

# Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Lüder

## (Zweitwohnungssteuersatzung – ZWStS)

Aufgrund der §§ 10 und 111 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309), in Verbindung mit den §§ 2 und 3 Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) in der Fassung vom 20.04.2017 (Nds. GVBl. S. 121), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309), hat der Rat der Gemeinde Lüder am 22. Juli 2020 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

#### Allgemeines

Die Gemeinde Lüder erhebt eine Zweitwohnungssteuer.

### § 2

#### Steuerpflichtiger und Steuergegenstand

(1) Steuerpflichtiger ist jeder Volljährige, der im Gemeindegebiet eine Zweitwohnung innehat, ohne die Hauptwohnung ebenfalls im Gemeindegebiet zu haben.

(2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs innehat. Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jede bauliche abgeschlossene Gesamtheit von Räumen, die zum Wohnen und/oder Schlafen bestimmt ist. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft als Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig zu einem anderen Zweck oder gar nicht nutzt. Als Wohnung gelten auch Mobilheime, Wohn- und Campingwagen, die zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs auf einem fremden Grundstück abgestellt und nicht oder nur gelegentlich, z.B. bei Standplatz-Räumung zum Saisonende, fortbewegt werden.

(3) Keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind

- a) Wohnungen, die von öffentlich oder gemeinnützigen Trägern aus therapeutischen Gründen oder für Erziehungszwecke entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden
- b) Wohnungen in Alten-, Altenwohn- und Pflegeheimen, Einrichtungen zur vorübergehenden Aufnahme pflegebedürftiger Personen und ähnlicher Einrichtungen
- c) Wohnungen, die verheiratete oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft (LPartG) und nicht dauernd getrenntlebende Personen aus beruflichen Gründen im Gemeindegebiet innehaben, wenn sich die Hauptwohnung außerhalb des Gemeindegebietes befindet
- d) eine Wohnung, die im Veranlagungszeitraum nachweislich ganz oder überwiegend zum Zweck der Einkommenserzielung gehalten wird. Eine ganz oder überwiegende Haltung zur Einkommenserzielung liegt vor, wenn eine Eigennutzung der Zweitwohnung durch die Inhaberin/ den Inhaber oder deren Angehörige nur für einen Zeitraum von weniger als 2 Monate im Kalenderjahr für ihren/seinen persönlichen Lebensbedarf oder den ihrer/seiner Familienmitglieder erfolgt.
- e) Wohnungen, die Personen, die sich im Studium oder in der Ausbildung befinden, bei ihren Eltern oder bei einem Elternteil innehaben, wenn sie ihren Erstwohnsitz am Studien – oder Ausbildungsort angemeldet haben und solange für Sie Kindergeldanspruch besteht.

(4) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.

### § 3

#### Steuermaßstab

(1) Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand der Wohnung berechnet.

(2) Hat die Steuerpflichtige/ der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher

Vereinbarungen ein Entgelt zu entrichten, so wird der jährliche Mietaufwand nach Abs. 1 wie folgt ermittelt

1. anhand der Nettokaltmiete, die die/der Steuerpflichtige nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerpflicht für ein Jahr zu entrichten hätte (Jahresnettokaltmiete). Wenn im Mietvertrag zwischen den Parteien eine Miete vereinbart wurde, in der einige oder alle Nebenkosten (z.B. Bruttokaltmiete, Bruttowarmmiete), Aufwendungen für die Möblierung der Wohnung, Stellplätze oder Garagen enthalten sind, sind zur Ermittlung der zu berücksichtigenden Nettokaltmieten die nachfolgenden Pauschalen Kürzungen vorzunehmen:
  - a) für eingeschlossene Nebenkosten ohne Heizung 10 v. H.,
  - b) für eingeschlossene Nebenkosten mit Heizung 20 v.H.,
  - c) für Teilmöblierung 10 v. H.,
  - d) für Vollmöblierung 20 v.H. und
  - e) für Stellplatz oder Garage 5 v.H., ist die Miete für Stellplatz oder Garage betragsmäßig beziffert, ist dieser Betrag anzusetzen.
2. Für alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pachtzins, Nutzungsentgelt, Erbpachtzins oder Leibrente, gilt Nr. 1 entsprechend.

(3) In Fällen, in denen

1. das nach Abs. 2 maßgebliche Entgelt mindestens 25 v.H. unterhalb der ortsüblichen Miete für vergleichbare Objekte liegt,
2. die Wohnung von der Eigentümerin /vom Eigentümer oder Verfügungsberechtigten selbst genutzt wird oder ungenutzt bleibt oder
3. die Wohnung unentgeltlich zur Nutzung überlassen wird,

gilt als Nettokaltmiete im Sinne des Abs. 2 die übliche Miete. Die übliche Miete wird in Anlehnung an diejenige Nettokaltmiete geschätzt, die für Wohnungen gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird (§ 162 Abgabenordnung). Besteht ein örtlicher Mietspiegel, so ist dieser zu berücksichtigen.

### § 4

#### Steuersatz

(1) Die Steuer beträgt jährlich 10 v.H. des Steuermaßstabs nach § 3. Bei der Steuerfestsetzung wird die Steuer auf volle Euro nach unten abgerundet.

### § 5

#### Entstehung der Steuerschuld, Beginn und Ende der Steuerpflicht

(1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres

ist Besteuerungszeitraum der entsprechende Teil des Kalenderjahres.

(2) Die Steuerpflicht entsteht mit Beginn des Kalenderjahres. Wird eine Wohnung erst nach dem 1. Januar bezogen oder für den persönlichen Lebensbedarf vorgehalten oder ist die Wohnung erst nach dem 1. Januar als Zweitwohnung zu beurteilen, so entsteht die Steuerpflicht am ersten Tag des folgenden Kalendermonats, in den der Beginn des Innehabens der Zweitwohnung fällt. Das gilt auch, wenn die Hauptwohnung zur Nebenwohnung wird.

(3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem die/der Steuerpflichtige die Zweitwohnung nachweislich nicht mehr innehat oder deren Eigenschaft als Zweitwohnung entfällt und die/er dies entsprechend § 7 bei der Samtgemeinde Aue gemeldet hat.

(4) Sind mehrere Personen, die nicht zu einer Familie gehören, gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so kann die Gesamtsteuer durch die Anzahl der Inhaber geteilt und für den einzelnen Inhaber/ die einzelne Inhaberin entsprechend anteilig festgesetzt werden. Die Bestimmung des § 2 Abs. 4 (Gesamtschuldner) bleibt unberührt.

## **§ 6**

### **Festsetzung und Fälligkeit der Steuer**

(1) Die Steuer wird durch Bescheid festgesetzt. Im Bescheid kann bestimmt werden, dass dieser auch für künftige Zeitabschnitte gilt, solange sich die Bemessungsgrundlagen oder der Steuerbetrag nicht ändert.

(2) Die Steuer ist jeweils mit einem Viertel ihres Jahresbetrages zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November eines jeden Jahres fällig. Nachzuzahlende Steuerbeträge werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheids fällig. Entsteht die Steuerpflicht erstmalig ab einem Zeitpunkt entsprechend § 6 Abs. 2 Satz 2 und 3 oder ändert sich die Steuerhöhe, so wird die Steuer anteilig einen Monat nach deren Festsetzung und sodann entsprechend Satz 1 fällig.

## **§ 7**

### **Anzeigepflicht, Mitteilungspflichten**

(1) Wer eine Zweitwohnung bezieht, für den persönlichen Lebensbedarf vorhält oder aufgibt, hat dies der Gemeinde innerhalb von zwei Wochen nach diesem Zeitpunkt schriftlich anzuzeigen. Diese Anzeige hat unabhängig von den melderechtlichen Pflichten zu erfolgen.

(2) Änderungen der Nettokaltmiete und sonstiger steuerrelevanter Daten und der Zeitpunkt der Änderung sind der Gemeinde innerhalb von 1. Monat nach Eintritt dieser Änderungen mitzuteilen. Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge, Mietänderungsverträge und Mietbescheinigungen nachzuweisen.

(3) Die Vermieter von Zweitwohnungen sind zur Mitteilung über die Person der Steuerpflichtigen und zur Mitteilung nach Abs. 2 verpflichtet (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 a NKAG in Verbindung mit § 93 Abgabenordnung)

## **§ 8**

### **Steuererklärung**

(1) Die in § 2 genannten Personen haben der Gemeinde für das Jahr des Beginns der Steuerpflicht innerhalb eines Monats nach Eintritt der Steuerpflicht eine Steuererklärung zur Zweitwohnungssteuer auf amtlich vorgeschriebenen Vordruck abzugeben. Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge und Mietänderungsverträge, welche die Nettokaltmiete betreffen, nachzuweisen.

(2) Unabhängig der sich aus Abs. 1 ergebenden Verpflichtung kann die Gemeinde jeden zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, der in dem Gemeindegebiet mit einer Nebenwohnung gemeldet ist oder eine meldepflichtige Nebenwohnung innehat. Die Gemeinde kann als Nachweis für die gemachten Angaben geeignete Unterlagen, insbesondere Mietverträge oder Mietänderungsverträge abfordern, die der Steuererklärung beizufügen sind.

(3) In den Fällen des § 3 Abs. 3 sind die in § 2 genannten Personen nach Aufforderung durch die Gemeinde zur Abgabe der Wohnfläche und der Ausstattung der Zweitwohnung verpflichtet.

(4) Für die Steuererklärung gelten nach § 11 NKAG die Bestimmungen der §§ 149 ff. AO entsprechend. Die Steuerklärungen sind grundsätzlich schriftlich und von den Steuerpflichtigen unterschrieben bei der Gemeinde abzugeben.

## **§ 9**

### **Mitwirkungspflichten Dritter**

Hat die/der Steuerpflichtige (§ 2) ihre/seine Verpflichtung zur Abgabe der Steuererklärung trotz Erinnerung nicht erfüllt, hat jede Eigentümerin/jeder Eigentümer oder jede Vermieterin/ jeder Vermieter auf Verlangen der Gemeinde Auskunft zu erteilen, ob die/der Erklärungs-pflichtige oder eine sonstige Person in der Wohnung wohnt oder gewohnt hat, wann sie/er ein- oder ausgezogen ist und welche Nettokaltmiete zu entrichten ist bzw. war.

## **§ 10**

### **Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig im Sinne von § 18 Abs.2 Nr. 2 NKAG handelt, wer Vorsätzlich oder leichtfertig den Vorschriften der §§ 7 bis 9 dieser Satzung zuwider handelt.

(2) Gemäß § 18 Abs. 3 NKAG kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro geahndet werden.

## **§ 11**

### **Datenübermittlung von der Meldebehörde**

(1) Die Meldebehörde übermittelt der Steuerbehörde zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzugs dieser Satzung bei Einzug eines Einwohners, der sich mit Nebenwohnung anmeldet, gemäß § 37 Abs. 1 Bundesmeldegesetz die folgenden personenbezogenen Daten der Einwohner:

1. Vor- und Familiennamen,
2. Geschlecht,
3. Doktorgrad,
4. Tag der Geburt,
5. Familienstand,
6. Gesetzlicher Vertreter (Vor- und Familienname, Doktorgrad, Anschrift, Tag der Geburt),
7. Anschrift der Nebenwohnung,
8. Tag des Einzugs,
9. Anschrift der Hauptwohnung,
10. Auskunftssperren (ohne Angabe des Sperrgrundes).

(2) Bei Auszug, Tod, Namensänderung, Änderung bzw. nachträglichem Bekanntwerden der Anschrift der Hauptwohnung oder Einrichtung einer Übermittlungssperre werden die Veränderungen übermittelt. Wird die Haupt- oder alleinige Wohnung zur Nebenwohnung, gilt dies als Einzug, wird die Nebenwohnung zur Haupt- oder alleinigen Wohnung, gilt dies als Auszug. Eine Datenübermittlung findet auch dann statt, wenn die Anmeldung von Nebenwohnungen nachgeholt wird.

(3) Die Meldebehörde übermittelt der Steuerbehörde unabhängig von der regelmäßigen Datenübermittlung die in Abs. 1 genannten Daten derjenigen Einwohner, die zum

Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung in der Gemeinde bereits mit Nebenwohnung gemeldet sind.

**§ 12**  
**Inkrafttreten**

(1) Diese Satzung tritt rückwirkend zu 01.01.2020 in Kraft.

(2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Lüder vom 01.01.2016 außer Kraft.

Lüder, den 22. Juli 2020

Gemeinde Lüder  
  
Michael Müller  
Gemeindedirektor

