

# **Satzung der Gemeinde Winsen (Aller) über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer**

Aufgrund der §§ 10, 11, 58 und 111 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch § 4 Flüchtlingsunterkünfte-Erleichterungsgesetz vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311), und § 3 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) in der Fassung vom 23.01.2007 (Nds. GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Neuordnung des Meldewesens vom 17.09.2015 (Nds. GVBl. S. 186), hat der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) in seiner Sitzung am 16.12.2016 folgende Satzung (Neufassung) beschlossen:

## **§ 1 Allgemeines**

Die Gemeinde Winsen (Aller) erhebt eine Zweitwohnungssteuer.

## **§ 2 Steuergegenstand, Begriff der Zweitwohnung**

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung im Sinne des § 2 Abs. 3, die jemand/jemanden neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken des eigenen persönlichen Lebensbedarfs oder zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs seiner Familienangehörigen innehat/dient. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig zu einem anderen Zweck nutzt.
- (3) Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt werden kann. Es ist ausreichend, wenn Toilette und Waschgelegenheit in vertretbarer Entfernung vorhanden sind.

Als Zweitwohnung gelten auch alle Mobilheime die zu Zwecken des eigenen persönlichen Lebensbedarfs oder zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs der Familienangehörigen auf einem eigenen oder fremden Grundstück für einen nicht nur vorübergehenden Zeitraum abgestellt werden. Als vorübergehend gilt dabei ein Zeitraum von weniger als drei Monaten innerhalb eines Kalenderjahres.

- (4) Hauptwohnung ist diejenige von mehreren im In- oder Ausland belegenen Wohnungen eines Einwohners, die er vorwiegend benutzt. Hauptwohnung eines verheirateten Einwohners, der nicht dauernd von seiner Familie getrennt lebt, ist die vorwiegend benutzte Wohnung der Familie. In Zweifelsfällen ist die vorwiegend benutzte Wohnung dort, wo der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen des Einwohners liegt.

### **§ 3 Steuerschuldner**

- (1) Steuerpflichtig ist, wer/wem im Gemeindegebiet eine oder mehrere Zweitwohnung/en im Sinne des § 2 innehat/als solche dient/dienen.
- (2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner der Zweitwohnungssteuer.

### **§ 4 Steuerbefreiungen**

Steuerbefreit sind:

- a) Wohnungen, die von nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten oder eingetragenen Lebenspartnerschaften, deren eheliche oder lebenspartnerschaftliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet, aus beruflichen Gründen bewohnt werden.
- b) Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen.
- c) Wohnungen, die von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden.
- d) Wohnungen, in Alten-, Altenwohn- und Pflegeheimen sowie in Einrichtungen zur vorübergehenden Aufnahme pflegebedürftiger Personen und ähnlichen Einrichtungen.
- e) Zweitwohnungen, die Studenten oder Personen, die sich im Studium oder in einer Ausbildung befinden, bei ihren Eltern oder bei einem Elternteil innehaben/als solche dient/dienen, wenn sie ihren Hauptwohnsitz am Studien- oder Ausbildungsort angemeldet haben.

### **§ 5 Bemessungsgrundlage**

- (1) Die Steuer bemisst sich nach der Jahresnettokaltmiete der Wohnung zuzüglich der Kosten der ausschließlich zur Wohnung gehörenden Nebeneinrichtungen, wie Garagen, Pkw-Unterstellplätze, Stellplätze und Bootsschuppen, die der Steuerschuldner aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerpflicht für ein Jahr zu entrichten hätte.

Wurde in der vertraglichen Vereinbarung zwischen den Parteien eine Miete vereinbart, in der einige oder alle Nebenkosten oder Aufwendungen für die Möblierung der Wohnung enthalten sind, sind zur Ermittlung der Jahresnettokaltmiete pauschale Kürzungen in nachfolgendem Umfang vorzunehmen:

- a) für eine Teilmöblierung 10 vom Hundert
- b) für eine Vollmöblierung 30 vom Hundert
- c) bei einer vereinbarten Bruttokaltmiete (einschließlich Nebenkosten, aber ohne Heizkosten) 10 vom Hundert
- d) bei einer vereinbarten Bruttowarmmiete (einschließlich Nebenkosten und Heizkosten) 20 vom Hundert.

- (2) Bei Mobilheimen bemisst sich die Steuer nach der jährlichen Stellplatzmiete (ohne Mietnebenkosten), die der Steuerschuldner aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerpflicht zu entrichten hätte.

Ist nur eine Stellplatzmiete einschließlich der Mietnebenkosten vereinbart, so gilt als Miete nach § 5 (2) S. 1, die um 10 vom Hundert gekürzte Stellplatzmiete.

- (3) Für eine Wohnung, für die eine Miete nach Absatz 1 oder 2 nicht bekannt ist oder keine Miete vereinbart ist oder bei der die vereinbarte Miete 20% unter der ortsüblichen Miete liegt, berechnet sich die Steuer entsprechend der nachstehenden Absätze nach dem jährlichen Mietaufwand.
- (4) Der jährliche Mietaufwand ist das Gesamtentgelt, das der Steuerschuldner für die Benutzung der Wohnung sowie der ausschließlich hierzu gehörenden Nebeneinrichtungen, wie Garagen, Pkw-Unterstellplätze, Stellplätze und Bootsschuppen aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerpflicht für ein Jahr zu entrichten hätte (Jahresrohmiere).
- (5) Die Vorschrift des § 79 Bewertungsgesetz (BewG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), in der jeweils geltenden Fassung, findet mit der Maßgabe Anwendung, dass die Jahresrohmierten, die gem. Artikel 2 BewG vom 13.08.1965 (BGBl. I S. 851) vom Finanzamt auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.1964 festgestellt wurden, nach Absatz 7 hochgerechnet werden.
- (6) Für Wohnungen, für die vom Finanzamt keine Jahresrohmierten festgesetzt wurden, tritt an die Stelle des jährlichen Mietaufwandes die übliche Miete im Sinne des § 79 Abs. 2 BewG. Die übliche Miete wird in Anlehnung an die Jahresrohmiere, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.1964 regelmäßig gezahlt wurde, geschätzt und nach Absatz 7 hochgerechnet.
- (7) Der nach Absatz 5 oder 6 ermittelte Steuermaßstab ist für das jeweilige Erhebungsjahr auf den September des Vorjahres hochzurechnen.  
Die Hochrechnung erfolgt bis Januar 1995 entsprechend der Steigerung der Wohnungsmieten (Bruttokaltmiete) nach dem Preisindex der Lebenshaltung aller privaten Haushalte im früheren Bundesgebiet, der vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird.  
Ab Januar 1995 erfolgt die Hochrechnung entsprechend der Steigerung der Wohnungsmieten (Nettokaltmiete) nach dem Preisindex der Lebenshaltung aller privaten Haushalte im gesamten Bundesgebiet, der vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird.  
Ab Januar 2003 erfolgt die Hochrechnung entsprechend der Steigerung der Wohnungsmieten (Nettokaltmiete) nach dem Verbraucherpreisindex für Deutschland, der vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird.
- (8) Sofern eine Wohnflächenberechnung erforderlich ist, ist sie nach den Grundsätzen der §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) oder der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346), jeweils in der geltenden Fassung, zu berechnen. § 5 Abs. 1 S. 1 und Abs. 4 (Einbeziehung der Nebeneinrichtungen) bleiben unberührt.

## **§ 6 Steuersatz**

- (1) Die Steuer beträgt für ein Kalenderjahr 12 vom Hundert der Bemessungsgrundlage nach § 5.
- (2) Ist zum Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld die Verfügbarkeit der Zweitwohnung für Zwecke der persönlichen Lebensführung aufgrund eines Vertrages mit einer Vermietungsagentur, einem Hotelbetrieb oder einem vergleichbaren Betreiber zwecks Weitervermietung zeitlich begrenzt, beträgt die Steuer bei einer Eigennutzungsmöglichkeit im Besteuerungszeitraum von:
  - a) bis zu 1 Monat oder bis zu 30 Kalendertagen: 25%
  - b) bis zu 3 Monaten oder bis zu 90 Kalendertagen: 50%
  - c) bis zu 6 Monaten oder bis zu 180 Kalendertagen: 75%
  - d) mehr als 6 Monaten oder mehr als 180 Kalendertagen: 100%

der Steuer nach § 6 Abs. 1.

Die Dauer der Eigennutzungsmöglichkeit muss nicht zeitlich zusammenhängend sein, sondern kann sich auch über das gesamte Kalenderjahr verteilen.

Sollte die Zweitwohnung über die von vorneherein vertraglich begrenzte Verfügbarkeit für die persönliche Lebensführung durch den/die Steuerpflichtigen genutzt werden, entfällt für den Besteuerungszeitraum die Ermäßigung.

- (3) In den Fällen des § 7 Abs. 1 und 2 ermäßigt sich die Steuer auf den der Dauer der Steuerschuld entsprechenden Teilbetrag.

## **§ 7 Steuerermäßigungen**

- (1) Für Schüler, Auszubildende und Studenten wird auf Antrag die nach § 6 Abs. 1 und 2 festgestellte Steuerschuld bei der Festsetzung der Steuer um die Hälfte ermäßigt.
- (2) Hat der Steuerpflichtige mehr als zwei minderjährige Kinder wird auf Antrag die nach § 6 Abs. 1 und 2 festgestellte Steuerschuld bei der Festsetzung der Steuer um die Hälfte ermäßigt.
- (3) Die zur Ermäßigung der Steuerschuld nach § 7 Abs. 1 und 2 berechtigten Tatbestände sind durch Vorlage eines gültigen Schülersausweises, Ausbildungsvertrages, Immatrikulationsnachweises oder einer anderen amtlichen Bescheinigung nachzuweisen.
- (4) Der Steuerpflichtige ist verpflichtet, etwaige Änderungen der zur Ermäßigung der Steuerschuld nach § 7 Abs. 1 und 2 berechtigten Tatbeständen innerhalb eines Monats bei der Gemeinde Winsen (Aller) anzuzeigen.

## **§ 8 Entstehung, Beginn und Ende der Steuerpflicht**

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, ist Besteuerungszeitraum der Teil des Kalenderjahres, in dem die Steuerpflicht besteht.
- (2) Die Steuerpflicht für ein Kalenderjahr entsteht am 1. Januar. Tritt die Zweitwohnungseigenschaft (§ 2 Abs. 1) erst nach dem 1. Januar ein, so entsteht die Steuerpflicht mit dem ersten Tag des Folgemonats.
- (3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Monats, in dem die Zweitwohnungseigenschaft (§ 2 Abs. 1) entfällt.

## **§ 9 Festsetzung und Fälligkeit der Steuer**

- (1) Die Gemeinde Winsen (Aller) setzt die Steuer für ein Kalenderjahr oder -wenn die Steuerpflicht erst während des Kalenderjahres entsteht- für den Rest des Kalenderjahres durch Steuerbescheid fest.
- (2) Die Steuer wird einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.
- (3) Die Steuer ist auf volle Euro abzurunden.
- (4) In den Fällen des § 8 Abs. 3 wird die zuviel gezahlte Steuer auf Antrag erstattet.

## **§ 10 Anzeige-, Mitteilungs- und Mitwirkungspflichten**

- (1) Wer eine Zweitwohnung bezieht, für den persönlichen Lebensbedarf vorhält oder aufgibt, hat dies der Gemeinde Winsen (Aller) innerhalb eines Monats anzuzeigen. Die Anmeldung oder Abmeldung einer Zweitwohnung von Personen nach dem Bundesmeldegesetz (BMG) gilt auch als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.
- (2) Zur Sachverhaltsaufklärung bzw. zur Feststellung der Besteuerungsgrundlagen hat derjenige einen amtlich vorgeschriebenen Erklärungsbogen innerhalb eines Monats abzugeben, wer hierzu von der Gemeinde Winsen (Aller) aufgefordert wird. Die Aushändigung des Erklärungsbogens durch die Meldebehörde der Gemeinde Winsen (Aller) gilt auch als Aufforderung im Sinne des Satzes 1.
- (3) Der Erklärungsbogen ist eigenhändig zu unterschreiben.
- (4) Die Angaben sind auf Verlangen durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge, Mietänderungsverträge, Verträgen mit Vermietungsagenturen/Hotelbetrieben oder ähnliches bzw. durch geeignete Unterlagen die sich nach dem Einzelfall ergeben, detailliert nachzuweisen.

- (5) Wenn sich die für die Steuererhebung relevanten Tatbestände (z.B. Änderung der Miete; Änderung der Eigentums-/Mieterverhältnisse; Zerstörung durch Brand; Wiederaufbau; Änderung der Wohnfläche; Fertigstellung Neu-/An-/Umbau; Änderung der Ausstattung usw.) ändern, ist dies der Gemeinde Winsen (Aller) innerhalb eines Monats mitzuteilen.

## **§ 11 Mitwirkungspflichten Dritter**

Wenn die Sachverhaltsaufklärung durch den/die Beteiligten nicht zum Ziele führt oder keinen Erfolg verspricht, sind auch andere Personen, insbesondere jeder Grundstückseigentümer, Wohnungseigentümer, Wohnungsgeber, jede Person die mit der Vermietung/Vermittlung einer Zweitwohnung beauftragt ist, auf Nachfrage zur Mitteilung aller für die Steuererhebung erforderlichen Tatbestände innerhalb eines Monats verpflichtet.

## **§ 12 Datenübermittlung/-verarbeitung**

- (1) Zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzuges der Zweitwohnungssteuersatzung übermittelt die Einwohnermeldeabteilung der Gemeinde Winsen (Aller) der Steuerabteilung bei Einzug eines Einwohner, der sich mit Nebenwohnung gemäß § 21 Abs. 3 BMG meldet die folgenden personenbezogenen Daten des Einwohners gemäß § 34 Abs. 1 BMG:

1. Familienname,
2. frühere Namen,
3. Vornamen,
4. Doktorgrad,
5. Ordensname, Künstlername,
6. derzeitige und frühere Anschriften, Haupt- und Nebenwohnung; bei Zuzug aus dem Ausland auch den Staat, die letzte frühere Anschrift im Inland, bei Wegzug in das Ausland auch die Zuzugsanschrift im Ausland und den Staat,
7. Einzugsdatum, Auszugsdatum, Datum des letzten Wegzugs aus einer Wohnung im Inland sowie Datum des letzten Zuzugs aus dem Ausland,
8. Geburtsdatum und Geburtsort sowie bei Geburt im Ausland auch den Staat,
9. Geschlecht,
10. zum gesetzlichen Vertreter
  - a) Familienname,
  - b) Vornamen,
  - c) Doktorgrad,
  - d) Anschrift,
  - e) Geburtsdatum,
  - f) Sterbedatum,
  - g) Auskunftssperren nach § 51 BMG,
11. derzeitige Staatsangehörigkeiten einschließlich der nach § 3 Abs. 2 Nr. 5 BMG gespeicherten Daten,
12. Familienstand, bei Verheirateten oder Lebenspartnern zusätzlich Datum, Ort und Staat der Eheschließung oder der Begründung der Lebenspartnerschaft,
13. Auskunftssperren nach § 51 BMG und bedingte Sperrvermerke nach § 52 BMG sowie
14. Sterbedatum und Sterbeort sowie bei Versterben im Ausland auch den Staat.

- (2) Die Gemeinde Winsen (Aller) 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, beim Katasteramt, den örtlichen Versorgungsunternehmen (Strom, Wasser, Müll), beim Landkreis, bei den örtlichen Tourismusunternehmen und innerhalb der eigenen Verwaltung (Einwohnermeldeabteilung und Bauamt) erheben.
- (3) Weitere bei den in § 12 Abs. 2 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 Daten verarbeitenden Stelle nur zum Zweck der Steuererhebung nach dieser Satzung weiterverarbeitet werden.

### **§ 13 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtiger oder bei Wahrnehmung der Angelegenheiten eines Steuerpflichtigen leichtfertig
  - über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
  - die Gemeinde pflichtwidrig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder einen anderen erlangt.

Die Strafbestimmungen des § 16 NKAG bleiben unberührt.

- (2) Ordnungswidrig im Sinne von § 18 Abs. 2 Nr. 1 NKAG handelt auch, wer Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind.

Ordnungswidrig im Sinne von § 18 Abs. 2 Nr. 2 NKAG handelt ebenso, wer vorsätzlich oder leichtfertig

- entgegen § 7 Abs. 4 die Änderungen nicht/nicht fristgemäß mitteilt,
  - entgegen § 10 Abs. 1 nicht/nicht fristgemäß anzeigt, dass er eine Wohnung in Besitz genommen oder aufgegeben hat,
  - entgegen § 10 Abs. 2 nicht/nicht fristgemäß den Erklärungsbogen abgibt,
  - entgegen § 10 Abs. 2 den Erklärungsbogen nicht auf amtlich vorgeschriebenem Vordruck abgibt,
  - entgegen § 10 Abs. 3 den Erklärungsbogen nicht eigenhändig unterschreibt,
  - entgegen § 10 Abs. 4 auf Anforderung der Gemeinde Winsen (Aller) die Angaben nicht durch geeignete Unterlagen nachweist,
  - entgegen § 10 Abs. 5 die Änderung relevanter Tatbestände nicht/nicht fristgemäß mitteilt,
  - als Beteiligter nach § 11 seinen Mitwirkungspflichten nicht/nicht fristgemäß nachkommt.
- (3) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 18 Abs. 3 NKAG mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro geahndet werden.

#### **§ 14 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01.01.2017 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Gemeinde Winsen (Aller) über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Fassung der 2. Änderungssatzung vom 14.12.2012 außer Kraft.

Winsen (Aller), den 16.12.2016

gez. Unterschrift

Oelmann  
Bürgermeister

L.S.