

# **Satzung zur Vorbereitung der Einführung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Otterndorf vom 28. Mai 2024**

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 10 und 111 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. Nr. 9, S. 2), sowie der §§ 1, 2 und 3 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. April 2017 (Nds. GVBl. S. 121), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 589) hat der Rat der Stadt Otterndorf in seiner Sitzung am 28. Mai 2024 folgende Satzung beschlossen:

## **§ 1 Einleitende Bestimmung**

Die Stadt Otterndorf beabsichtigt, eine Zweitwohnungssteuer als örtliche Aufwandssteuer im Sinne des Artikels 105 Abs. 2a des Grundgesetzes zu erheben.

## **§ 2 Begriffsbestimmungen**

(1) Eine Wohnung ist eine Zusammenfassung von Räumen, die tatsächlich zum zumindest vorübergehenden Wohnen geeignet sind. Zum zumindest vorübergehenden Wohnen geeignet ist eine Zusammenfassung von Räumen, wenn sie über sanitäre Anlagen (Wasserversorgung, Toilette, Abguss) und eine Möglichkeit zum Betrieb einer Kochgelegenheit verfügt oder wenn die sanitären Anlagen und die Möglichkeit zum Betrieb einer Kochgelegenheit in vertretbarer Nähe zur Verfügung stehen (insbesondere beim Vorhandensein von Gemeinschaftsanlagen). Die fehlende Möglichkeit einer ganzjährigen Nutzbarkeit (insbesondere wegen des Fehlens einer Heizung) steht dem Begriff der Wohnung nicht entgegen.

(2) Eine Hauptwohnung ist die vorwiegend benutzte Wohnung einer natürlichen Person (Mittelpunkt der Lebensverhältnisse). Hat die natürliche Person eine Wohnung wirksam gegenüber der Meldebehörde als Hauptwohnung im Sinne des § 21 Abs. 2 des Bundesmeldegesetzes vom 3. Mai 2013 (BGBl. S. 1084), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21. Juli 2022 (BGBl. I Seite 11), deklariert, ist diese stets als Hauptwohnung anzusehen. Satz 2 gilt entsprechend, wenn die Meldebehörde die Wohnung durch Verwaltungsakt zur Hauptwohnung bestimmt. § 7 bleibt unberührt.

(3) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, über die eine natürliche Person neben ihrer Hauptwohnung verfügt. Hat die natürliche Person eine Wohnung wirksam

gegenüber der Meldebehörde als Nebenwohnung im Sinne des § 21 Abs 3 des Bundesmeldegesetzes deklariert, ist diese stets als Zweitwohnung anzusehen. Satz 2 gilt entsprechend, wenn die Meldebehörde die Wohnung durch Verwaltungsakt zur Nebenwohnung bestimmt.

(4) Innehaben ist die objektive Möglichkeit, rechtlich und tatsächlich über eine Wohnung verfügen zu können. Die tatsächliche Ausübung der Verfügungsgewalt (insbesondere durch eine Nutzung) ist nicht erforderlich.

(5) Angehörige sind

1. die im § 15 der Abgabenordnung genannten Personen,
2. der Partner einer Verantwortungs- und Einstandsgemeinschaft (§ 7 Abs. 3 Nr. 2 Buchstabe c und Abs. 3 a des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch) und
3. der nicht dauernd getrenntlebende Lebenspartner (§ 1 Abs. 1 des Gesetzes über die Eingetragene Lebenspartnerschaft).

(6) Inhaber ist eine natürliche Person, der ohne Rücksicht auf den Rechtsgrund eine rechtliche und tatsächliche Verfügungsgewalt über eine Wohnung zusteht. Zu den in Satz 1 bezeichneten Personen gehören insbesondere die

1. Eigentümer,
2. Erbbauberechtigten,
3. Nießbrauchberechtigten,
4. Berechtigten einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit,
5. Mieter,
6. Pächter einer Wohnung.

(7) Familienmitglieder des Inhabers sind

1. der nicht getrenntlebende Ehegatte des Inhabers,
2. die Kinder des Inhabers und
3. die Kinder des nicht getrenntlebenden Ehegatten des Inhabers.

(8) Ausland ist jedes Gebiet, das nicht zur Bundesrepublik Deutschland gehört.

(9) Mietwert ist die aufgrund des Mietvertrags im Besteuerungszeitraum geschuldete Nettokaltmiete.

(10) Erhebungszeitraum ist das Kalenderjahr.

### **§ 3**

#### **Gegenstand der zukünftigen Abgabenerhebung (steuerpflichtige Zweitwohnungen)**

(1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer steuerpflichtigen Zweitwohnung im Gebiet der Stadt Otterndorf.

(2) Steuerpflichtig ist eine Zweitwohnung, wenn diese auch für Zwecke der persönlichen Lebensführung des Inhabers oder seiner Angehörigen vorgehalten wird (Vorhalten zur Einkommensverwendung). Nicht steuerpflichtig ist eine Zweitwohnung, die tatsächlich als reine Kapitalanlage vorgehalten wird (Vorhalten zur Einkommenserzielung). Eine reine Kapitalanlage liegt nur vor, wenn die Zweitwohnung ausschließlich zur Erzielung von Einkünften aus Gewerbebetrieb oder von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung im Sinne der ertragsteuerlichen Vorschriften vorgehalten wird. Eine Zweitwohnung verliert ihre Eigenschaft als steuerpflichtige Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie teilweise zur Einkommenserzielung vorgehalten wird (Mischnutzung). Bei der Beurteilung der Frage, ob eine Zweitwohnung als reine Kapitalanlage vorgehalten wird, ist die Stadt Otterndorf nicht an die Feststellungen und Festsetzungen der Finanzbehörden gebunden.

### **§ 4**

#### **Steuerbefreiung**

(1) Steuerbefreit sind verheiratete Personen,

1. die nicht dauernd getrennt leben und
2. die aus beruflichen Gründen eine Zweitwohnung innehaben und
3. deren gemeinsame Hauptwohnung sich außerhalb des Gebietes der Stadt Otterndorf befindet und
4. das Erreichen des Arbeitsplatzes ohne die Zweitwohnung nur mit erheblichem Zeitaufwand möglich wäre. Als berufliche Gründe gelten auch solche Tätigkeiten, die zur Vorbereitung auf die Erwerbstätigkeit erforderlich sind, wie beispielsweise Studium, Lehre, Ausbildung, Volontariat.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz.

## **§ 5 Ausnahmen**

Keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind:

1. Wohnungen, die von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen Gründen zur Verfügung gestellt werden,
2. Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und freien Jugendhilfe zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen,
3. Wohnungen, die in Heimen oder sonstigen Einrichtungen der Betreuung behinderter Personen dienen,
4. Nebenwohnungen, die Personen, welche sich im Studium oder in einer Ausbildung befinden, in der Hauptwohnung der Eltern oder eines Elternteils nutzen, wenn sie ihren Hauptwohnsitz am Studien- oder Ausbildungsort angemeldet haben und solange sie das 28. Lebensjahr noch nicht vollendet haben.

## **§ 6 Vermutungsregelung**

Zu Gunsten der Stadt Otterndorf wird widerlegbar vermutet, dass der Inhaber einer Zweitwohnung diese als steuerpflichtige Zweitwohnung innehat. Es obliegt dem Inhaber der Zweitwohnung, diese Vermutung zu widerlegen und nachzuweisen, dass er die Zweitwohnung nicht als steuerpflichtige Zweitwohnung innehat.

## **§ 7 Sonderregelung für Personen mit gewöhnlichem Aufenthalt im Ausland**

Wohnungen, die als alleinige Wohnung oder als Hauptwohnung im Sinne der melderechtlichen Vorschriften anzusehen sind, gelten auch dann als Zweitwohnungen, wenn die Deklaration oder Bestimmung einer solchen Wohnung als Nebenwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften deshalb nicht möglich ist oder wäre, weil der Inhaber seinen gewöhnlichen Aufenthalt (§ 9 der Abgabenordnung) im Ausland hat und dort einen Wohnsitz (§ 8 der Abgabenordnung) innehat, der als Hauptwohnung (§ 21 Abs. 1 Bundesmeldegesetz) anzusehen wäre, wenn er sich nicht im Ausland befinden würde.

## **§ 8 Zukünftiger Steuerschuldner**

- (1) Schuldner der Zweitwohnungssteuer ist der Inhaber der steuerpflichtigen Zweitwohnung.
- (2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer steuerpflichtigen Zweitwohnung, sind sie Gesamtschuldner.

## **§ 9 Zukünftige Besteuerungsgrundlagen**

(1) Grundlage der Besteuerung ist der Mietwert (Nettokaltmiete) der steuerpflichtigen Zweitwohnung.

(2) Sollte im Mietvertrag eine Miete geregelt vereinbart worden sein, in der einige oder alle Nebenkosten oder Aufwendungen für die Möblierung der Wohnung enthalten sind, sind zur Ermittlung der Nettokaltmiete pauschale Kürzungen in nachfolgendem Umfang vorzunehmen:

- a) für eine Teilmöblierung 10 v. H.
- b) für eine Vollmöblierung 30 v. H.
- c) eingeschlossene Nebenkosten ohne Heizung 10 v. H.
- d) eingeschlossene Nebenkosten mit Heizung 20 v. H.

(3) Für Wohnungen, die im Eigentum der steuerpflichtigen Person stehen oder dieser unentgeltlich oder zu einem Entgelt unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind, ist abweichend von Absatz 1 die Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe anzusetzen. Die ortsübliche Miete wird von der Stadt Otterndorf in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

## **§ 10 Datenerhebung, Auskunfts-, Anzeige- und Mitwirkungspflichten**

(1) Zur Gewinnung von Daten für die Einführung einer Zweitwohnungssteuer führt die Stadt Otterndorf eine Datenerhebung durch.

(2) Im Rahmen der Datenerhebung sind alle Wohnungsinhaber innerhalb der Stadt, die nach Kenntnisstand der Stadt Otterndorf wahrscheinlich nach § 7 dieser Satzung zukünftig Steuerschuldner sein werden, auskunftspflichtig.

(3) Die Auskunftspflichtigen sind verpflichtet, einen von der Stadt erstellten Auskunftsbogen abzugeben und aussagekräftige Beweismittel beizufügen. Beweismittel sind insbesondere Mietverträge, Mietvermittlungsverträge, Belegungspläne und Zahlungsnachweise. In dem Auskunftsbogen sind auch Auskünfte zum Umfang der Nutzung zu erteilen. Werden keine Auskünfte erteilt, wird davon ausgegangen, dass eine vollumfängliche Nutzung erfolgt.

(4) Veränderungen nach Inkrafttreten dieser Satzung wie der Beginn des Innehabens einer Zweitwohnung oder das Ende des Innehabens einer Zweitwohnung sind innerhalb eines Monats bei der Stadt Otterndorf anzuzeigen. Absatz 3 gilt entsprechend.

(5) Die §§ 149 bis 153 der Abgabenordnung sind entsprechend anzuwenden.

## **§ 11 Datenverarbeitung**

Die Stadt Otterndorf verarbeitet nach den Vorschriften des Landesdatenschutzgesetzes personenbezogene und grundstücksbezogene Daten, soweit dies zur Durchführung dieser Satzung erforderlich ist. Sofern eine Zweitwohnungssteuer in der Stadt Otterndorf bis zum 31.12.2025 eingeführt werden sollte, dürfen die erhobenen Daten zur Festsetzung einer Zweitwohnungssteuer genutzt werden; andernfalls sind die Daten unverzüglich zu vernichten.

Die Ermittlung der Besteuerungsgrundlagen soll nach Möglichkeit im Wege der Amtshilfe bei der zuständigen Finanzbehörde erfolgen.

## **§ 12 Dynamische Verweisung**

Soweit in dieser Satzung bundes- und landesrechtliche Vorschriften in Bezug genommen werden, sind diese in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

## **§ 13 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 18 Abs. 2 Nr. 2 NKAG handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 10 Abs. 2 und 3 dem Verlangen der Stadt Otterndorf zur Abgabe der angeforderten Unterlagen oder zur Vorlage der erforderlichen Beweismittel nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig nachkommt.

(2) Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 18 Abs. 3 NKAG mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden.

## **§ 14 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Otterndorf, den 28. Mai 2024

Frank Thielebeule  
Stadtdirektor

Claus Johannßen  
Bürgermeister