

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer der Gemeinde Lütetsburg (Lesefassung)

Aufgrund der §§ 10, 58 und 111 des Gesetzes zur Zusammenfassung und Modernisierung des niedersächsischen Kommunalverfassungsrechts (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der zur Zeit geltenden Fassung und der §§ 1, 2 und 3 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) vom 23.01.2007 (Nds. GVBl. S. 41) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Lütetsburg in seiner Sitzung am 20.11.2014 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Allgemeines

Die Gemeinde erhebt eine Zweitwohnungssteuer.

§ 2

Steuerpflichtiger und Steuergegenstand

- (1) Steuerpflichtiger ist, wer im Gemeindegebiet eine Zweitwohnung innehat.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs innehat, insbesondere zu Erholungs-, Berufs- und Ausbildungszwecken. Satz 1 gilt auch für den Fall, dass sich die Hauptwohnung im Ausland befindet. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft als Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig zu einem anderen Zweck nutzt.
- (3) Steuerfrei ist
 - a) das Innehaben einer aus beruflichen Gründen gehaltenen Wohnung einer/eines nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten, deren/dessen eheliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet. Entsprechendes gilt für eingetragene Lebenspartnerschaften. Eine aus beruflichen Gründen vorgehaltene Wohnung i. S. dieser Vorschrift liegt vor, wenn diese aufgrund des Beschäftigungsortes nicht nur unregelmäßig oder zeitlich untergeordnet von der in Satz 1 genannten Person genutzt wird und wegen der Entfernung zur ehelichen Wohnung oder der Arbeitszeiten die Zweitwohnung für die Berufsausübung erforderlich ist.
 - b) die mietfreie Nutzung einer Wohnung durch Schüler, Studenten oder Auszubildende am Hauptwohnsitz ihrer Eltern.
- (4) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.

§ 3

Steuermaßstab

- (1) Die Steuer bemisst sich nach dem Mietwert der Wohnung.
- (2) Als Mietwert gilt die Jahresrohmiete. Die Vorschrift des § 79 des Bewertungsgesetzes i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230) in der derzeit geltenden Fassung findet mit der Maßgabe Anwendung, dass die Jahresrohmietsen, die gem. Art. 2 des Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes vom 13.08.1965 (BGBl. I S. 851) vom Finanzamt auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.1964 festgestellt wurden, jeweils für das Ergebnisjahr auf den September des Vorjahres hochgerechnet werden. Die Hochrechnung erfolgt bis einschließlich Januar 1995 nach den Indexzahlen des vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Index. Früheres Bundesgebiet – 1. Preisindex für die Lebenshaltung, 1.1. Alle privaten Haushalte, 1.1.3 Wohnungsmieten 1991 = 100 in der Spalte „Wohnungsmiete insgesamt“ und ab Februar 1995 einschließlich nach den Indexzahlen des „1 Verbraucherpreisindex für Deutschland, 1.2 Sondergliederungen – Wohnungsmiete (Nettokaltmiete und Woh-

nungsnebenkosten)“, „Spalte Nettokaltmiete zusammen“ mit dem jeweiligen Basisjahr = 100, veröffentlicht monatlich vom Statistischen Bundesamt. Die Indexes, auf die in dieser Satzung verwiesen wird, sind bei der Samtgemeinde Hage -Steueramt- archivmäßig gesichert verwahrt und können dort während der Dienststunden der Samtgemeindeverwaltung eingesehen werden.

- (3) Bei Gebäuden, für die vom Finanzamt Jahresrohmierten für einzelne Wohneinheiten nicht festgesetzt wurden, gilt als Jahresrohmierte die tatsächlich gezahlte Miete gem. § 79 (1) des Bewertungsgesetzes.
- (4) Ist eine Jahresrohmierte nicht zu ermitteln, so tritt an die Stelle des Mietwertes nach Abs. 2 bzw. der tatsächlich gezahlten Miete nach Abs. 3 die übliche Miete im Sinne des § 79 (2) Satz 2 des Bewertungsgesetzes.
- (5) Ist die übliche Miete nicht zu ermitteln, so treten an deren Stelle sechs vom Hundert des gemeinen Wertes der Wohnung.

§ 4

Steuersatz

- (1) Die Steuer beträgt im Haushaltsjahr
 - a) bei einer jährlichen Rohmierte bis 780,00 Euro = 0,00 Euro
 - b) bei einer jährlichen Rohmierte von mehr als 780,00 Euro aber nicht mehr als 1.560,00 Euro = 30,00 Euro
 - c) bei einer jährlichen Rohmierte von mehr als 1.560,00 Euro aber nicht mehr als 2.340,00 Euro =130,00 Euro
 - d) bei einer jährlichen Rohmierte von mehr als 2.340,00 Euro aber nicht mehr als 3.120,00 Euro =200,00 Euro
 - e) bei einer jährlichen Rohmierte von mehr als 3.120,00 Euro aber nicht mehr als 3.900,00 Euro =270,00 Euro
 - f) bei einer jährlichen Rohmierte von mehr als 3.900,00 Euro aber nicht mehr als 4.680,00 Euro =340,00 Euro
 - g) bei einer jährlichen Rohmierte von mehr als 4.680,00 Euro aber nicht mehr als 5.460,00 Euro =410,00 Euro
 - h) bei einer jährlichen Rohmierte von mehr als 5.460,00 Euro aber nicht mehr als 6.240,00 Euro =480,00 Euro
 - i) bei einer jährlichen Rohmierte von mehr als 6.240,00 Euro aber nicht mehr als 7.020,00 Euro =550,00 Euro
 - j) bei einer jährlichen Rohmierte von mehr als 7.020,00 Euro aber nicht mehr als 7.800,00 Euro =620,00 Euro
 - k) bei einer jährlichen Rohmierte von mehr als 7.800,00 Euro =690,00 Euro
- (2) In den Fällen des § 6 (1) Satz 2 ermäßigt sich die Steuer auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag.

§ 5

Steuerermäßigungen

- (1) Hat der Steuerschuldner mehr als zwei minderjährige Kinder, so wird die Steuerschuld nach § 4 (1) und (2) auf Antrag um die Hälfte ermäßigt.
- (2) Im Falle der gemischten Widmung einer Zweitwohnung ermäßigt sich der Steuersatz auf die in Satz 2 genannten Steuersätze, wenn die Verfügbarkeit der Zweitwohnung für Zwecke des persönlichen Lebensbedarfes durch rechtliche Bindungen zwingend auf Zeiträume von ma-

ximal 285 Tagen beschränkt worden ist.

Die ermäßigten Steuersätze betragen bei einer Eigennutzungsmöglichkeit

- a.) von maximal 165 Tagen 50 v.H. des vollen Steuersatzes,
- b.) von maximal 205 Tagen 62,5 v.H. des vollen Steuersatzes,
- c.) von maximal 245 Tagen 75 v.H. des vollen Steuersatzes und
- d.) von maximal 285 Tagen 87,5 v.H. des vollen Steuersatzes.

Eine Ermäßigung wird nur auf die vollen Steuersätze und nicht auf anteilige Zweitwohnungssteuersätze gewährt.

- (3) Die Anwendung der Steuersatzermäßigung gemäß § 5 (2) dieser Satzung ist bei Eigenvermietung innerhalb einer Ausschlussfrist bis zum 15.02. des jeweiligen Folgejahres, bei einem Weitervermietungsvertrag mit einer Vermietungsagentur innerhalb einer Ausschlussfrist bis zum 15.02. des jeweiligen Kalenderjahres, zu beantragen. Die Voraussetzungen der Steuersatzermäßigung sind auf Verlangen der Gemeinde glaubhaft zu machen. Neben dem Darlegen der rechtlichen Bindungen gehören dazu auch nachvollziehbare Auskünfte zur Einkommenssteuer-, Umsatzsteuer- und gegebenenfalls gewerbesteuerrechtlichen Behandlung der Wohnung durch die Finanzbehörden. Der An- und Abreisetag zählen als ein Vermietungstag. Sofern ein Weitervermietungsvertrag mit einer Vermietungsagentur abgeschlossen worden ist, muss in diesem die Lage der Zeiträume der Eigenverfügbarkeit vor dem jährlichen Entstehen der Zweitwohnungssteuer auf bestimmte oder bestimmbare Zeiten (z.B. Ostern, Schulferien) des Jahres festgelegt worden sein. Vertragskonstruktionen, die den Verdacht erzeugen, Scheinverträge zu sein oder dem Umgehen der Zweitwohnungssteuerpflicht oder dem Vortäuschen von Ermäßigungsvoraussetzungen zu dienen, werden nicht anerkannt.
- (4) Eine Ermäßigung gemäß § 5 (2) dieser Satzung wird nicht gewährt, wenn bereits eine Ermäßigung nach § 5 (1) dieser Satzung vorliegt.

§ 6

Entstehung und Fälligkeit der Steuerschuld

- (1) Die Steuerpflicht entsteht mit dem Beginn des Kalendermonats, in den der Beginn des Innehabens der Zweitwohnung fällt, für die folgenden Jahre jeweils am 01. Januar des Steuerjahres. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige die Wohnung aufgibt oder deren Eigenschaft als Zweitwohnung entfällt. Bei Übernahme einer Zweitwohnung von einem bisher Steuerpflichtigen beginnt die Steuerpflicht mit dem Beginn des auf die Übernahme folgenden Kalendermonats.
- (2) Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt. Steuerjahr ist das Kalenderjahr, an dessen Beginn die Steuerschuld entsteht. Beginnt oder endet die Steuerpflicht im Laufe des Kalenderjahres, wird die Steuer entsprechend der Monate der Nutzung mit je 1/12-Anteil pro Monat festgesetzt. In diesem Falle ist Erhebungszeitraum der jeweilige Restteil des Jahres, für den die Steuerschuld mit dem Beginn der Steuerpflicht entsteht.
- (3) Die Steuerschuld wird in vierteljährlichen Beträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November eines jeden Jahres fällig. Beträge bis 100,00 Euro werden zum 01. Juli eines jeden Jahres fällig. Nachveranlagte Steuerbeträge sind innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides zu entrichten.
- (4) In den Fällen des Absatzes 1 und 2 ist die zuviel bezahlte Steuerschuld auf Antrag zu erstatten.

§ 7
Anzeigepflicht

Wer eine Zweitwohnung in Besitz nimmt oder aufgibt, hat das der Gemeinde innerhalb einer Woche anzuzeigen.

§ 8
Mitteilungspflichten

- (1) Die in § 2 (1) und (4) genannten Personen sind verpflichtet, der Gemeinde bis zum 15. Januar eines jeden Jahres oder, wenn eine Wohnung erst nach dem 01. Januar bezogen wird, bis zum 15. Tage des folgenden Kalendervierteljahres schriftlich oder zur Niederschrift bei der Gemeinde mitzuteilen,
 - a) den jährlichen Mietaufwand (§ 3 Abs. 3) für die Wohnung, die der Zweitwohnungssteuer unterliegt und für die vom Finanzamt die Jahresrohmiete nicht festgesetzt wurde,
 - b) ob die der Zweitwohnungssteuer unterliegende Wohnung eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen wurde.
- (2) Die in § 2 (1) und (4) genannten Personen sind zur Abgabe der Wohnfläche der der Zweitwohnungssteuer unterliegenden Wohnung nach Aufforderung durch die Gemeinde verpflichtet.
- (3) Grundstückseigentümer, Wohnungseigentümer und Wohnungsgeber (sowie Verwalter und Vermietungsagenturen) sind auf Anfrage zur Mitteilung über die Person der Steuerpflichtigen und zur Mitteilung über die für die Steuererhebung erforderlichen Tatbestände verpflichtet.

§ 9
Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen §§ 7 und 8 dieser Satzung sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 18 (2) Nr. 2 NKAG. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 Euro geahndet werden.

§ 10
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01. Januar 2015 in Kraft. Gleichzeitig tritt die bisher bestehende Zweitwohnungssteuersatzung außer Kraft.

Lütetsburg, den 20.11.2014

Gemeinde Lütetsburg
Der Gemeindedirektor

Siegel

-Trännapp-