

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Werdum (Zweitwohnungssteuersatzung)

Satzung vom 06.04.2016 Amtsblatt LK WTM Nr. 4 vom 29.04.16

1. Änderung 16.11.2020 Amtsblatt LK WTM Nr. 19 vom 30.11.20

2. Änderung 03.06.2021 AmstblattLK WTM Nr. 9 vom 30.06.21

§ 1 Allgemeines

1Die Gemeinde Werdum erhebt gemäß § 3 Absatz 1 Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz (NKAG) als örtliche Aufwandssteuer im Sinne von Artikel 105 Absatz 2 a Grundgesetz (GG) eine Zweitwohnungssteuer.

§ 2 Steuergegenstand und Steuerschuldner

(1) 1Gegenstand der Steuer ist das Innehaben jeder Wohnung im Gemeindegebiet, über die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs verfügen kann. 2Als Hauptwohnung gilt diejenige Wohnung von mehreren im In- und Ausland, die jemand überwiegend nutzt und den Mittelpunkt der Lebensbeziehungen darstellt. 3Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Gesamtheit von abgeschlossenen Räumen, die von ihrer Ausstattung her zumindest zeitweise oder zu bestimmten Jahreszeiten zum Wohnen oder Schlafen benutzt werden können. 4Eine konkrete Mindestausstattung der Räume (z.B. Kochgelegenheit, Frischwasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Stromversorgung, Heizung), sowie planungs-, baurechtliche oder sonstige rechtliche Zulässigkeit ist nicht erforderlich. 5Als Wohnung gelten auch alle Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen, die zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs auf einem eigenen oder fremden Grundstück abgestellt und für länger als drei Monate nicht oder nur gelegentlich fortbewegt werden. 6Eine Wohnung verliert die Eigenschaft als Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig zu einem anderen Zweck nutzt. (2) 1Steuerschuldner ist, wer im Gemeindegebiet eine Zweitwohnung inne hat. 2Dies ist insbesondere bei selbst genutztem Wohnraum der Eigentümer, bei dauerhaft vermietetem oder verpachtetem Wohnraum der schuldrechtliche Nutzungsberechtigte; bei eingeräumten Nießbrauch- oder Wohnrecht sowie unentgeltlicher Wohnungsüberlassung ist der Nutzungsberechtigte Steuerschuldner. 3Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.

§ 3 Beginn und Ende der Steuerpflicht

(1) 1Die Steuerpflicht beginnt mit dem Innehaben einer Zweitwohnung. 2Wird eine Zweitwohnung erst nach dem 01. des Monats in Besitz genommen, so beginnt die Steuerpflicht am ersten Tag des folgenden Kalendermonats.

(2) 1Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem das Innehaben der Wohnung aufgegeben wurde oder deren Eigenschaft als Zweitwohnung für den Steuerpflichtigen entfallen ist.

§ 4 Steuermaßstab

(1) 1Die Steuer bemisst sich nach dem Mietwert der Wohnung (Absätze 2 bis 5) multipliziert mit den Faktoren Lagewert (Absatz 7), Gebäudeart (Absatz 8), Gebäudealter (Absatz 9), Ausstattung (Absatz 10) und Nutzungsfaktor (Absatz 11). Bei Wohnmobilen erfolgt die Multiplikation nach der jährlich zu zahlenden Standplatzmiete (Absatz 6) mit dem Nutzungsfaktor (Absatz 11).

(2) 1Als Mietwert gilt die Jahresrohmiete. 2Die Vorschriften des § 79 Bewertungsgesetz (BewG) vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230) in der zur Zeit gültigen Fassung finden mit der Maßgabe Anwendung, dass die Jahresrohmiets, die gemäß Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des BewG vom 13.08.1965 (BGBl. S 851), vom Finanzamt auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.1964 festgestellt wurden, jeweils für das Erhebungsjahr auf den September des Vorjahres hochgerechnet werden. 3Diese Hochrechnung erfolgt zunächst bis Januar 1995 entsprechend der Steigerung der Wohnungsmieten (Bruttokaltmiete) nach dem Preisindex der Lebenshaltung aller Haushalte im früheren Bundesgebiet, der vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird. 4Ab Januar 1995 erfolgt die Hochrechnung entsprechend der Steigerung der Wohnungsmieten (Nettokaltmiete) aus dem Verbraucherpreisindex für Deutschland, der vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird.

(3) 1Bei Gebäuden, für die vom Finanzamt Jahresrohmiets für einzelne Wohneinheiten nicht festgesetzt wurden, gilt als Mietwert

die anteilige Jahresrohmiete entsprechend dem flächenmäßigen Anteil der jeweiligen Wohneinheit am Gesamtgebäude.

(4) 1Ist die Jahresrohmiete nach Absatz 2 nicht bekannt, wird sie in Anlehnung an die Miete, die für Räume gleicher Art, Lage, Größe und Ausstattung zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.1964 regelmäßig bezahlt wurde, geschätzt und entsprechend Absatz 2 hochgerechnet.

(5) 1Ist auch die übliche Miete nicht zu ermitteln, so treten an deren Stelle 6 v. H. des gemeinen Wertes der Wohnung. 2§ 9 des BewG findet entsprechende Anwendung.

(6) 1Bei Mobilheimen, Wohnmobilen, Wohn- und Campingwagen gilt als Mietwert die jährlich zu zahlende Standplatzmiete einschließlich aller Mietnebenkosten entsprechend den Bestimmungen des § 79 Absatz 1 des Bewertungsgesetzes. 2Bei kostenloser oder kostenverminderter Nutzung ist die in vergleichbaren Fällen zu zahlende Standplatzmiete einschließlich Nebenkosten im Sinne des Satzes 1 zugrunde zu legen.

(7) 1Der Lagewert errechnet sich aus dem Bodenrichtwert. 2Der Bodenrichtwert ist differenziert nach Art der Nutzung anzuwenden, wenn ein differenzierter Wert nach der Art der Nutzung vorhanden ist. 3Hierzu werden die vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte gemäß § 196 Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 21 und 23 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) ermittelten und veröffentlichten Bodenrichtwerte zum Stand 31.12.2018 angewendet. Der Faktor für den Lagewert ergibt sich entsprechend der Kategorisierung des Bodenrichtwertes für den Steuergegenstand:

Bodenrichtwert	Faktor
0 – 50 €	0,8
51 – 100 €	0,9
101 – 150 €	1,0
> 150 €	1,1

(8) Der Faktor für die

Gebäudeart wird wie folgt bemessen:

Gebäudeart	Faktor
Mehrfamilienhaus	0,7
Doppelhaus/Reihenhaus	0,8
Freistehendes Einfamilienhaus im Sondergebiet gemäß § 10 Baunutzungsverordnung	1,0
Freistehendes Einfamilienhaus	1,0

(9) 1Der Faktor Gebäudealter des Steuergegenstandes wird wie folgt bemessen:

Gebäudealter	Faktor
Bis 31.12.1963	0,9
Von 1964 - 1979	1,0
Von 1980 - 1995	1,1
Von 1996 - 2009	1,2
Von 2010 - 2025	1,3

2Erfolgen grundlegende bauliche Veränderungen ergibt sich eine Multiplikation mit dem nächsthöheren Faktor.

(10) 1Der Faktor für die Ausstattung wird anhand einer Kategorisierung ermittelt. 2Dabei wird zwischen unterdurchschnittlich, durchschnittlich und überdurchschnittlich unterschieden. 3Die Eingruppierung in eine Kategorie ergibt sich anhand der Gewichtung aus den Bereichen Nassbereich, Kochen, Außenanlagen, Fenster, Heizen / Klima, energetischer Standard.

Ausstattungsbereich	Gewichtungspunkte
Nassbereich	
Duschwanne, Einstieg höher als 8 cm	1,0
Badewanne	1,0
bodengleiche Dusche bzw. Einstieg niedriger als 8 cm	2,0
Whirlpool	3,0
Sauna / Infrarotkabine	3,0
Kochen	
Kochnische oder Pantryküche	1,0
Einbauküche	2,0
Außen	
Balkon	1,0
Terrasse	1,0
Fenster	
Einfachverglasung	1,0
Zweifachverglasung	2,0
Dreifachverglasung	3,0
Wärmeschutzverglasung	0,5
Heizen / Klima	
Zentralheizung	1,0
Fußbodenheizung	2,0
Klimaanlage für einen oder mehrere Räume	1,0
Kamin / Kaminofen	2,0
Energetischer Standard	
bis 1990	1,0
1991-2000	2,0
2001-2010	3,0
ab 2011	4,0
Kategorisierung	
Faktor	
0-6 Punkte	0,80
7-13 Punkte	1,00
14-26 Punkte	1,20

(11) Der Nutzungsfaktor der Zweitwohnung für den Inhaber wird wie folgt bemessen:

Stufe	Nutzungsart	Faktor
1	Eigennutzungsmöglichkeit, soweit nicht von den Nutzungsstufen 2 bis 5 erfasst, insbesondere - bei einer von vornherein durch Vermittlungsvertrag begrenzten Eigennutzungsmöglichkeit von mindestens 91 Übernachtungstagen oder - bei nachträglich nachgewiesener Eigenvermietung bis zu 150 Übernachtungstagen.	100%
2	Von vornherein insbesondere durch Vermittlungsvertrag - begrenzte Eigennutzungsmöglichkeit von 61 bis 90 Übernachtungstagen oder - nachträglich nachgewiesene Eigenvermietung mit 151 bis 210 Übernachtungstagen.	75%
3	Von vornherein insbesondere durch Vermittlungsvertrag - begrenzte Eigennutzungsmöglichkeit von 31 bis 60 Übernachtungstagen oder - nachträglich nachgewiesene Eigenvermietung mit 211 bis 270 Übernachtungstagen.	50%
4	Von vornherein insbesondere durch Vermittlungsvertrag - begrenzte Eigennutzungsmöglichkeit von maximal 30 Übernachtungstagen oder - nachträglich nachgewiesene Eigenvermietung mit mindestens 271 Übernachtungen	25%
5	Ganzjährig ausgeschlossene Eigennutzung, insbesondere - bei einer ganzjährigen (Dauer)-Vermietung - bei einem Vermittlungsvertrag, der die Eigennutzungsmöglichkeit ausschließt	0%

Bei Mobilheimen, Wohnmobilen, Wohn- und Campingwagen werden die Zeiträume des Satzes 1 ggf. umgerechnet im Verhältnis der beschränkten Öffnungs- bzw. Nutzungszeit des Campingplatzes. Das Jahr wird dabei mit 360 Tagen, die Monate werden mit 30 Tagen gerechnet.

(12) Liegen keine das Veranlagungsjahr betreffenden Vermietungsunterlagen vor, bemisst sich der Nutzungsfaktor nach Stufe 1. Der Nutzungsfaktor verringert sich ab Vorlage eines Vermittlungsvertrages mit einer Vermietungsagentur mit einer von vornherein

begrenzten Eigennutzungsmöglichkeit für die persönliche Lebensführung zum 1. des folgenden Kalendermonats bzw. beim Nachweis von Vermietungstagen entsprechend der Stufenzuordnung nach Absatz 11. Eine zu viel gezahlte Zweitwohnungssteuer wird nachträglich auf Antrag insoweit erstattet, als Eigenvermietungszeiten bis spätestens zum 31.01. des Folgejahres durch Vorlage eines zu führenden Gästeverzeichnisses belegt sind.

§ 5 Steuersatz und Steuerberechnung

(1) Der Steuersatz beträgt jährlich 18,5 v. H. des Steuermaßstabes nach § 4 Absatz 1.

(2) Die Zweitwohnungssteuer berechnet sich aus dem Steuermaßstab nach § 4 Absatz 1, multipliziert mit dem Steuersatz nach § 5 Absatz 1.

§ 6 Erhebungszeitraum, Entstehung und Fälligkeit der Steuer

(1) Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt und erhoben; Erhebungszeitraum (Steuerjahr) ist das Kalenderjahr, an dessen Beginn die Steuerschuld entsteht. Beginnt die Steuerpflicht im Laufe des Kalenderjahres, ist Erhebungszeitraum der jeweilige Restteil des Jahres, für den die Steuerschuld mit dem Beginn der Steuerpflicht entsteht.

(2) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 ermäßigt sich die Steuerschuld auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden monatlichen Teilbetrag.

(3) Endet die Steuerpflicht gemäß § 3 Absatz 2 im Laufe eines Kalenderjahres, so endet die Steuerschuld mit Ablauf des Monats, in dem das Ereignis fällt. Eine darüber hinaus gezahlte Steuerschuld wird auf Antrag erstattet, soweit der Steuerpflichtige die Aufgabe der Zweitwohnung oder den Wegfall der Eigenschaft innerhalb eines Monats anzeigt und aktenkundig belegt.

(4) Die Steuerschuld wird einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig, sofern nicht im Abgabenbescheid eine andere Fälligkeit bestimmt ist.

§ 7 Anzeige- und Mitteilungspflichten, Steuererklärung

(1) Wer eine Zweitwohnung gemäß § 2 Absatz 1 Satz 3 ff. in Besitz genommen oder aufgegeben hat, hat dies der Finanzverwaltung der Gemeinde Werdum innerhalb eines Monats nach diesem Zeitpunkt schriftlich anzuzeigen. Ggf. die Zweitwohnungssteuer ausschließende Tatbestände sind unverzüglich schriftlich anzuzeigen und durch geeignete Unterlagen nachzuweisen.

(2) Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung gemäß § 2 Absatz 1 Satz 3 inne hat oder inne hatte, dies aber nicht schriftlich angezeigt hatte, ist verpflichtet, dies der Gemeinde

Werdum innerhalb eines Monats nach Inkrafttreten dieser Satzung schriftlich anzuzeigen. Ggf. für die Zweitwohnungssteuer ausschließende Tatbestände sind unverzüglich schriftlich anzuzeigen und durch geeignete Unterlagen nachzuweisen.

§ 8 Steuererklärung, Auskunftspflicht

(1) Die nach § 7 Absatz 1 und 2 Verpflichteten haben auf Anforderung innerhalb eines Monats alle für die Ermittlung der Steuerpflicht notwendigen Angaben der Finanzverwaltung der Gemeinde Werdum auf dem von ihr herausgegebenen Vordruck zu erklären (Jahresrohmierte, Einheitswert, Wohnfläche, Art der Nutzung etc.).

Veränderungen der Besteuerungsgrundlagen im Laufe eines Kalenderjahres sind innerhalb eines Monats gemäß Satz 1 zu erklären. Die Steuererklärung ist eigenhändig zu unterschreiben und die gemachten Angaben sind zu belegen. Eine Steuererklärung ist nicht abzugeben, wenn ein bereits eingereicherter Vermietungsvermittlungsvertrag mit eingeschränkter Eigennutzung weiterhin in der vorliegenden Form gültig ist.

(2) Wenn die Sachverhaltsaufklärung durch die Beteiligten nicht zum Ziel führt oder keinen Erfolg verspricht, sind auch andere Personen, insbesondere Vermieter von Zweitwohnungen, verpflichtet, der Gemeinde Werdum auf Nachfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände mitzuteilen.

§ 9 Datenverarbeitung

(1) Die zur Ermittlung der Steuerpflicht, zur Festsetzung, Erhebung und Vollstreckung der Zweitwohnungssteuer nach dieser Satzung erforderlichen personen- und grundstücksbezogenen Daten

werden von der Gemeinde Werdum gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 und § 10 Absatz 1 des Niedersächsischen Datenschutzgesetzes (NDSG) in Verbindung mit § 11 NKAG und den dort genannten Bestimmungen der Abgabenordnung erhoben und verarbeitet. 2Eine Datenerhebung beim Finanzamt, beim Amtsgericht (Grundbuchamt), beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (Katasteramt) und bei den für das Einwohnermeldewesen, Bauwesen, Ordnungsrecht, Finanzwesen zuständigen kommunalen Dienststellen, Sozialversicherungsträgern, anderen Behörden, Tourismusbetrieben, Stadtwerken, Ver- und Entsorgungsunternehmen und anderen Personen (insbesondere Vorbesitzer, Vermieter, Verpächter, Eigentümer) erfolgt, soweit die Sachverhaltsaufklärung durch die Steuerpflichtigen nicht zum Ziel führt oder keinen Erfolg verspricht (§ 93 Absatz 1 Satz 3 AO).

(2) 1Erhobene Daten dürfen von der Daten verarbeitenden Stelle nur zum Zweck der Steuererhebung nach dieser Satzung oder zur Durchführung eines anderen Abgabenverfahrens, das denselben Abgabepflichtigen betrifft, verarbeitet werden. 2Zur Kontrolle der Verarbeitung sind technische und organisatorische Maßnahmen des Datenschutzes und der Datensicherheit nach § 7 Absatz 2 NDSG getroffen worden.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

(1) 1Ordnungswidrig im Sinne von § 18 Absatz 2 Ziffer 2 NKAG handelt, wer

- entgegen von § 7 Absatz 1 nicht anzeigt, dass er eine Wohnung in Besitz genommen oder aufgegeben hat,

- entgegen § 7 Absatz 2 nicht anzeigt, dass er bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Wohnung inne hat,
 - entgegen § 8 Absatz 1 Satz 1 keine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Muster abgibt,
 - entgegen § 8 Absatz 1 Satz 2 keine Steuererklärung über Veränderungen von Besteuerungsgrundlagen im Laufe eines Kalenderjahres abgibt,
 - entgegen § 8 Absatz 1 Satz 3 die Steuererklärung nicht eigenhändig unterschreibt,
 - entgegen von § 8 Absatz 1 Satz 3 nicht auf Anforderung der Gemeinde Werdum durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Vorlage von Gästeverzeichnis, Vermietungsvermittlungsvertrag, Dauervermietungsvertrag etc., die steuerrelevanten Angaben detailliert nachweist,
 - entgegen § 8 Absatz 2 als Vermieter einer Zweitwohnung die für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände nicht mitteilt.
- (2) 1Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 € geahndet werden.

§ 11 Inkrafttreten

1Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2022 in Kraft.