

# **Satzung der Stadt Norderney über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer (Zweitwohnungsteuersatzung - ZWStS) vom 01.01.2015**

## **in der Fassung der 1. Änderung vom 08.12.2020**

Aufgrund der §§ 10, 98 und 111 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i. d. F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. Seite 309) und der §§ 1, 2, 3 und 18 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) i. d. F. vom 20.04.2017 (Nds. GVBl. 2017, Seite 121), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. Seite 309) hat der Rat der Stadt Norderney am 08.12.2020 folgende Änderung der Zweitwohnungsteuersatzung beschlossen:

### **§ 1 Allgemeines**

Die Stadt Norderney erhebt gemäß § 3 Absatz 1 Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz (NKAG) als örtliche Aufwandsteuer im Sinne von Artikel 105 Absatz 2a Grundgesetz (GG) eine Zweitwohnungsteuer.

### **§ 2 Steuergegenstand und Steuerschuldner**

- (1) <sup>1</sup>Gegenstand der Steuer ist das Innehaben jeder Wohnung im Stadtgebiet, über die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs verfügen kann. <sup>2</sup>Als Hauptwohnung gilt diejenige Wohnung von mehreren im In- und Ausland, die jemand überwiegend nutzt. <sup>3</sup>Zweitwohnung 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. <sup>4</sup>Eine konkrete Mindestausstattung der Räume (z. B. Kochgelegenheit, Frischwasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Stromversorgung, Heizung), sowie planungs-, baurechtliche oder sonstige rechtliche Zulässigkeit ist nicht erforderlich. <sup>5</sup>Als Wohnung gelten auch alle Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen, die zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs auf einem eigenen oder fremden Grundstück für einen nicht nur vorübergehenden Zeitraum abgestellt werden. <sup>6</sup>Als vorübergehend gilt dabei ein Zeitraum von weniger als zwei Monaten. <sup>7</sup>Eine Wohnung verliert die Eigenschaft als Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig zu einem anderen Zweck nutzt.
- (2) <sup>1</sup>Steuerschuldner ist, wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung innehat. <sup>2</sup>Dies ist insbesondere bei selbst genutztem Wohnraum der Eigentümer, bei dauerhaft vermietetem oder verpachtetem Wohnraum der schuldrechtliche Nutzungsberechtigte; bei eingeräumtem Nießbrauch- oder Wohnrecht sowie unentgeltlicher Wohnungsüberlassung ist der Nutzungsberechtigte Steuerschuldner. <sup>3</sup>Sind

mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.

### **§ 3**

#### **Beginn und Ende der Steuerpflicht**

- (1) <sup>1</sup>Die Steuerpflicht beginnt mit dem Innehaben einer Zweitwohnung. <sup>2</sup>Wird eine Zweitwohnung erst nach dem 01. Januar in Besitz genommen, so beginnt die Steuerpflicht am ersten Tag des folgenden Kalendermonats.
- (2) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem das Innehaben der Wohnung aufgegeben wurde oder deren Eigenschaft als Zweitwohnung für den Steuerpflichtigen entfallen ist.

### **§ 4**

#### **Steuermaßstab**

- (1) Die Steuer bemisst sich nach dem Mietaufwand der Wohnung (Absätze 2 bis 3) oder bei Mobilheimen, Wohnmobilen, Wohn- und Campingwagen nach der jährlich zu zahlenden Standplatzmiete (Absatz 4), multipliziert mit dem Nutzungsfaktor (Absatz 5).
- (2) <sup>1</sup>Der jährliche Mietaufwand ist die Nettokaltmiete, die der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerpflicht für ein Jahr zu entrichten hat (Jahresnettokaltmiete). <sup>2</sup>Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pachtzins, Nutzungsentgelt, Erbpachtzins, Leibrente. <sup>3</sup>Wenn nur eine Bruttowarmmiete (einschließlich Nebenkosten und Heizkosten) oder eine Bruttokaltmiete (einschließlich Nebenkosten, aber ohne Heizkosten) vereinbart wurde, sind zur Ermittlung der Nettokaltmiete angemessene Kürzungen der Bruttowarmmiete oder der Bruttokaltmiete vorzunehmen.
- (3) <sup>1</sup>Für Wohnungen, die im Eigentum des Steuerpflichtigen stehen oder die dem Steuerpflichtigen unentgeltlich oder zu einem Entgelt unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind, ist die Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe anzusetzen. <sup>2</sup>Die übliche Miete wird in Anlehnung an die Jahresnettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.
- (4) <sup>1</sup>Bei Mobilheimen, Wohnmobilen, Wohn- und Campingwagen gilt als Mietwert die jährlich zu zahlende Standplatzmiete.

(5) Der Nutzungsfaktor der Zweitwohnung für den Inhaber wird wie folgt bemessen:

Nutzungsstufe	Nutzungsart	Nutzungsfaktor
1	Eigennutzungsmöglichkeit, soweit nicht von den Nutzungsstufen 2 bis 5 erfasst, insbesondere <ul style="list-style-type: none"> <li>– bei einer von vornherein durch Vermittlungsvertrag begrenzten Eigennutzungsmöglichkeit von mindestens 63 Übernachtungstagen oder</li> <li>– bei nachträglich nachgewiesener Eigenvermietung mit weniger als 304 Übernachtungstagen</li> </ul>	1,0
2	Von vornherein durch Vermittlungsvertrag begrenzte Eigennutzungsmöglichkeit von maximal 62 Übernachtungstagen <u>oder</u> nachträglich nachgewiesene Eigenvermietung mit mehr als 303 bis 322 Übernachtungstagen	0,8
3	Von vornherein durch Vermittlungsvertrag begrenzte Eigennutzungsmöglichkeit von 21 bis 42 Übernachtungstagen <u>oder</u> nachträglich nachgewiesene Eigenvermietung mit mehr als 322 bis 344 Übernachtungstagen.	0,6
4	Von vornherein durch Vermittlungsvertrag begrenzte Eigennutzungsmöglichkeit von maximal 20 Übernachtungstagen <u>oder</u> nachträglich nachgewiesene Eigenvermietung mit mehr als 344 Übernachtungstagen.	0,4
5	Ganzjährig ausgeschlossene Eigennutzung, insbesondere <ul style="list-style-type: none"> <li>– bei einer ganzjährigen (Dauer-)Vermietung</li> <li>– bei einem Vermittlungsvertrag, der die Eigennutzungsmöglichkeit ausschließt, oder</li> <li>– bei einer nachgewiesenen ganzjährigen Eigenvermietung (sogenannte reine Kapitalanlage).</li> </ul>	0,0

(6) <sup>1</sup>Liegen keine das Veranlagungsjahr betreffenden Vermietungsunterlagen vor, bemisst sich der Nutzungsfaktor nach Stufe 1. <sup>2</sup>Der Nutzungsfaktor verringert sich bei vorheriger Vorlage eines Vermittlungsvertrages entsprechend der von vornherein vertraglich begrenzten Eigennutzungsmöglichkeit für die persönliche Lebensführung oder beim Nachweis von Vermietungstagen auf die Nutzungsstufe nachträglich nach Absatz 5. <sup>3</sup>Der Nachweis, dass die Voraussetzung nach

Satz 2 Alternative 1 vorliegen, hat durch den Steuerpflichtigen bis zum 15.01. des Jahres, für das die Ermäßigung beantragt wird, zu erfolgen. <sup>4</sup>Eine zu viel gezahlte Zweitwohnungsteuer wird nachträglich auf Antrag insoweit erstattet, als Eigenvermietungszeiten durch Vorlage eines zu führenden Gästeverzeichnisses belegt sind.

- (7) Für eine Wohnflächenberechnung ist die Wohnflächenverordnung i. d. F. der Bekanntmachung v. 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346), in der jeweils gültigen Fassung, entsprechend anzuwenden.

## **§ 5**

### **Steuersatz und Steuerberechnung**

- (1) Der Steuersatz beträgt jährlich 20 v. H. des Steuermaßstabes nach § 4 Absatz 1.
- (2) Die Zweitwohnungsteuer berechnet sich aus dem Steuermaßstab nach § 4 Absatz 1, multipliziert mit dem Steuersatz nach § 5 Absatz 1.

## **§ 6**

### **Erhebungszeitraum, Entstehung und Fälligkeit der Steuer**

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt und erhoben; Erhebungszeitraum (Steuerjahr) ist das Kalenderjahr, an dessen Beginn die Steuerschuld entsteht.
- (2) Beginnt die Steuerpflicht gemäß § 3 Absatz 1 im Laufe eines Kalenderjahres, so entsteht die Steuerschuld am ersten Tag des folgenden Kalendermonats.
- (3) <sup>1</sup>Endet die Steuerpflicht gemäß § 3 Absatz 2 im Laufe eines Kalenderjahres, so endet die Steuerschuld mit Ablauf des Monats, in den das Ereignis fällt. <sup>2</sup>Eine darüber hinaus gezahlte Steuerschuld wird auf Antrag erstattet, soweit der Steuerpflichtige die Aufgabe der Zweitwohnung oder den Wegfall der Eigenschaft aktenkundig belegt.
- (4) Die Steuer wird einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

## **§ 7**

### **Anzeige- und Mitteilungspflichten**

- (1) <sup>1</sup>Wer eine Zweitwohnung in Besitz genommen oder aufgegeben hat, hat dies innerhalb von einem Monat nach diesem Zeitpunkt schriftlich der Stadt Norderney anzuzeigen. <sup>2</sup>Gegebenenfalls die Zweitwohnungsteuer ausschließende Tatbestände haben die Steuerschuldner unverzüglich schriftlich anzuzeigen und durch geeignete Unterlagen nachzuweisen.

- (2) Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung innehat oder inne hatte, dies aber nicht schriftlich angezeigt hatte, ist verpflichtet dies der Stadt Norderney innerhalb eines Monats nach Inkrafttreten dieser Satzung schriftlich anzuzeigen und gegebenenfalls die eine Zweitwohnungsteuerfestsetzung ausschließenden Tatbestände unverzüglich schriftlich anzuzeigen und durch geeignete Unterlagen nachzuweisen.
- (3) Die Steuerschuldner nach § 2 Absatz 2 sind nach Aufforderung, oder soweit sich Veränderungen zum Vorjahr ergeben haben, bis zum 15. Januar eines Jahres verpflichtet, der Stadt Norderney schriftlich die auf dem von der Stadt Norderney herausgegebenen Vordruck geforderten Daten für die Zweitwohnung mitzuteilen.
- (4) Die Angaben der Steuerschuldner nach den Absätzen 1 und 2 sind auf Anforderung der Stadt Norderney durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Vorlage von Verträgen mit Vermietungsagenturen oder Hotelbetrieben, detailliert nachzuweisen.

## **§ 8 Steuerbefreiungen**

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

## **§ 9 Datenverarbeitung**

- (1) <sup>1</sup>Die zur Ermittlung der Steuerpflicht, zur Festsetzung, Erhebung und Vollstreckung der Zweitwohnungsteuer nach dieser Satzung erforderlichen personen- und grundstücksbezogenen Daten werden von der Stadt Norderney gemäß der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) und § 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie § 10 Abs. 1 des Niedersächsischen Datenschutzgesetzes (NDSG) in Verbindung mit § 11 NKAG und den dort genannten Bestimmungen der Abgabenordnung (AO) erhoben und verarbeitet. <sup>2</sup>Eine Datenerhebung beim Finanzamt, beim

Amtsgericht (Grundbuchamt), beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (Katasteramt) und bei den für das Einwohnermeldewesen, Bauwesen, Ordnungsrecht sowie Finanzwesen zuständigen Dienststellen der Stadt Norderney sowie bei der Staatsbad Norderney GmbH, der Stadtwerke Norderney GmbH und anderen Personen (insbesondere Vermieter von Zweitwohnungen oder Stellplätzen) erfolgt, soweit die Sachverhaltsaufklärung durch die Steuerpflichtigen nicht zum Ziel führt oder keinen Erfolg verspricht (§ 93 Abs. 1 Satz 3 AO).

- (2) <sup>1</sup>Erhobene Daten dürfen von der Daten verarbeitenden Stelle nur zum Zweck der Steuererhebung nach dieser Satzung oder zur Durchführung eines anderen Abgabenverfahrens, das denselben Abgabepflichtigen betrifft, verarbeitet werden. <sup>2</sup>Zur Kontrolle der Verarbeitung sind technische und organisatorische Maßnahmen des Datenschutzes und der Datensicherheit nach § 7 Absatz 2 NDSG getroffen worden.

## **§ 10**

### **Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne von § 18 Absatz 2 Nummer 2 NKAG handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig
- a) entgegen § 7 Absatz 1 Satz 1 eine Zweitwohnung in Besitz genommen oder aufgegeben hat und dies der Stadt Norderney innerhalb von 15 Tagen nach diesem Zeitpunkt schriftlich nicht anzeigt;
  - b) entgegen § 7 Absatz 1 Satz 2 der Stadt Norderney die Zweitwohnungsteuer ausschließende Tatbestände nicht unverzüglich schriftlich anzeigt und durch geeignete Unterlagen nachweist;
  - c) entgegen § 7 Absatz 3 Halbsatz 1 der Stadt Norderney nach Aufforderung die auf dem von der Stadt Norderney herausgegebenen Vordruck geforderten Daten für die Zweitwohnung nicht mitteilt;
  - d) entgegen § 7 Absatz 3 Halbsatz 2 der Stadt Norderney bei Veränderungen zum Vorjahr bis zum 15. Januar eines Jahres die auf dem von der Stadt Norderney herausgegebenen Vordruck geforderten Daten für die Zweitwohnung nicht mitteilt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 10.000 Euro geahndet werden.

**§ 11**  
**Inkrafttreten**

<sup>1</sup>Die Satzung tritt zum 01.01.2015 in Kraft. <sup>2</sup>Gleichzeitig tritt die Zweitwohnungsteuer-  
satzung der Stadt Norderney (ZWStS) vom 06.12.1995 außer Kraft.

**STADT NORDERNEY**  
Der Bürgermeister

(Ulrichs)

<u>Änderungen</u>	<b>Ratsbeschluss vom:</b>	<b>Satzung vom:</b>	<b>Veröffentlicht:</b>	<b>In Kraft ge- treten:</b>	<b>geänderte §§:</b>
Satzung	10.12.2014	10.12.2014	Amtsblatt des LK Aurich vom 19.12.2014 S. 832 - 837	01.01.2015	-
1.Änderung	08.12.2020	09.12.2020	Amtsblatt des LK Aurich vom 11.12.2020 S. 995	01.01.2021	4, 5, 9