

Satzung

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 Jahresrohmiete

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 Jahresrohmiete setzt sich zusammen aus der Nettomiete, 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


(STERNBECK)
Bürgermeister

**Grundlagen der Schätzung der üblichen Miete bei nicht vermieteten
Zweitwohnungen im Sinne des § 6 Abs. 3 Zweitwohnungssteuersatzung
(§ 79 Abs. 2 BewG)**

Methode:

Zum Zwecke der Vereinfachung des Veranlagungsverfahrens werden fünf Mietwertkategorien gebildet. Die tatbestandlichen Merkmale der Klassifizierung sind unten zu A. erläutert, die Mietwertermittlung für die Mietwertkategorien unten zu B.

A. Klassifizierungsmerkmale zur Bestimmung der “gleichen oder ähnlichen Art” im Sinne des § 6 Absatz 3 Satz 2 Zweitwohnungssteuersatzung

Kategorie:	Einstufungsmerkmale:
1 (einfachste Bauweise/Ausstattung)	Holzbauweise oder Ähnliches mit sehr einfacher, unvollständiger Ausstattung; Ver- und Entsorgungsleitungen/ -anschlüsse für Energie und Wasser sind nicht bzw. nur bedingt vorhanden. Das Objekt ist nicht wärmegeklämt (auch keine Isolierverglasung vorhanden) und in den Wintermonaten nicht zum Aufenthalt geeignet.
2 (einfache Bauweise/Ausstattung)	Holzbauweise oder Ähnliches mit einfacher und Unvollständiger Ausstattung; Ver- und Entsorgungsleitungen/ -anschlüsse für Energie und Wasser sind zumindest teilweise vorhanden. Das Objekt ist nicht bzw. nicht ausreichend wärmegeklämt und in den Wintermonaten nur zu tageweißen Aufenthalten geeignet.
3 (mittlere Bauweise/Ausstattung)	Holzbauweise bzw. Massiv- oder Fachwerkbauweise mit annähernd vollständiger Ausstattung; Ver- und Entsorgungsleitungen/-anschlüsse für Energie und Wasser sind in der Regel vollständig vorhanden. Das Objekt ist aufgrund der Bauweise, Isolierung oder Wärmedämmung in den Wintermonaten für wochenweise Aufenthalte geeignet.
4 (gute Bauweise/Ausstattung)	Massivbauweise bzw. gute Holz- oder Fachwerkbauweise mit kompletter Ausstattung, ggf. mit Nebenanlagen; Ver- und Entsorgungsleitungen/-anschlüsse für Energie und Wasser sind grundsätzlich vollständig vorhanden. Das Objekt ist durch vorhandene Wärmedämmung (ggf. incl. Isolierverglasung) oder aufgrund der Bauweise für ganzjährige Aufenthalte geeignet.
5 (sehr gute Bauweise/Ausstattung)	Massivbauweise bzw. sehr gute Holz- oder Fachwerkbauweise, u.U. in besonderer Ausführung, mit komfortabler und vollständiger Ausstattung; Nebenanlagen sowie Sauna oder Schwimmbad sind ggf. vorhanden. Ver- und Entsorgungsleitungen/ -anschlüsse für Energie und Wasser sind vollständig vorhanden. Das Objekt ist wärmegeklämt (incl. Isolierverglasung) und für ganzjährige Aufenthalte geeignet.

B. Mietwertermittlung

Für die oben beschriebenen Mietwertkategorien ermittelt sich der Jahresmietwert wie folgt:

Bei der folgenden Berechnung berücksichtigt werden zum einen die bei Dauervermietung zu Monatsmieten (unten 1.), zum anderen die bei Vermietung an wechselnde Gäste zu Tages- oder Wochenmieten (unten 2.) bei den einzelnen Mietwertklassen üblichen Mietpreise. Als Zwischenergebnis wird aus Gründen der Anschaulichkeit jeweils der Durchschnittsmietpreis je Monat und je m² Wohnfläche ausgewiesen. Weichen die zu 1. und 2. ermittelten Zwischenergebnisse voneinander ab, wird das Mittel gebildet. Ist für die jeweilige Mietwertklasse kein Dauermietpreis oder kein Gästemietpreis feststellbar, so wird das einzige vorhandene (Zwischen-)Ergebnis – Dauermietpreis oder Gästemietpreis – als Mietwert zugrunde gelegt.

1. Mietwert bei Dauervermietung

Zu den **Mietwertkategorien 1 bis 3** liegen weder Dauermietverträge noch Zeitmietverträge vor.

Mietwertkategorie 4

Ø Monatsmiete/m² incl. Nebenkosten (ohne Heizung und Warmwasser) **5,02 EUR**

Mietwertkategorie 5

Ø Monatsmiete /m² incl. Nebenkosten (ohne Heizung und Warmwasser) **6,72 EUR**

2. Mietwert bei Gästevermietung

Der Mietwert für die obigen (A.) fünf Mietwertkategorien errechnet sich jeweils nach dem Ansatz:

Ø-Mietpreis/Tag (EUR) x 60 % x Ø-Auslastung (Tage) : 12 Monate : Ø-Wohnfläche (m²)

Der **Ø-Mietpreis/Tag** und die **Ø-Wohnfläche** sind den im Gastgeberverzeichnis 2001 des Verkehrsvereins Mardorf enthaltenen, umgerechneten EUR- und Quadratmeter-Angaben für die zur Anmietung durch wechselnde Gäste angebotenen Ferienhäuser entnommen, der Ø durch Addition der Einzelangaben und Division durch die Anzahl der Objekte gebildet. Bei der Preis-Erfassung wird jeweils die Preisangabe für die Belegung mit 2 Personen verwendet. Die Reduzierung des ermittelten Ø-Tagesmietpreises auf 60 % erfolgt, um ein mit den Dauermietpreisen (oben 1.) vergleichbares Niveau zu erhalten: hier wird dem besonderen Aufwand, der mit Vermietung von Objekten an wechselnde Feriengäste verbunden ist (z. B. Möblierung, Sat-TV, Wäschewechsel, Werbung etc.), durch pauschalen 30 %igen Abschlag Rechnung getragen.

Ein weiterer Abschlag von pauschal 10 % erfolgt unter Beachtung des § 79 Absatz 1 Bewertungsgesetz.

Nach dieser Bestimmung gehören zur Jahresrohmieta auch die Betriebskosten, jedoch nicht die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs-, Warmwasserversorgungs- und Brennstoffversorgungsanlage. Um die ausgeschlossenen Betriebskosten angemessen bei vorliegenden Warmmieten zu berücksichtigen, erfolgt der 10 %ige Abzug.

Die Ø-Auslastung der jeweiligen Mietwertkategorie basiert auf den diesbezüglichen Angaben des Verkehrsvereins Mardorf aus dem Jahre 2001.

a) Mietwertkategorie 1

Objekte der unter A. dargestellten Kategorie (einfachste Ausstattung) sind im Vermietungsangebot des Verkehrsvereins Mardorf nicht aufgeführt. Der Mietwert hierfür wird durch einen Abschlag von 1,20 Euro von der nächsthöheren Mietwertkategorie 2 gebildet.

Dieser Abschlag stellt die durchschnittliche Differenz zwischen den Mietwertkategorien 2 bis 5 dar.

Ergebnis **Mietwertkategorie 1**: 2,84 DM/m²/Monat

b) Mietwertkategorie 2

Ø-Tagesmietpreis	X 60 %	X Ø-Auslastung 90 Tage	: 12 Monate	: Ø-Wohnfläche 47,50 m ²	Zwischenergebnis
28,12 EUR	= 16,87 EUR	= 1.518,30 EUR	= 126,53 EUR	= 2,66 EUR	2,66 EUR

c) Mietwertkategorie 3

Ø-Tagesmietpreis	X 60 %	X Ø-Auslastung 126 Tage	: 12 Monate	: Ø-Wohnfläche 58,33 m ²	Zwischenergebnis
37,32 EUR	= 22,39 EUR	= 2.821,14 EUR	= 235,10 EUR	= 4,03 EUR	4,03 EUR

d) Mietwertkategorie 4

Ø-Tagesmietpreis	X 60 %	X Ø-Auslastung 180 Tage	: 12 Monate	: Ø-Wohnfläche 72,60 m ²	Zwischenergebnis
43,42 EUR	= 26,05 EUR	= 4.689,00 EUR	= 390,75 EUR	= 5,38 EUR	5,38 EUR

e) Mietwertkategorie 5

Ø-Tagesmietpreis	X 60 %	X Ø-Auslastung 216 Tage	: 12 Monate	: Ø-Wohnfläche 98 m ²	Zwischenergebnis
52,66 EUR	= 31,60 EUR	= 6.825,60 EUR	= 568,80 EUR	= 5,80 EUR	5,80 EUR

Zusammenführung der Zwischenergebnisse aus 1. und 2.

Mietwertkategorie 1

Der Mietwert beträgt 1,45 EUR je m² WFL/Monat. Der Jahresrohmietwert beträgt 17,40 EUR je m²/WFL.

Mietwertkategorie 2

Das Zwischenergebnis aus 2. – gerundet auf 2,65 EUR – stellt den Mietwert je m² WFL/Monat dar. Der Jahresrohmietwert beträgt 31,80 EUR je m²/WFL.

Mietwertkategorie 3

Das Zwischenergebnis aus 2. – gerundet auf 4,00 EUR – stellt den Mietwert je m² WFL/Monat dar. Der Jahresrohmietwert beträgt 48,00 EUR je m²/WFL.

Mietwertkategorie 4

Das Zwischenergebnis aus 1. (5,02 EUR) zuzüglich des Zwischenergebnisses aus 2. (5,38 EUR) geteilt durch 2 (im Ergebnis 5,20 EUR) stellt den Mietwert je m² WFL/Monat dar. Der Jahresrohmietwert beträgt 62,40 EUR je m²/WFL.

Mietwertkategorie 5

Das Zwischenergebnis aus 1. (6,72 EUR) zuzüglich des Zwischenergebnisses aus 2. (5,80 EUR) geteilt durch 2 – gerundet auf 6,25 EUR – stellt den Mietwert je m² WFL/Monat dar. Der Jahresrohmietswert beträgt 75,00 EUR je m²/WFL.