

Satzung der Stadt Norden über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung) vom 05.11.2024

Aufgrund der §§ 10, 58 und 111 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBL 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBL 2024 Nr. 9) und der §§ 1, 2, 3 und 18 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) in der Fassung vom 20.04.2017 (Nds. GVBL 2017, S. 121), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBL S. 589), hat der Rat der Stadt Norden in seiner Sitzung vom 05.11.2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Allgemeines

Die Stadt Norden erhebt eine Zweitwohnungssteuer.

§ 2

Steuergegenstand und Steuerpflicht

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.
- (2) Steuerpflichtig ist, wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung innehat.
- (3) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, über die jemand außerhalb seiner Hauptwohnung für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den seiner Familienangehörigen verfügen kann, insbesondere zu Erholungs-, Berufs- und Ausbildungszwecken. In diesem Sinne gilt als Wohnung jeder umschlossene Raum, der mindestens über ein Fenster, Elektro- oder eine vergleichbare Energieversorgung, eine Trinkwasserversorgung sowie eine Toilette, zumindest in vertretbarer Nähe verfügt und damit wenigstens vorübergehend zum Wohnen geeignet ist. Hierzu zählen auch Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen, für die eine Standplatzmiete/Pacht zu entrichten ist und länger als 3 Monate im Kalenderjahr nicht oder nur gelegentlich fortbewegt werden. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft als Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders oder nicht genutzt wird.
- (4) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber/-innen einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.

§ 3

Steuermaßstab

- (1) Die Steuer bemisst sich nach dem Wohnwert der Zweitwohnung multipliziert mit dem Verfügbarkeitsfaktor (Bemessungsgrundlage in Euro).
- (2) Der Wohnwert ist das Produkt aus der Quadratmeterzahl der Wohnfläche (WF), dem Lagewertfaktor (LWF), dem Baujahresfaktor (BJF) und dem Gebäudeartfaktor (GAF) multipliziert mit hundert. Der Wohnwert ergibt sich damit aus folgender Formel:

$$\text{Wohnwert} = (\text{WF} \times \text{LWF} \times \text{BJF} \times \text{GAF}) \times 100.$$

- (3) Die bei der Berechnung anzusetzende Wohnfläche (WF) wird nach Maßgabe der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV) in der jeweils geltenden Fassung ermittelt.

- (4) Der Lagewertfaktor (LWF) bestimmt sich aus dem Bodenrichtwert der Zweitwohnung innerhalb der jeweiligen Bodenrichtwertklasse wie folgt:

<u>Bodenrichtwertklasse</u>	<u>Lagewertfaktor (LWF)</u>
0-100	1,0
101-200	1,1
201-300	1,2
301-400	1,3
401-500	1,4
501-600	1,5
601-700	1,6
701-800	1,7
801-900	1,8
901-1000	1,9

Grundlage sind die vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum Stichtag 01.01. des dem Erhebungszeitraum vorausgegangenen Kalenderjahres ermittelten und im Bodenrichtwertinformationssystem Niedersachsen und Bremen (BORIS.NI) veröffentlichten Bodenrichtwerte nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) für Bauflächen gemäß der Anlage 5 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805). Maßgeblich ist der Bodenrichtwert, der für die Bodenrichtwertzone, in der sich die Zweitwohnung befindet, ausgewiesen wird. Sollten für die Lage einer Zweitwohnung unterschiedliche Bodenrichtwertzonen definiert sein, wird der auf volle Euro abgerundete Mittelwert der unterschiedlichen Bodenrichtwerte für die Berechnung herangezogen.

- (5) Der Baujahresfaktor (BJF) beträgt ein Tausendstel des Zahlenwertes des Baujahres. Maßgebend für die Festlegung des Baujahres ist das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes. Im Falle einer grundlegenden Sanierung, die die Baubsubstanz in einen nahezu neuwertigen Zustand versetzt, ist das Jahr deren Fertigstellung maßgebend.
- (6) Der Gebäudeartfaktor wird wie folgt bemessen:

<u>Gebäudeart</u>	<u>Gebäudeartfaktor (GAF)</u>
Mehrfamilienhaus/Mehrgeschosswohnungsbau	0,8
Zweifamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhhaus,	0,9
Einfamilienhaus	1,0

Für alle Gebäudearten gilt, dass der Gebäudeartfaktor für ein Einfamilienhaus Anwendung findet, wenn das gesamte Gebäude als Zweitwohnung im Sinne von § 2 Abs. 3 zur Verfügung steht.

- (7) Bei Mobilheimen, Wohnmobilen, Wohn- und Campingwagen bemisst sich die Steuer an der jährlich zu zahlenden Standplatzmiete/Pacht.
- (8) Der Umfang der Verfügbarkeit der Zweitwohnung wird wie folgt bemessen:

Stufe	Verfügbarkeitstage	Verfügbarkeitsfaktor
Stufe 1	Weitervermietungsvertrag mit einer von vornherein vertraglich begrenzten Verfügbarkeit von maximal 30 Tagen oder Vermietung ab 250 Vermietungstagen	0,31
Stufe 2	Weitervermietungsvertrag mit einer von vornherein vertraglich begrenzten Verfügbarkeit von 31 bis maximal 60 Tagen oder Vermietung mit 150 – 249 Vermietungstagen	0,58
Stufe 3	Reine Eigennutzung oder Vermietung mit 0 – 149 Vermietungstagen	1,0

Liegen keine das Veranlagungsjahr betreffenden Vermietungsunterlagen vor, bemisst sich der Verfügbarkeitsfaktor nach Stufe 3. Der Verfügbarkeitsfaktor verringert sich ab Vorlage eines Weitervermietungsvertrages mit einer Vermietungsagentur oder einem Hotelbetrieb und einer von vornherein vertraglich begrenzten Verfügbarkeit für die persönliche Lebensführung zum 01. des folgenden Kalendermonats bzw. beim Nachweis von Vermietungstagen entsprechend der Stufenzuordnung nach diesem Absatz. Beim Nachweis von Vermietungstagen sind vom/von der/den Steuerpflichtigen im Rahmen seiner/ihrer Steuererklärungspflicht bis zum 31. März des Folgejahres die tatsächlich mit den Wirtschaftsbetrieben der Stadt Norden GmbH im gästebeitragspflichtigen Zeitraum vom 01.01. bis 31.12. abgerechneten Vermietungstage zu belegen.

§ 4 Steuersatz

Der Steuersatz beträgt jährlich 5,75 v. H. des Maßstabes nach § 3.

§ 5 Entstehung und Festsetzung der Steuer, Beginn und Ende der Steuerpflicht und Fälligkeit der Steuerschuld

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Steuerjahr ist das Kalenderjahr.
- (2) Die Steuerpflicht und die Steuerschuld entstehen mit Beginn des Kalenderjahres, für das die Steuer festzusetzen ist. Wird eine Wohnung erst nach dem Beginn des Kalenderjahres in Besitz genommen, so entstehen die Steuerpflicht und die Steuerschuld am 01. des folgenden Kalendermonats. Wird eine Wohnung zum 01. eines Monats in Besitz genommen, so beginnen die Steuerpflicht und die Steuerschuld an diesem Tag.

- (3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der/die Steuerpflichtige/n die Wohnung aufgibt/aufgeben oder deren Eigenschaft als Zweitwohnung entfällt. Zu viel gezahlte Steuern sind auf Antrag zu erstatten.
- (4) Die Steuer wird in vierteljährlichen Beträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November eines jeden Jahres fällig.
- (5) Nachveranlagte Steuerbeträge sind innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides zu entrichten.

§ 6 Anzeigepflicht

Das Innehaben einer Zweitwohnung oder deren Aufgabe ist der Stadt Norden innerhalb eines Monats nach diesem Zeitpunkt anzuzeigen. Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung innehat, hat dies der Stadt Norden innerhalb eines Monats nach Inkrafttreten dieser Satzung anzuzeigen.

§ 7 Steuererklärung, Mitteilungspflicht

- (1) Der/die Steuerpflichtige/n hat/haben innerhalb eines Monats nach der Anzeige über das Innehaben einer Zweitwohnung eine Steuererklärung nach amtlich vorgegebenem Formular abzugeben.
- (2) Die Stadt Norden geht regelmäßig von der Vermutung aus, dass die im Erhebungsjahr erzielte Vermietung weniger als 150 Tage beträgt. Trifft diese Vermutung nicht zu, so hat/haben der/die Steuerpflichtige/n für jedes Kalenderjahr bis zum 31. März des Folgejahres eine Steuererklärung nach amtlich vorgegebenem Formular abzugeben. Die Steuererklärung ist eigenhändig zu unterschreiben und die gemachten Angaben sind zu belegen. Eine Steuererklärung ist nicht abzugeben, wenn ein bereits eingereichter Vermittlungsvertrag mit eingeschränkter Eigennutzung weiterhin in der vorliegenden Form Gültigkeit hat.
- (3) Der/die Steuerpflichtige/n ist/sind verpflichtet, der Stadt Norden alle für die Steuererhebung erforderlichen Tatbestände (Wohnfläche, Baujahr/Bezugsfertigkeit, Gebäudeart, Art der Nutzung usw.) vollständig und wahrheitsgemäß schriftlich mitzuteilen. Das gleiche gilt, wenn sich die für die Steuererhebung relevanten Tatbestände ändern. Die Mitteilung ist eigenhändig zu unterschreiben und die gemachten Angaben sind zu belegen.
- (4) Wenn die Sachverhaltsaufklärung durch die Beteiligten nicht zum Ziel führt oder keinen Erfolg verspricht, sind auch andere Personen und Firmen, insbesondere Vermieter oder Verpächter von Zweitwohnungen und Vermietungsagenturen verpflichtet, der Stadt Norden auf Nachfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Daten mitzuteilen (§ 11 Kommunalabgabengesetz (NKAG) i. V. m. § 93 Abgabenordnung (AO)).

§ 8

Steuerbefreiungen

Die aus beruflichen Gründen überwiegend genutzte Zweitwohnung eines/einer nicht dauernd getrenntlebenden Verheirateten bzw. Lebenspartner/-s/-in im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes, dessen eheliche bzw. lebenspartnerschaftliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet, unterliegt nicht der Steuerpflicht.

§ 9

Datenverarbeitung

- (1) Die Stadt Norden kann zur Ermittlung der Steuerpflichtigen und zur Festsetzung der Zweitwohnungssteuer im Rahmen dieser Satzung die erforderlichen personenbezogenen und grundstückbezogenen Daten gemäß der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) und dem Niedersächsisches Datenschutzgesetz (NDStG), jeweils in Kraft getreten am 25. Mai 2018, in Verbindung mit § 11 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) und den dort genannten Bestimmungen der Abgabenordnung (AO) erheben bei:
 - a) Städten und Gemeinden (Ordnungsamt, Einwohnermeldeamt, Bauamt, Kämmereiamt)
 - b) Sozialversicherungsträgern
 - c) Finanzamt
 - d) Grundbuchamt
 - e) Katasteramt
 - f) andere Behörden
 - g) Vorbesitzern, Vermietern, Verpächtern, Eigentümern
 - h) Stadtwerke, Kurbetriebsgesellschaften.
- (2) Weitere, bei den in Absatz 1 genannten Datenquellen vorhandene personen- und grundstückbezogene 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 Zwecke der Steuererhebung nach dieser Satzung weiterverarbeitet werden.

§ 10

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne von § 18 Abs. 2 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz (NKAG) handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig
 - entgegen § 6 das Innehaben einer Zweitwohnung oder deren Aufgabe der Stadt Norden nicht innerhalb eines Monats nach diesem Zeitpunkt anzeigt oder bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung innehat und dies der Stadt Norden nicht innerhalb eines Monats nach Inkrafttreten dieser Satzung anzeigt,
 - entgegen § 7 Abs. 1 nicht innerhalb eines Monats nach der Anzeige über das Innehaben einer Zweitwohnung eine Steuererklärung nach amtlich vorgegebenem Formular abgibt,
 - entgegen § 7 Abs. 3 der Stadt Norden nicht alle für die Steuererhebung erforderlichen Tatbestände (Wohnfläche, Baujahr/Bezugsfertigkeit, Gebäudeart, Art der Nutzung usw.) und Änderungen der für die Steuererhebung relevanten Tatbestände vollständig und

wahrheitsgemäß schriftlich mitteilt sowie die Mitteilung nicht eigenhändig unterschreibt und die gemachten Angaben belegt.

- (2) Nach § 18 Abs. 3 NKAG können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro geahndet werden.

§ 11

Inkrafttreten

Die Satzung tritt zum 01.01.2025 in Kraft und ersetzt ab diesem Zeitpunkt die Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Norden vom 09.06.2020.

Norden, den 05.11.2024

STADT NORDEN

- Eiben -
Bürgermeister