

Satzung
über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer
in der Gemeinde Bad Zwischenahn
(Zweitwohnungssteuersatzung)

Aufgrund der §§ 10, 58 und 111 Abs. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i. d. F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309) und der §§ 1, 2 und 3 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) i. d. F. vom 20.04.2017 (Nds. GVBl. S. 121), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309) hat der Rat der Gemeinde Bad Zwischenahn in seiner Sitzung am 17.12.2019 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Steuergegenstand

Die Gemeinde Bad Zwischenahn erhebt eine Zweitwohnungssteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet.

§ 2
Begriff der Zweitwohnung

- (1) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung in der Gemeinde, die eine Person, die in einem anderen Gebäude ihre Hauptwohnung hat, zu ihrer persönlichen Lebensführung oder der ihrer Familienangehörigen innehat. Als Hauptwohnung gilt diejenige Wohnung von mehreren im In- und Ausland, die jemand vorwiegend nutzt. Eine Wohnung 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. Eine konkrete Mindestausstattung der Räume oder baurechtliche Zulässigkeit ist nicht erforderlich. Ihre Eigenschaft als Zweitwohnung verliert eine Wohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend nicht oder zu anderen Zwecken genutzt wird.
- (2) Als Wohnung im Sinne dieser Satzung gelten nicht:
- Gemeinschaftsunterkünfte
 - Betreuungsheime
 - Schwesternwohnheime

§ 3

Steuerpflicht

Steuerpflichtig ist, wer im Gemeindegebiet eine oder mehrere Zweitwohnungen im Sinne von § 2 innehat. Haben mehrere Personen gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner nach § 44 AO.

§ 4

Steuermaßstab

- (1) Die Steuerschuld wird nach dem jährlichen Mietaufwand der Wohnung berechnet.
- (2) Hat 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 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 Nettokaltmiete 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.

2. für alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pachtzins, Nutzungsentgelt, Erbpachtzins oder Leibrente, gilt Nr. 1 entsprechend.

Für die Wohnungen im Sinne des § 1 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II:BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I, S. 2614) ist ebenfalls die Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten) anzusetzen. Die festgesetzte Fehlbelegungsabgabe zählt zur Bemessungsgrundlage.

- (3) In Fällen, in denen
 1. das nach Abs. 2 maßgebliche Entgelt mindestens 20 v.H. unterhalb der ortsüblichen Miete für vergleichbare Objekte liegt
 2. die Wohnung vom Eigentümer oder Verfügungsberechtigten selbst genutzt wird oder ungenutzt bleibt oder
 3. die Wohnung unentgeltlich zur Nutzung überlassen wird,

ist der jährliche Mietaufwand nach Abs. 1 zu schätzen (§ 162 AO). Besteht ein örtlicher Mietspiegel, so ist dieser zu berücksichtigen.

- (4) Bei Mobilheimen, Wohnmobilen, Wohn- und Campingwagen gelten die Abs. 1 bis 3 mit der Maßgabe entsprechend, dass als Nettokaltmiete die vereinbarte Netto-standplatzmiete gilt.

§ 5 Steuersatz

- (1) Die Steuer beträgt jährlich 8 v. H. des jährlichen Mietaufwandes nach § 4.
- (2) Ist die Zweitwohnung vom Inhaber an einen Vermittler (Serviceagentur, Immobilienmakler etc.) zur ständigen Vermietung an Dritte überlassen und die Verfügbarkeit für die persönliche Lebensführung von vornherein vertraglich auf einen bestimmten Zeitraum begrenzt oder liegt eine eingeschränkte Eigennutzungsmöglichkeit vor, ermäßigt sich der Steuer nach Absatz 1 wie folgt:
- Vermittlungsvertrag mit begrenzter Eigennutzungsmöglichkeit von 31 bis zu 60 Tagen oder nachträglich nachgewiesener Eigenvermietung von mind. 220 Tage
50 %
 - Vermittlungsvertrag mit begrenzter Eigennutzungsmöglichkeit von 61 bis zu 90 Tagen oder nachträglich nachgewiesene Eigenvermietung von mind. 129 Tage
25 %
- (3) Eine ausschließliche Nutzung als Kapitalanlage liegt vor, wenn im Vermittlungsvertrag die Eigennutzung ausgeschlossen oder eine begrenzte Eigennutzungsmöglichkeit von bis zu 30 Tagen vereinbart wurde oder nachträglich unter Bestätigung der Nichtnutzung der Wohnung eine Eigenvermietung von mind. 281 Tagen nachgewiesen wird.
- (4) Bei einer Eigenvermietung bis zu 128 Tagen, einer zeitlich unbestimmten Eigennutzungsmöglichkeit oder einer Eigennutzungsmöglichkeit ab 91 Tagen im Vermittlungsvertrag ermäßigt sich die Zweitwohnungssteuer nicht.
- (5) Der Nachweis für die Voraussetzungen des Absatzes 2 ist bei Abschluss eines Vermittlungsvertrages vom Steuerpflichtigen bis zum 15. 01. des Jahres, für das die Ermäßigung beantragt wird, der Gemeinde Bad Zwischenahn vorzulegen. Sollte die Zweitwohnung über die vertraglich vereinbarte Zeit für die persönliche Lebensführung des Steuerpflichtigen hinaus genutzt werden, entfällt eine Ermäßigung. Eigenvermietungszeiten sind bis zum 31.01. des Folgejahres durch Vorlage eines zu führenden Gästeverzeichnisses zu belegen. Eine zu viel gezahlte Zweitwohnungssteuer wird nachträglich erstattet.

§ 6

Entstehung, Beginn und Ende der Steuerpflicht

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr.
- (2) Die Steuerpflicht beginnt mit dem Innehaben der Zweitwohnung. Tritt die Zweitwohnungseigenschaft erst nach dem 01. eines Monats ein, so entsteht die Steuerpflicht mit dem ersten Tag des auf diesen Zeitpunkt folgenden Monats.
- (3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem die Zweitwohnungseigenschaft entfällt.

§ 7

Festsetzung und Fälligkeit der Steuer

- (1) Die Gemeinde Bad Zwischenahn setzt die Steuer für ein Kalenderjahr fest. In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass er auch für künftige Jahre gilt, solange sich die Bemessungsgrundlagen und der Steuerbetrag nicht ändern.
- (2) Beginnt die Steuerpflicht nach § 6 Abs.2 Satz 2 erst im Laufe des Kalenderjahres, ist der jeweilige Restteil des Jahres der Besteuerungszeitraum. Die Steuerschuld ermäßigt sich dann auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag. Dies gilt auch entsprechend für die Beendigung der Steuerschuld nach § 6 Abs.3.
- (3) Die Steuer wird in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Auf Antrag des Steuerschuldners kann die Steuer auch in einer zum 01. Juli eines Jahres fälligen Summe entrichtet werden. Für die Vergangenheit nachzuzahlende Steuerbeträge werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

§ 8

Anzeigepflicht

- (1) Wer eine Zweitwohnung gem. § 2 in Besitz nimmt oder aufgibt, hat dies der Gemeinde Bad Zwischenahn innerhalb eines Monats nach diesem Zeitpunkt schriftlich anzuzeigen. Die Zweitwohnungssteuer ausschließende Tatbestände sind unter Vorlage geeigneter Unterlagen nachzuweisen.

§ 9

Mitteilungs- und Auskunftspflichten

- (1) Die Steuerpflichtigen sind verpflichtet, auf Anforderung der Gemeinde Bad Zwischenahn alle für die Ermittlung der Steuerpflicht notwendigen Angaben schriftlich oder zur Niederschrift mitzuteilen. Die Steuererklärung ist eigenhändig zu unterschreiben. Es ist insbesondere mitzuteilen:

- a) ob die der Zweitwohnungssteuer unterliegende Wohnung eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen wird
 - b) die Gesamtgröße der Wohnfläche
 - c) das Alter der Wohnung
- (2) Die Angaben der Steuerpflichtigen sind auf Anforderung durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Vorlage von Mietverträgen oder Verträgen mit Vermittlungsagenturen, Zahlungsnachweisen o. ä. nachzuweisen.
 - (3) Die Steuerpflichtigen sind verpflichtet, der Gemeinde jede Änderung der für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände unverzüglich mitzuteilen.
 - (4) Wenn die Sachverhaltsaufklärung durch die Beteiligten nicht zum Ziele führt oder keinen Erfolg verspricht, sind auch andere Personen, insbesondere Vermieter oder Verpächter von Wohnungen im Sinne von § 2 Abs.1 oder die von diesen mit der Vermittlung oder Vermietung Beauftragten verpflichtet, der Gemeinde auf Nachfrage alle für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände mitzuteilen (§ 11 Abs.1 Nr. 3 a NKAG i.V.m. § 93 AO).

§ 10

Steuerbefreiungen

- (1) Steuerbefreit sind Personen,
 - a) die verheiratet sind und nicht dauernd getrennt leben und aus beruflichen Gründen innerhalb der Gemeinde Bad Zwischenahn eine Zweitwohnung innehaben, wenn sich die Hauptwohnung der Eheleute außerhalb des Gemeindegebietes befindet,
 - b) die eine eingetragene Lebenspartnerschaft nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz (LPartG) führen und nicht dauernd getrennt leben und aus beruflichen Gründen innerhalb der Gemeinde Bad Zwischenahn eine Zweitwohnung innehaben, wenn sich die Hauptwohnung der Lebenspartner/innen außerhalb der Gemeinde befindet.
- (2) Eine Steuerbefreiung ist nur möglich, wenn die Zweitwohnung die vorwiegend benutzte Wohnung der steuerpflichtigen Person ist.

§ 11

Datenverarbeitung

- (1) Zur Ermittlung der Steuerpflichtigen und zur Festsetzung der Steuern im Rahmen der Veranlagung nach dieser Satzung kann die Gemeinde Bad Zwischenahn personenbezogene und grundstücksbezogene Daten gemäß §§ 9 Abs.1 Nr.1 i.V.m. 10 Absätze 1 und 2 des Niedersächsischen Datenschutzgesetzes erheben bei Ordnungsämtern, Meldeämtern, Liegenschaftsämtern, Sozialversicherungsträgern, Bundeszentralregister, Ausländerregister, Gewerbezentralregister, Finanzamt,

Grundbuchamt, Katasteramt, anderen Behörden, den Strom- und Wasserversorgungsunternehmen und der Bad Zwischenahner Touristik GmbH.

- (2) Weitere bei den in Absatz 1 genannten Datenquellen vorhandene personen- und grundstücksbezogene Daten dürfen erhoben werden, soweit dies für die Steueranlagung nach dieser Satzung erforderlich ist. Die Daten dürfen von der datenverarbeitenden Stelle nur zum Zweck der Steuererhebung nach dieser Satzung weiterverarbeitet werden. Zur Kontrolle der Verarbeitung sind Benutzerabsicherungen eingerichtet und Zugriffsrechte vergeben worden.

§ 12

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne von § 18 Abs.2 Nr.2 NKAG handelt, wer
- entgegen § 8 nicht anzeigt, dass er eine Wohnung in Besitz genommen oder aufgegeben hat
 - entgegen § 9 Abs.1 a) nicht mitteilt, ob die Wohnung eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen wird
 - entgegen § 9 Abs.1 b) nicht die Gesamtgröße der Wohnfläche mitteilt
 - entgegen § 9 Abs. 2 nicht die steuerrelevanten Angaben auf Anforderung der Gemeinde Bad Zwischenahn durch geeignete Unterlagen nachweist
 - entgegen § 9 Abs.3 nicht jede Änderung der für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände mitteilt
 - entgegen § 9 Abs. 4 nicht alle für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände auf Nachfrage der Gemeinde Bad Zwischenahn mitteilt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 Euro geahndet werden.

§ 13

Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2010 in Kraft.
- (2) Für die Zeit vom 01.01.2010 bis zum 31.12.2016 wird die nach den Vorschriften der §§ 4 und 5 dieser Satzung zu berechnende Steuer der Höhe nach auf die sich aus der Satzung vom 18.12.2007 i.d.F. der 1.Änderung vom 23.06.2009 ergebende Steuerhöhe beschränkt.
- (3) Für die Zeit vom 01.01.2017 bis zum Tage der Veröffentlichung dieser Satzung wird die nach den Vorschriften der §§ 4 und 5 dieser Satzung zu berechnende Steuer der Höhe nach auf die sich aus der Satzung vom 13.12.2016 ergebende Steuerhöhe beschränkt.

Bad Zwischenahn, den 17.12.2019

Dr. Arno Schilling
Bürgermeister