

**S a t z u n g**  
**über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer in der Stadt Neustadt a. Rbge.**

Aufgrund der §§ 10, 58 und 111 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.V.m. §§ 1, 2 und 3 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) in den zurzeit gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 16.10.2014 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**  
**Allgemeines**

Die Stadt Neustadt a. Rbge. erhebt als örtliche Aufwandsteuer eine Zweitwohnungsteuer.

**§ 2**  
**Steuergegenstand und Steuerpflicht**

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet Neustadt a. Rbge.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, über die jemand neben der Hauptwohnung zu Zwecken der persönlichen Lebensführung verfügen kann oder die jemand für Familienmitglieder zu eben diesen Zwecken vorhält. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders oder nicht genutzt wird.
- (3) Eine Zweitwohnung im Sinne von Abs. 2 liegt auch dann vor, wenn der Raum oder die Räume von ihrer Ausstattung her zumindest zum zeitweisen oder zu bestimmten Jahreszeiten vorgesehenen Wohnen geeignet sind. Eine konkrete Mindestausstattung der Räume (z.B. Kochgelegenheit, Frischwasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Stromversorgung, Heizung) oder baurechtliche Zulässigkeit ist nicht erforderlich.
- (4) Steuerpflichtig ist eine natürliche Person, die im Stadtgebiet eine Zweitwohnung innehat. Sind mehrere natürliche Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so haften sie gesamtschuldnerisch für die Zweitwohnungssteuer.

**§ 3**  
**Steuerbefreiung**

- (1) Steuerbefreit sind Personen,
  - a) die verheiratet sind und nicht dauernd getrennt leben und aus beruflichen Gründen innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Neustadt a. Rbge. eine Zweitwohnung innehaben, wenn sich die Hauptwohnung der Eheleute außerhalb des Stadtgebietes der Stadt Neustadt a. Rbge. befindet und das Erreichen des Arbeitsplatzes ohne die Zweitwohnung nur mit erheblichem Zeitaufwand möglich wäre,
  - b) die eine eingetragene Lebenspartnerschaft nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz führen und nicht dauernd getrennt leben und aus beruflichen Gründen innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Neustadt a. Rbge. eine Zweitwohnung innehaben, wenn sich die Hauptwohnung der Lebenspartner außerhalb des Stadtgebietes der Stadt Neustadt a. Rbge. befindet und das Erreichen des Arbeitsplatzes ohne die Zweitwohnung nur mit erheblichem Zeitaufwand möglich wäre,
  - c) die im Stadtgebiet der Stadt Neustadt a. Rbge. eine Zweitwohnung innehaben und mit Hauptwohnung in der Wohnung der Eltern, in der Wohnung eines Elternteils oder eines anderen Angehörigen i.S.v. § 15 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 Abgabenordnung (AO) gemeldet sind und dort nur über ein Zimmer oder eine Schlafstätte verfügen,

- d) denen als Soldatinnen bzw. Soldaten, bei bestehender Verpflichtung zum Wohnen in Gemeinschaftsunterkünften der Bundeswehr, nachweislich in den vorgenannten Unterkünften keine Wohnung zur Verfügung gestellt werden kann,
  - e) die in Wohnungen von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich unterbracht sind,
  - f) die in Wohnungen von Trägern der öffentlichen und der freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich untergebracht sind, sofern diese Wohnungen zu Erziehungszwecken genutzt werden.
- (2) Eine Steuerbefreiung nach Abs. 1 Buchstabe a) oder b) ist nur möglich, wenn die Zweitwohnung die vorwiegend benutzte Wohnung der steuerpflichtigen Person ist.

#### **§ 4**

#### **Beginn und Ende der Steuerpflicht**

- (1) Die Steuerpflicht beginnt mit dem Innehaben einer Zweitwohnung. Fällt der Beginn der Steuerpflicht nach Satz 1 nicht auf den ersten Tag eines Monats, so beginnt die Steuerpflicht abweichend am ersten Tage des folgenden Monats.
- (2) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem die/der Steuerpflichtige die Zweitwohnung aufgibt oder in dem die Eigenschaft als Zweitwohnung entfällt. Hiervon ist die Stadt Neustadt a. Rbge. innerhalb eines Monats schriftlich oder zur Niederschrift in Kenntnis zu setzen. Bei einer späteren Mitteilung endet die Steuerpflicht mit dem Ende des Kalendermonats des Zuganges dieser Mitteilung.

#### **§ 5**

#### **Entstehung und Fälligkeit der Steuerschuld**

- (1) Die Zweitwohnungsteuer wird als Jahressteuer durch schriftlichen Bescheid festgesetzt und erhoben. Erhebungszeitraum (Steuerjahr) ist das Kalenderjahr, an dessen Beginn die Steuerschuld entsteht. Beginnt die Steuerpflicht erst im Laufe eines Kalenderjahres, ist Erhebungszeitraum der jeweilige Rest des Jahres, für den die Steuerschuld mit dem Beginn der Steuerpflicht entsteht.
- (2) In den Fällen, in denen die Steuerpflicht erst im Laufe eines Kalenderjahres beginnt oder im Laufe eines Kalenderjahres endet, ermäßigt sich die Steuerschuld auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag.
- (3) Die Steuerschuld ist grundsätzlich zum 01. Juli eines jeden Jahres fällig, in den Fällen des Abs. 1 Satz 3 jedoch einen Monat nach Entstehung der Steuerschuld, wenn diese erst nach dem 01. Juni entstanden ist.
- (4) Nachzahlungen werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheides, Erstattungsbeträge mit Bekanntgabe des Bescheides fällig.

#### **§ 6**

#### **Steuermaßstab**

- (1) Die Steuer bemisst sich nach dem jährlichen Mietaufwand für die Zweitwohnung.
- (2) Der jährliche Mietaufwand ist das Gesamtentgelt, das für die Benutzung der Zweitwohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld für ein Jahr zu entrichten ist (Jahresrohmiete).
- (3) Anstelle des Betrages nach Abs. 2 gilt als jährlicher Mietaufwand die übliche Miete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder

unentgeltlich überlassen sind. Die übliche Miete wird in Anlehnung an die Jahresrohmiere geschätzt, die für Wohnungen gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird. Die Schätzung erfolgt typisierend nach dem in der Anlage zu dieser Satzung dargestellten Stufensystem.

- (4) Die Jahresrohmiere setzt sich zusammen aus der Nettomierte, Umlagen und Betriebskosten (jeweils ohne Heizkosten und Kosten für Warmwasserversorgung), auch wenn diese direkt an die Gemeinde oder von ihr beauftragten Stellen gezahlt werden. Die Vorschriften des § 79 Bewertungsgesetz (BewG) finden entsprechende Anwendung.

## **§ 7 Höhe der Steuer**

- (1) Ab 01.01.2015 beträgt die Zweitwohnungssteuer 13% des nach § 6 dieser Satzung ermittelten jährlichen Mietaufwandes multipliziert mit dem Faktor für den Grad der Verfügbarkeit nach § 7 Abs. 2.
- (2) Der Faktor für den Grad der Verfügbarkeit einer Zweitwohnung für die persönliche Lebensführung beträgt bei einer von vornherein vertraglich begrenzten Eigennutzungsmöglichkeit durch entgeltliche Weitervermietung der Zweitwohnung durch eine Vermietungsagentur, einen Hotelbetrieb oder Vergleichbare
- |  |           |
|--|-----------|
| a) von bis zu 3 Monaten                    | 40 v. H.  |
| b) von mehr als 3 Monaten bis zu 6 Monaten | 70 v. H.  |
| c) von mehr als 6 Monaten                  | 100 v. H. |

## **§ 8 Anzeigepflicht**

- (1) Wer eine Zweitwohnung in Besitz nimmt, hat dies innerhalb von einem Monat nach dem Zeitpunkt der Inbesitznahme der Stadt Neustadt a. Rbge. anzuzeigen.
- (2) Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung innehat, hat dies der Stadt Neustadt a. Rbge. innerhalb eines Monats nach dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung anzuzeigen.

## **§ 9 Mitteilungspflichten**

- (1) Die in § 2 Absatz 4 genannten Personen sind verpflichtet, der Stadt Neustadt a. Rbge. bis zum 20. Januar eines jeden Jahres oder wenn eine Wohnung erst nach dem 01. Januar in Besitz genommen wird, bis zum 20. Tage des darauffolgenden Monats schriftlich oder zur Niederschrift die für die Steuerfestsetzung zugrunde zu legenden Tatbestände mitzuteilen; insbesondere ist darzulegen
- |   |
|---|
| a) ob die der Zweitwohnungssteuer unterliegende Wohnung eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen wird, |
| b) der jährliche Mietaufwand (§ 6 Abs. 2) für die Wohnung, die der Zweitwohnungssteuer unterliegt,  |
| c) die Wohnfläche der der Zweitwohnungssteuer unterliegenden Wohnung.   |
- (2) Die in § 2 Abs. 4 genannten Personen sind verpflichtet, der Stadt Neustadt a. Rbge. stets jede Änderung der für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände innerhalb eines Monats schriftlich oder zur Niederschrift mitzuteilen.

- (3) Die mitzuteilenden Angaben sind auf Anforderung der Stadt Neustadt a. Rbge. durch die in § 2 Abs. 4 genannten Personen anhand detaillierter Unterlagen, insbesondere durch Vorlage von Verträgen mit Vermietungsagenturen, Hotelbetrieben oder Vergleichbaren, nachzuweisen.
- (4) Wenn die Sachverhaltsaufklärung durch die Beteiligten nicht zum Ziele führt oder keinen Erfolg verspricht, sind auch andere Personen, insbesondere Vermieterinnen und Vermieter von Zweitwohnungen im Sinne von § 2 Abs. 2 oder die von diesen mit der Vermittlung oder Vermietung Beauftragten, verpflichtet, der Stadt Neustadt a. Rbge. auf Nachfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände mitzuteilen.

## **§ 10 Datenverarbeitung**

- (1) Die Stadt Neustadt a. Rbge. kann zur Ermittlung der Steuerpflichtigen und zur Festsetzung der Steuern im Rahmen der Veranlagung nach dieser Satzung personenbezogene und grundstücksbezogene Daten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 10 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Datenschutzgesetz (NDSG) beim Finanzamt, beim Amtsgericht – Grundbuchamt, beim Katasteramt, den Stadtwerken, bei den Einwohnermeldeämtern und beim Wasserverband erheben.
- (2) Weitere bei den in Abs. 1 genannten Datenquellen vorhandene personen- und grundstücksbezogene Daten dürfen erhoben werden, soweit sie für die Veranlagung zu der Steuer nach dieser Satzung erforderlich sind. Die Daten dürfen von der datenverarbeitenden Stelle nur zum Zweck der Steuererhebung nach dieser Satzung weiterverarbeitet werden. Zur Kontrolle der Verarbeitung sind Zugriffsberechtigungen vergeben worden.

## **§ 11 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne von § 18 Abs. 2 Nr. 2 NKAG handelt, wer
- entgegen von § 8 Abs. 1 nicht anzeigt, eine Zweitwohnung in Besitz genommen zu haben,
  - entgegen von § 8 Abs. 2 nicht anzeigt, bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung innezuhaben,
  - entgegen § 9 Abs. 1 die für die Steuerfestsetzung zugrunde zu legenden Tatbestände nicht mitteilt,
  - entgegen § 9 Abs. 2 nicht stets jede Änderung von für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände mitteilt,
  - entgegen § 9 Abs. 3 nicht auf Aufforderung der Stadt Neustadt a. Rbge. durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Vorlage von Verträgen mit Vermietungsagenturen oder Hotelbetrieben, die steuerrelevanten Angaben detailliert nachweist.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 Euro geahndet werden.

## **§ 12 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01.01.2015 in Kraft.  
Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 02.11.2000 außer Kraft.

**Stadt Neustadt am Rübenberge**

Neustadt a. Rbge., den 16.10.2014

( S T E R N B E C K )  
Bürgermeister