Jahren festgeschrieben.

- (4) Ist ein Bodenrichtwert für den konkreten Steuergegenstand nicht zu ermitteln, so ist unter Einbeziehung der angrenzenden Bodenrichtwertzonen sowie anhand der konkreten Gegebenheiten ein Bodenrichtwert zu schätzen.
- (5) Die bei der Berechnung anzusetzende Wohnfläche wird nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung in der jeweils geltenden Fassung ermittelt.
- (6) Der Baujahresfaktor wird bezogen auf das jeweilige Baujahr des Gebäudes wie folgt bemessen:

Baujahr	Wertfaktor
bis 1970	0,70
1971 – 1980	0,71 – 0,80
1981 – 1990	0,81 – 0,90
1991 – 2000	0,91 – 1,00
2001 – 2010	1,01 – 1,10
2011 – 2020	1,11 – 1,20
2021 – 2030	1,21 – 1,30

Maßgebend für die Festlegung des Baujahres ist der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit.

(7) Der Gebäudefaktor für die Gebäudeart wird wie folgt bemessen:

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

Für alle Gebäudearten gilt, dass der Gebäudefaktor für ein Einfamilienhaus Anwendung findet, wenn das gesamte Gebäude als Zweitwohnung im Sinne von § 2 Abs. 3 zur Verfügung steht.

(8) Der Faktor für die Wohnfläche (WFF) 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 ³	0,5

§ 5 Steuersatz

- (1) Der Steuersatz beträgt im Haushaltsjahr 5,20 v. H. der Bemessungsgrundlage nach § 4.
- (2) In den Fällen des § 6 (1) Satz 2 ermäßigt sich die Steuer auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag.

§ 6 Entstehung und Fälligkeit der Steuerschuld

- (1) Die Zweitwohnungssteuer wird als Jahressteuer festgesetzt. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, ist Besteuerungszeitraum der entsprechende Teil des Kalenderjahres.
- (2) Der Steueranspruch für ein Kalenderjahr entsteht am 01. Januar des Jahres, für das die Steuer festzusetzen ist. Tritt die Steuerpflicht erst nach dem 01. Januar ein, so entsteht der Steueranspruch mit dem Beginn der Steuerpflicht.
- (3) Die Steuerpflicht beginnt mit dem Zeitpunkt, ab dem die Wohnung der/des Steuerpflichtigen als Zweitwohnung zu beurteilen ist. Fällt der Zeitpunkt, mit dem die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung beginnt, nicht auf den ersten Tag eines Monats, beginnt die Steuerpflicht am ersten Tag des folgenden Monats. Dies gilt auch, wenn die Hauptwohnung zur Zweitwohnung wird.

- (4) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der/die Steuerpflichtige die Wohnung nicht mehr innehat oder die Zweitwohnung zur Hauptwohnung umgewandelt wurde. Zu viel gezahlte Steuern sind auf Antrag zu erstatten.
- (5) 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.
- (6) Nachveranlagte Steuerbeträge sind innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides zu entrichten, Erstattungsbeträge innerhalb von zwei Wochen nach der Bekanntgabe fällig.

§ 7 Steuerermäßigungen

- (1) 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 Eignungsmöglichkeit
 - 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.

- (2) Die Anwendung der Steuersatzermäßigung gemäß § 7 (1) 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.
- (3) Endet die Steuerpflicht im Laufe des Veranlagungsjahres, werden die Verfügungstage im steuerpflichtigen Zeitraum jahresanteilig zugrunde gelegt.

§ 8 Anzeigepflicht

Wer eine Zweitwohnung in Besitz nimmt oder aufgibt, hat dies der Gemeinde innerhalb eines Monats nach diesem Zeitpunkt anzuzeigen. Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung innehaltet, hat dies der Gemeinde innerhalb eines Monats nach Inkrafttreten anzuzeigen.

§ 9 Steuererklärung, Mitteilungspflichten

- (1) Der/Die Steuerpflichtige ist verpflichtet, der Gemeinde alle für die Steuererhebung relevanten Tatbestände (Wohnfläche, Baujahr, Bezugsfertigkeit, Gebäudeart, Art der Nutzung u.a.) vollständig und wahrheitsgemäß schriftlich mitzuteilen. Ein dafür entsprechendes Formular wird zur Verfügung gestellt. Das gleiche gilt, wenn sich für die Steuererhebung relevanten Tatbestände ändern. Die Mitteilung ist eigenhändig zu unterschreiben und die gemachten Angaben sind auf Aufforderung zu belegen.
- (2) 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 / Campingplätzen und Vermietungsagenturen verpflichtet, der Gemeinde auf Nachfrage, die für die Steuerfestsetzung relevanten Daten mitzuteilen (§ 11 Kommunalabgabengesetz (NKAG) i. V. m. § 93 Abgabenordnung (AO)).

§ 10 Datenverarbeitung

- (1) Die Gemeinde kann zur Ermittlung der Steuerpflichtigen und zur Festsetzung, Erhebung und Vollstreckung der Zweitwohnungsteuer im Rahmen dieser Satzung die erforderlichen personenbezogenen 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 Kommunalabgabengesetz (NKAG) und den dort genannten Bestimmungen der Abgabenordnung (AO) erheben 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

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtige oder Steuerpflichtiger oder bei der Wahrnehmung der Angelegenheit einer oder eines Steuerpflichtigen leichtfertig
- a) über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
 - b) die Gemeinde pflichtwidrig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt
- und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder einen anderen erlangt. Die Strafbestimmungen bei Vorsatz des § 16 NKAG bleiben unberührt.
- (2) Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder fahrlässig
- a) Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind oder
 - b) bei der Anzeigepflicht über Innehaben oder Aufgeben der Zweitwohnung nicht nachkommt.
- Zuwiderhandlungen gegen § 8 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 18 Abs. 2 NKAG.
- (3) Gemäß § 18 Abs. 3 NKAG können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 Euro geahndet werden.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2026 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung des Fleckens Hage über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer vom 20. November 2014 i.d.F. der 2. Änderungssatzung vom 18. Juni 2020 außer Kraft.

Lütetsburg, 19.11.2025

- Sell -
Gemeindedirektor

1) Neufassung: Veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Aurich Nr. 54 vom 12.12.2025, S. 867