

## **Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Osterholz-Scharmbeck**

Aufgrund der §§ 10, 58 und 111 Abs. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), letzte Änderung vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244) und § 3 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) i. d. F. vom 20.04.2017 (Nds. GVBl. S. 121), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309), hat der Rat der Stadt Osterholz-Scharmbeck in seiner Sitzung am 17.12.2020 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Steuergegenstand**

Die Stadt Osterholz-Scharmbeck erhebt als örtliche Aufwandssteuer eine Zweitwohnungssteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.

### **§ 2 Begriff der Zweitwohnung**

- (1) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt werden kann.
- (2) Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, die melderechtlich als Nebenwohnung erfasst ist oder erfasst werden müsste. Zweitwohnung ist weiterhin jede Wohnung im Stadtgebiet der Stadt Osterholz-Scharmbeck, die eine Person, die in einem anderen Gebäude ihre Hauptwohnung hat, zu ihrer persönlichen Lebensführung oder der ihrer Familienangehörigen innehat. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders oder nicht genutzt bzw. an Dritte überlassen wird.
- (3) Als Wohnung im Sinne dieser Satzung gelten auch Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen, die nicht oder nur unerheblich fortbewegt werden.
- (4) Als Zweitwohnungen gelten nicht:
  1. Wohnungen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder für Erziehungszwecke zur Verfügung gestellt werden.
  2. Wohnungen in Alten-, Altenwohn- und Pflegeheimen, Einrichtungen zur vorübergehenden Aufnahme pflegebedürftiger Personen und ähnliche Einrichtungen.
  3. Wohnungen, die Verheiratete oder eingetragene Lebenspartnerschaften und nicht dauernd getrennt lebende Personen aus beruflichen Gründen in der Stadt Osterholz-Scharmbeck innehaben, wenn sich die Hauptwohnung der Eheleute oder der eingetragenen Lebenspartnerschaft außerhalb der Stadt Osterholz-Scharmbeck befindet.

### **§ 3 Steuerpflichtiger**

- (1) Steuerpflichtig ist jede natürliche Person, die im Stadtgebiet eine Zweitwohnung im Sinne von § 2 innehat.

- (2) Haben mehrere Personen gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner nach § 44 der Abgabenordnung (AO) in der jeweils geltenden Fassung.

#### **§ 4**

##### **Steuermaßstab**

- (1) Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet. 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 hätte (Jahresnettokaltmiete). Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pachtzins, Nutzungsentgelt, Erbbauzins, Leibrente.
- (2) Wenn nur eine Bruttokaltmiete (einschließlich Nebenkosten, aber ohne Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 10 % verminderte Bruttokaltmiete. Wenn nur eine Bruttowarmmiete (einschließlich Nebenkosten und Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 20 % verminderte Bruttowarmmiete.
- (3) 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. Sie wird von der Stadt Osterholz-Scharmbeck in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Größe, Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.
- (4) Ist der jährliche Mietaufwand nach Absatz (1) aufgrund fehlender vergleichbarer vertraglicher Vereinbarungen bei Zweitwohnungen auf Wochenendgebieten und Campingplätzen (Wochenendhäuser, Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen oder andere umschlossene Räume) nicht festzustellen, wird der jährliche Mietaufwand in Abhängigkeit von den Ausstattungsmerkmalen und der Wohnfläche ermittelt (siehe Anlage 1).
- (5) Die Wohnfläche ist auf volle m<sup>2</sup> abzurunden.
- (6) Die Bemessungsgrundlage (jährlicher Mietaufwand) ist auf volle Euro abzurunden.

#### **§ 5**

##### **Steuersatz**

Die Steuer beträgt jährlich 10 v. H. der Bemessungsgrundlage.

#### **§ 6**

##### **Besteuerungszeitraum, Entstehung der Steuerpflicht**

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt und erhoben. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr, an dessen Beginn die Steuerschuld entsteht. Beginnt die Steuerpflicht im Laufe des Kalenderjahres, ist Besteuerungszeitraum der jeweilige Restteil des Jahres, für den die Steuerschuld mit dem Beginn der Steuerpflicht entsteht.
- (2) Endet die Steuerpflicht im Laufe des Besteuerungszeitraumes, wird die Jahressteuer anteilig erhoben.

## **§ 7**

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

- (1) Die Steuerpflicht für ein Kalenderjahr entsteht am 1. Januar des Jahres, für das die Steuer festzusetzen ist. Tritt die Steuerpflicht erst nach dem 1. Januar ein, so entsteht die Steuerpflicht am ersten Tag des folgenden Kalendermonats.
- (2) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige die Zweitwohnung aufgibt oder die Voraussetzungen für die Annahme einer Zweitwohnung entfallen.

## **§ 8**

### **Festsetzung und Fälligkeit der Steuer**

- (1) Die Stadt Osterholz-Scharmbeck setzt die Steuer durch Bescheid fest. In ihm kann bestimmt werden, dass er auch für künftige Besteuerungszeiträume gilt, solange sich die Bemessungsgrundlage oder der Steuersatz nicht ändert.
- (2) Die Steuer wird je zu einem Viertel ihres Jahresbetrages am 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. eines jeden Jahres fällig. Nachzahlungen werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheides fällig. Auf schriftlichen Antrag des Steuerpflichtigen kann der jeweilige Jahresbetrag in einer Summe zum 01.07. eines jeden Jahres gezahlt werden (Jahreszahler). Der Antrag ist bis spätestens 31.12. des Vorjahres bei der Stadt Osterholz-Scharmbeck zu stellen.

## **§ 9**

### **Anzeige- und Auskunftspflicht**

- (1) Wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung innehat, Inhaber einer Zweitwohnung wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dieses der Stadt Osterholz-Scharmbeck innerhalb von zwei Wochen anzuzeigen.
- (2) Die An- oder Abmeldung nach dem Niedersächsischen Meldegesetz (NMG) gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.
- (3) Der Steuerpflichtige hat der Stadt Osterholz-Scharmbeck alle für die Steuererhebung erforderlichen Tatbestände (z. B. Mietwert, Wohnfläche, Ausstattungsmerkmale) innerhalb von zwei Wochen schriftlich oder zur Niederschrift mitzuteilen. Das Gleiche gilt, wenn sich die für die Steuererhebung relevanten Tatbestände ändern.
- (4) Eigentümer, Verpächter oder Vermieter des Grundstückes, auf dem sich die der Steuer unterliegende Zweitwohnung befindet, sind verpflichtet, auf Verlangen der Stadt Osterholz-Scharmbeck über die personenbezogenen Daten des Steuerpflichtigen und die für die Besteuerung relevanten Tatbestände (z. B. Wohnungsgröße, Ein- und Auszugsdatum oder die Nettokaltmiete) innerhalb von zwei Wochen Auskunft zu geben.

## **§ 10**

### **Zweitwohnungssteuererklärung**

- (1) Der Inhaber einer Zweitwohnung ist zur Abgabe einer Zweitwohnungssteuererklärung verpflichtet. Zur Abgabe einer Zweitwohnungssteuererklärung ist auch verpflichtet, wer hierzu von der Stadt Osterholz-Scharmbeck aufgefordert wird.

- (2) Der Steuerpflichtige hat innerhalb von zwei Wochen nach Aufforderung oder bei Änderung des Steuermaßstabs nach § 4 eine Zweitwohnungssteuererklärung gemäß dem Formblatt der Stadt Osterholz-Scharmbeck abzugeben.
- (3) Die Zweitwohnungssteuererklärung ist eigenhändig zu unterschreiben.
- (4) Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen (z. B. durch Kauf- bzw. Übergabeverträge, Miet- bzw. Pachtverträge, Arbeitsbescheinigungen und Fotos) nachzuweisen.
- (5) Es sind die Bestimmungen der Abgabenordnung in ihrer jeweils geltenden Fassung heranzuziehen, soweit das Kommunalabgabengesetz in seiner jeweils geltenden Fassung auf diese verweist.

## **§ 11**

### **Schätzung der Besteuerungsgrundlage**

- (1) Kommt der Steuerpflichtige seiner Anzeige- und Auskunftspflicht nach § 9 oder seiner Erklärungspflicht nach § 10 nicht nach und ist infolgedessen die Besteuerungsgrundlage nicht mit Sicherheit festzustellen, so kann die Besteuerungsgrundlage gemäß § 162 Abgabenordnung in Verbindung mit § 11 NKAG geschätzt werden.
- (2) Bei einer Besteuerung nach § 4 (4) wird die gehobene Klasse, soweit keine anderen Anhaltspunkte vorliegen, zugrunde gelegt.

## **§ 12**

### **Datenübermittlung von der Meldebehörde**

- (1) Die Meldebehörde übermittelt der Steuerbehörde zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzugs dieser Satzung bei An- oder Ummeldungen eines Einwohners mit Nebenwohnung, dessen nachfolgend genannten personenbezogenen Daten gemäß § 29 Absatz 6 und § 22 Absatz 1 NMG:
  1. Familienname,
  2. Vornamen (Rufname),
  3. frühere Namen,
  4. Doktorgrad,
  5. Ordensnamen oder Künstlernamen,
  6. Tag und Ort der Geburt,
  7. gesetzliche Vertreter (Vor- und Familiennamen, Doktorgrad, Anschrift, Tag der Geburt, Sterbetag),
  8. gegenwärtige und frühere Anschriften, Haupt- und Nebenwohnungen, bei Zuzug aus dem Ausland auch die letzte frühere Anschrift im Inland,
  9. Tag des Ein- und Auszugs,
  10. Familienstand, bei Verheirateten zusätzlich Tag und Ort der Eheschließung und bei Lebenspartnerinnen und Lebenspartnern zusätzlich den Tag und Ort der Begründung der Lebenspartnerschaft,

11. Ehefrau oder Ehemann oder Lebenspartnerin oder Lebenspartner (Vor- und Familiennamen, Doktorgrad, Tag der Geburt, Anschrift, Sterbetag),
12. Übermittlungssperren,
13. Sterbetag und -ort.

Bei Auszug, Tod, Namensänderung, Änderung bzw. nachträglichem Bekanntwerden der Anschrift der Hauptwohnung oder Einrichtung einer Übermittlungssperre werden die Veränderungen übermittelt. Wird die Haupt- oder alleinige Wohnung zur Nebenwohnung, gilt dieses als Einzug; wird die Nebenwohnung zur Haupt- oder alleinigen Wohnung, gilt dieses als Auszug. Eine Datenübermittlung findet auch dann statt, wenn die Anmeldung von Nebenwohnungen nachgeholt wird.

- (2) Die Meldebehörde übermittelt der Steuerbehörde unabhängig von der regelmäßigen Datenübermittlung die in Absatz 1 genannten Daten derjenigen Personen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung in der Stadt Osterholz-Scharmbeck bereits mit Nebenwohnung gemeldet sind.

### **§ 13**

#### **Datenverarbeitung**

- (1) Die Stadt Osterholz-Scharmbeck kann die zur Ermittlung der Steuerpflicht, zur Festsetzung, zur Erhebung und Vollstreckung der Zweitwohnungssteuer erforderlichen personen- und grundstücksbezogenen Daten gemäß Art. 6 Abs. 1 S. 1 Buchstabe e.) Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) i. V. m. § 1 und § 3 Niedersächsisches Datenschutzgesetz (NDSG) erheben und verarbeiten. Erhobene Daten dürfen von der Stadt Osterholz-Scharmbeck ausschließlich zum Zwecke der Festsetzung, Erhebung und Vollstreckung der Steuer nach dieser Satzung verarbeitet werden.

### **§ 14**

#### **Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne von § 18 Abs. 2 NKAG handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig entgegen
  - § 9 Absatz 1 der Stadt Osterholz-Scharmbeck nicht innerhalb von zwei Wochen anzeigt, dass er eine Zweitwohnung innehat, Inhaber eine Zweitwohnung geworden ist oder eine Zweitwohnung aufgegeben hat,
  - § 9 Absatz 3 der Stadt Osterholz-Scharmbeck nicht alle für die Steuererhebung erforderlichen Tatbestände (z. B. Mietwert, Wohnfläche, Ausstattungsmerkmale) schriftlich oder zur Niederschrift mitteilt,
  - § 9 Absatz 4 als Eigentümer, Verpächter oder Vermieter seiner Auskunftspflicht gegenüber der Stadt Osterholz-Scharmbeck über die personenbezogenen Daten des Steuerpflichtigen und die für die Besteuerung relevanten Tatbestände nicht nachkommt,
  - § 10 Absatz 1 als Steuerpflichtiger der Stadt Osterholz-Scharmbeck nicht innerhalb von zwei Wochen nach Aufforderung eine Zweitwohnungssteuererklärung abgibt,
  - § 10 Absatz 2 nach Änderung des Steuermaßstabes keine Zweitwohnungssteuererklärung abgibt,

- § 10 Absatz 4 die Angaben der Stadt Osterholz-Scharmbeck nicht durch geeignete Unterlagen (z. B. durch Kauf- bzw. Übergabeverträge, Miet- bzw. Pachtverträge, Arbeitsbescheinigungen und Fotos), die die Nettokaltmiete betreffen, nachweist.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 € geahndet werden.

### **§ 15 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit Wirkung zum 01.01.2021 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Osterholz-Scharmbeck vom 16.02.2012 außer Kraft.

Osterholz-Scharmbeck, 17.12.2020

Der Bürgermeister

Torsten Rohde

## Anlage 1

Für die Ermittlung des Mietaufwandes wird folgende Staffelung für die Zweitwohnung zugrunde gelegt:

<b>Ausstattungsmerkmale der Zweitwohnung nach Klassen</b>	<b>Wert zur Ermittlung des Mietaufwandes pro m<sup>2</sup> Wohnfläche / pro Monat</b>
<u>Einfache Klasse</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung <u>nicht</u> auf eigenem Grund- oder Pachtgrundstück vorhanden (z. B. Nutzung von Gemeinschaftsanlagen)</li></ul>	2,50 €
<u>Mittlere Klasse:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Anschluss an eine Kläranlage vorhanden</li><li>• Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung auf eigenem Grund- oder Pachtgrundstück vorhanden, jedoch nicht ganzjährig nutzbar</li></ul>	3,50 €
<u>Gehobene Klasse:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Anschluss an eine Kläranlage vorhanden</li><li>• Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung auf eigenem Grund- oder Pachtgrundstück vorhanden und ganzjährig nutzbar</li><li>• Heizmöglichkeit vorhanden</li></ul> <u>oder</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gebäude vom Finanzamt als Einfamilienhaus bewertet</li></ul>	4,50 €