



## **ZWEITWOHNUNGSSTEUER**

### **Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Oldendorf/Luhe (Zweitwohnungssteuersatzung)**

Aufgrund der §§ 10, 58 und 111 Abs. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der zurzeit geltenden Fassung und der §§ 1, 2 und 3 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) in der Fassung vom 20.04.2017 (Nds. GVBl. S. 121) in der zurzeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Oldendorf/Luhe in seiner Sitzung am 01.12.2020 folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1 – Allgemeines**

Die Gemeinde Oldendorf/Luhe erhebt eine Zweitwohnungssteuer.

#### **§ 2 - Steuergegenstand**

(1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet.

(2) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt werden kann.

(3) Hauptwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, die die/der Steuerpflichtige vorwiegend benutzt, was regelmäßig durch die Anmeldung als Hauptwohnung dokumentiert wird (s. §§ 21 und 22 Bundesmeldegesetz - BMG).

(4) Eine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede nicht als Hauptwohnung (§ 21 Abs. 2, § 22 des Bundesmeldegesetzes -BMG-) gemeldete Wohnung, die jemand für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den seiner Familienmitglieder innehat. Fortschreibungen des Melderegisters (§ 6 Abs. 1 des Bundesmeldegesetzes) sind zugunsten und zulasten des Wohnungsinhabers / der Wohnungsinhaberin zu berücksichtigen, auch soweit sie rückwirkend erfolgen. Eine Wohnung verliert ihre Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders oder nicht genutzt wird.

(5) Keine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist

- a) eine berufsbedingt gehaltene Nebenwohnung einer/s verheirateten, nicht dauerhaft von ihrer/seiner Familie getrenntlebenden Berufstätigen. Für eingetragene Lebenspartner gilt Satz 1 sinngemäß.
- b) eine Nebenwohnung, die Personen, die sich im Studium oder in einer Ausbildung befinden, bei ihren Eltern oder bei einem Elternteil innehaben, wenn sie ihren Erstwohnsitz am Studien- oder Ausbildungsort angemeldet haben und solange für sie Kindergeldanspruch besteht,



- c) eine Wohnung in Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dient,
- d) eine Wohnung, die im Veranlagungszeitraum nachweislich ganz oder überwiegend zum Zwecke der Einkommenserzielung gehalten wird. Eine ganz oder überwiegende Haltung zur Einkommenserzielung liegt vor, wenn eine Eigennutzung der Zweitwohnung durch die Inhaberin / den Inhaber oder deren Angehörige nur für einen Zeitraum von weniger als 2 Monaten im Kalenderjahr für ihren / seinen persönlichen Lebensbedarf oder den ihrer / seiner Familienmitglieder erfolgt.

(6) Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist auch diejenige Wohnung, die jemand neben einer im Ausland belegenen Hauptwohnung innehat. Hauptwohnung in diesem Sinne ist die vorwiegend benutzte Wohnung; § 22 BMG gilt entsprechend.

### **§ 3 – Steuerpflichtige**

(1) Steuerpflichtig ist, wer im Gemeindegebiet eine oder mehrere Zweitwohnungen entsprechend § 2 innehat. Inhaber/in einer Zweitwohnung ist, wessen melderechtliche Verhältnisse die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung bewirkt oder wem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung oder ein Teil davon als Eigentümer/in, Wohnungsmieter/in oder als sonstige/r Dauernutzungsberechtigte/r zusteht. Wohnungsinhaber/in ist auch, wem eine Wohnung zur unentgeltlichen Nutzung rechtlich überlassen worden ist.

(2) Feriengäste als Mieter von Ferienhäusern, Wohnungen oder Zimmern sind nicht Steuerpflichtige im Sinne dieser Satzung, soweit die Nutzungsdauer unter einem Monat liegt.

(3) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.

### **§ 4 - Steuermaßstab**

(1) Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand der Wohnung berechnet.

(2) Hat die Steuerpflichtige / der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen ein Entgelt zu entrichten, so wird der jährliche Mietaufwand nach Abs. 1 wie folgt ermittelt:

1. anhand der Nettokaltmiete, die die/der Steuerpflichtige nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerpflicht für ein Jahr zu entrichten hätte (Jahresnettokaltmiete). Wenn im Mietvertrag zwischen den Parteien eine Miete vereinbart wurde, in der einige oder alle Nebenkosten (z. B. Bruttokaltmiete, Bruttowarmmiete), Aufwendungen für die Möblierung der Wohnung, Stellplätze oder



Garagen enthalten sind, sind zur Ermittlung der zu berücksichtigenden Nettokaltmiete die nachfolgenden pauschalen Kürzungen vorzunehmen:

- a) für eingeschlossene Nebenkosten ohne Heizung 10 v. H.,
- b) für eingeschlossene Nebenkosten mit Heizung 20 v. H.,
- c) für Teilmöblierung 10 v. H.,
- d) für Vollmöblierung 20 v. H. und
- e) für Stellplatz oder Garage 5 v. H. Ist die Miete für Stellplatz oder Garage betragsmäßig beziffert, ist dieser Betrag anzusetzen.

2. Für alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pachtzins, Nutzungsentgelt, Erbpachtzins oder Leibrente, gilt Nr. 1 entsprechend.

(3) In Fällen, in denen

1. dass nach Abs. 2 maßgebliche Entgelt mindestens 25 v. H. unterhalb der ortsüblichen Miete für vergleichbare Objekte liegt,
2. die Wohnung vom Eigentümer / von der Eigentümerin oder Verfügungsberechtigten selbst genutzt wird oder ungenutzt bleibt oder
3. die Wohnung unentgeltlich zur Nutzung überlassen wird, gilt als Nettokaltmiete im Sinne des Absatzes 2 die übliche Miete. Die übliche Miete wird in Anlehnung an diejenige Nettokaltmiete geschätzt, die für Wohnungen gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird (§ 162 Abgabenordnung –AO-). Besteht ein örtlicher Mietspiegel, so ist dieser zu berücksichtigen.

## **§ 5 – Steuersatz**

Die Steuer beträgt jährlich 8 v. H. des Steuermaßstabs nach § 4. Ergibt sich bei der Steuerfestsetzung ein nicht durch 12 teilbarer Betrag, wird die Steuer auf den nächsten durch 12 teilbaren Betrag (volle Cent) abgerundet.

## **§ 6 - Beginn und Ende der Steuerpflicht, Entstehung des Steueranspruchs**

(1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres ist Besteuerungszeitraum der entsprechende Teil des Kalenderjahres.

(2) Die Steuerpflicht entsteht mit Beginn des Kalenderjahres. Wird eine Wohnung erst nach dem 1. Januar bezogen oder für den persönlichen Lebensbedarf vorgehalten oder ist die Wohnung erst nach dem 1. Januar als Zweitwohnung zu beurteilen, so entsteht die Steuerpflicht am ersten Tag des folgenden Kalendermonats, in den der Beginn des Innehabens der Zweitwohnung fällt. Das gilt auch, wenn die Hauptwohnung zur Nebenwohnung wird.



(3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem die/der Steuerpflichtige die Zweitwohnung nachweislich nicht mehr innehat oder deren Eigenschaft als Zweitwohnung entfällt und sie / er dies entsprechend § 8 bei der Samtgemeinde Amelinghausen gemeldet hat.

(4) Sind mehrere Personen, die nicht zu einer Familie gehören, gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so kann die Gesamtsteuer durch die Anzahl der Inhaber geteilt und für den einzelnen Inhaber/ die einzelne Inhaberin entsprechend anteilig festgesetzt werden. Die Bestimmung des § 3 Abs. 3 (Gesamtschuldner) bleibt unberührt.

### **§ 7 - Festsetzung und Fälligkeit der Steuer**

(1) Die Steuer wird durch Bescheid festgesetzt. Im Bescheid kann bestimmt werden, dass dieser auch für künftige Zeitabschnitte gilt, solange sich die Bemessungsgrundlagen oder der Steuerbetrag nicht ändern.

(2) Die Steuer ist jeweils mit einem Viertel ihres Jahresbetrages zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November eines jeden Jahres fällig. Nachzuzahlende Steuerbeträge werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheids fällig. Entsteht die Steuerpflicht erstmalig ab einem Zeitpunkt entsprechend § 6 Abs. 2 Satz 2 und 3 oder ändert sich die Steuerhöhe, so wird die Steuer anteilig einen Monat nach deren Festsetzung und sodann entsprechend Satz 1 fällig.

### **§ 8 - Anzeigepflicht, Mitteilungspflichten**

(1) Wer eine Zweitwohnung bezieht, für den persönlichen Lebensbedarf vorhält oder aufgibt, hat dies der Samtgemeinde Amelinghausen innerhalb von zwei Wochen nach diesem Zeitpunkt schriftlich anzuzeigen. Diese Anzeige hat unabhängig von den melderechtlichen Pflichten zu erfolgen.

(2) Änderungen der Nettokaltmiete und sonstiger steuerrelevanter Daten und der Zeitpunkt der Änderung sind der Samtgemeinde Amelinghausen innerhalb von 1 Monat nach Eintritt dieser Änderungen mitzuteilen. Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge, Mietänderungsverträge und Mietbescheinigungen nachzuweisen.

(3) Die Vermieter von Zweitwohnungen sind zur Mitteilung über die Person der Steuerpflichtigen und zu Mitteilungen nach Abs. 2 verpflichtet (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 a NKAG in Verbindung mit § 93 Abgabenordnung -AO-).

### **§ 9 - Steuererklärung**

(1) Die in § 3 genannten Personen haben der Samtgemeinde Amelinghausen für das Jahr des Beginns der Steuerpflicht innerhalb eines Monats nach Eintritt der Steuerpflicht eine



Steuererklärung zur Zweitwohnungssteuer auf amtlich vorgeschriebenen Vordruck abzugeben. Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge und Mietänderungsverträge, welche die Nettokaltmiete berühren, nachzuweisen.

(2) Unabhängig der sich aus Abs. 1 ergebenden Verpflichtung kann die Samtgemeinde Amelinghausen bzw. die Gemeinde Oldendorf/Luhe jeden zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, der in dem Gemeindegebiet mit einer Nebenwohnung gemeldet ist oder eine meldepflichtige Nebenwohnung innehat. Die Samtgemeinde Amelinghausen bzw. die Gemeinde Oldendorf/Luhe können als Nachweis für die gemachten Angaben geeignete Unterlagen, insbesondere Miet- oder Mietänderungsverträge abfordern, die der Steuererklärung beizufügen sind.

(3) In den Fällen des § 4 Abs. 3 sind die in § 3 genannten Personen nach Aufforderung durch die Samtgemeinde Amelinghausen zur Angabe der Wohnfläche und der Ausstattung der Zweitwohnung verpflichtet.

(4) Für die Steuererklärung gelten nach § 11 NKAG die Bestimmungen der §§ 149 ff. AO entsprechend. Die Steuerklärungen sind grundsätzlich schriftlich und von den Steuerpflichtigen unterschrieben bei der Samtgemeinde Amelinghausen abzugeben.

### **§ 10 - Mitwirkungspflichten Dritter**

Hat die / der Steuerpflichtige (§ 3) ihre/seine Verpflichtung zur Abgabe der Steuererklärung trotz Erinnerung nicht erfüllt, hat jede Eigentümerin / jeder Eigentümer oder jede Vermieterin / jeder Vermieter auf Verlangen der Samtgemeinde Amelinghausen Auskunft zu erteilen, ob die/der Erklärungspflichtige oder eine sonstige Person in der Wohnung wohnt oder gewohnt hat, wann sie/er ein- oder ausgezogen ist und welche Nettokaltmiete zu entrichten ist bzw. war.

### **§ 11 - Ordnungswidrigkeiten**

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

1. entgegen § 8 Abs. 1 die Inbesitznahme oder das Innehaben einer Zweitwohnung nicht oder nicht fristgemäß anzeigt;
2. entgegen § 8 Abs. 2 Änderungen bei der Nettokaltmiete und sonstiger steuerrelevanter Daten nicht oder nicht fristgemäß anzeigt;
3. entgegen § 9 Abs. 1 die Steuererklärung nicht oder nicht rechtzeitig abgibt oder die erforderlichen Nachweise gemäß § 9 Abs. 1 S. 2 nicht erbringt,
4. entgegen § 9 Abs. 2 nach Aufforderung der Samtgemeinde Amelinghausen die geforderten Erklärungen nicht oder nicht vollständig einreicht,
5. entgegen § 9 Abs. 2 nach Aufforderung der Samtgemeinde Amelinghausen die abgeforderten Unterlagen nicht oder nicht vollständig übergibt,



6. entgegen § 9 Abs. 3 die geforderten Angaben nicht oder nicht vollständig macht,
7. als Eigentümer/in oder Vermieter/in des Grundstückes, auf dem sich die der Steuer unterliegende Zweitwohnung befindet, auf Verlangen der Samtgemeinde Amelinghausen den Erklärungspflichten nach § 10 nicht nachkommt.

(2) Gemäß § 18 Abs. 3 des NKAG kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro geahndet werden.

### **§ 12 - Datenübermittlung von der Meldebehörde**

(1) Die Meldebehörde der Samtgemeinde Amelinghausen übermittelt zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzugs dieser Satzung bei Einzug einer Einwohnerin/ eines Einwohners, die/der sich mit Nebenwohnung anmeldet, gemäß § 34 Abs. 1 Bundesmeldegesetz die folgenden personenbezogenen Daten der Einwohnerin / des Einwohners:

1. Vor- und Familiennamen,
2. Tag der Geburt,
3. gesetzliche Vertreter,
4. Anschrift der Nebenwohnung,
5. Tag des Einzugs,
6. Anschrift der Hauptwohnung
7. Familienstand.

Wird die Hauptwohnung zur Nebenwohnung, gilt dies als Einzug.

(2) Bei

1. Auszug,
2. Tod,
3. Namensänderung,
4. nachträglichem Bekanntwerden der Anschrift der Hauptwohnung oder
5. Einrichtung einer Übermittlungssperre werden die Veränderungen übermittelt.

Wird die Nebenwohnung zur Hauptwohnung, gilt dies als Auszug.

Eine Datenübermittlung findet auch dann statt, wenn die Anmeldung einer Nebenwohnung nachgeholt wird.

### **§ 13 - Datenverarbeitung**

Die zur Ermittlung der Steuerpflichtigen, zur Feststellung, Erhebung und Vollstreckung der Zweitwohnungssteuer nach dieser Satzung erforderlichen personen- und grundstücksbezogenen Daten werden von der Samtgemeinde Amelinghausen gemäß §§ 3 - 7 des Niedersächsischen Datenschutzgesetzes (NDSG) i.V.m. Art. 6 der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sowie § 11 NKAG und den dort genannten Bestimmungen der AO



beim Finanzamt, Amtsgericht (Grundbuchamt), Katasteramt und bei den für das Einwohnermeldewesen, Ordnungsrecht sowie Finanzwesen zuständigen Stellen erhoben und verarbeitet. Die Datenverarbeitung bei diesen Stellen erfolgt, soweit die Sachverhaltsaufklärung durch die Steuerpflichtige / den Steuerpflichtigen nicht zum Ziel führt oder keinen Erfolg verspricht (§ 93 Abs. 1 Satz 1 AO).

#### **§ 14 – Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01.01.2021 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Oldendorf/Luhe (Zweitwohnungssteuersatzung) vom 15.06.2010 in der Fassung der ersten Änderungssatzung vom 26.04.2017 außer Kraft.

Oldendorf/Luhe, den 03.12.2020

**Gemeinde Oldendorf/Luhe**

-Jürgen Rund-  
Bürgermeister

---

Veröffentlicht am 17.12.2020 im Amtsblatt  
Für den Landkreis Lüneburg Nr. 12/2020.