

**Satzung
über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der
Gemeinde Werdum
(Zweitwohnungssteuersatzung)**

Aufgrund des § 10 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9), in Verbindung mit den §§ 1, 2 und 3 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) in der Fassung vom 20.04.2017 (Nds. GVBl. S. 121), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 589), hat der Rat der Gemeinde Werdum in seiner Sitzung am 23.09.2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Allgemeines

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

§ 2 Steuergegenstand und Steuerschuldner

(1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben jeder Wohnung im Gemeindegebiet, über die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs verfügen kann. Als Hauptwohnung gilt diejenige Wohnung von mehreren im In- und Ausland, die jemand überwiegend nutzt und den Mittelpunkt der Lebensbeziehungen darstellt. 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. Eine konkrete Mindestausstattung der Räume (z.B. Kochgelegenheit, Frischwasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Stromversorgung, Heizung), sowie planungs-, baurechtliche oder sonstige rechtliche Zulässigkeit ist nicht erforderlich. Als Wohnung gelten auch alle Wohnmobilen (Wohnmobile, Mobilheime, Wohn- und Campingwagen), die zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs auf einem eigenen oder fremden Grundstück abgestellt und für länger als drei Monate nicht oder nur gelegentlich fortbewegt werden. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft als Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig zu einem anderen Zweck nutzt.

(2) Steuerschuldner ist, wer im Gemeindegebiet eine Zweitwohnung innehat. Dies ist insbesondere bei selbst genutztem Wohnraum der Eigentümer, bei dauerhaft vermietetem oder verpachtetem Wohnraum der schuldrechtliche Nutzungsberechtigte; bei eingeräumten Nießbrauch- oder Wohnrecht sowie unentgeltlicher Wohnungsüberlassung ist der Nutzungsberechtigte Steuerschuldner. Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.

§ 3 Steuermaßstab

(1) Die Steuer bemisst sich bei Wohnungen nach dem Wohnwert der Wohnung und bei Wohnmobilen nach dem Mietwert.

Der Mietwert ist das Produkt aus der jährlich zu zahlenden Standplatzmiete mit dem Nutzungsfaktor (Absatz 7). Die Standplatzmiete umfasst das Entgelt einschließlich aller Mietnebenkosten entsprechend den Bestimmungen des § 79 Absatz 1 des Bewertungsgesetzes. Bei kostenloser oder kostenverminderter Nutzung ist die in vergleichbaren Fällen zu zahlende Standplatzmiete einschließlich Nebenkosten im Sinne des Satzes 1 zugrunde zu legen.

(2) Der Wohnwert ist das Produkt aus dem Lagewertfaktor (LWF), der Quadratmeterzahl der Wohnfläche (WF), dem Baujahresfaktor (BJF), dem Gebäudeartfaktor (GAF) und dem Nutzungsfaktor (NF) gemäß Absätze 3 bis 7 multipliziert mit hundert. Der Wohnwert ergibt sich damit aus folgender Formel: Wohnwert = (LWF x WF x BJF x GAF x NF) x 100.

(3) Zur Ermittlung des Lagewertfaktors wird der jeweils maßgebliche Bodenrichtwert (BRW) ins Verhältnis zum höchsten Bodenrichtwert im Erhebungsgebiet (hBRW) gesetzt und das hieraus resultierende Ergebnis mit eins addiert. Der Lagewertfaktor ergibt sich damit aus folgender Formel: $LWF = (BRW : hBRW) + 1$. Er wird auf die zweite Nachkommastelle abgerundet. Grundlage sind die vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum Stichtag 01.01. des dem Erhebungszeitraum vorausgegangenen Kalenderjahres ermittelten und im Bodenrichtwertinformationssystem Niedersachsen und Bremen (BORIS.NI) veröffentlichten Bodenrichtwerte nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) für Bauflächen gemäß der Anlage 5 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805). Maßgeblich ist der Bodenrichtwert, der für die Bodenrichtwertzone, in der sich die Zweitwohnung befindet, ausgewiesen wird. Handelt es sich dabei um eine deckungsgleich überlagerte Bodenrichtwertzone im Sinne des § 15 Abs. 3 ImmoWertV, dann findet der auf volle Euro abgerundete Mittelwert der darin jeweils ausgewiesenen Bodenrichtwerte Anwendung. Im Rahmen der Bestimmung des höchsten Bodenrichtwertes wird bei deckungsgleich überlagerten Bodenrichtwertzonen ausschließlich der Mittelwert im Sinne von Satz 6 berücksichtigt. Als höchster Bodenrichtwert gilt der dann wertmäßig größte Bodenrichtwert.

(4) Die bei der Berechnung anzusetzende Wohnfläche wird nach Maßgabe der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) ermittelt.

(5) Der Baujahresfaktor beträgt ein Tausendstel des Zahlenwertes des Baujahres. Maßgebend für die Festlegung des Baujahres ist das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes. Im Falle einer grundlegenden Sanierung, die die Bausubstanz in einen nahezu neuwertigen Zustand versetzt, ist das Jahr deren Fertigstellung maßgebend.

(6) Der Gebäudeartfaktor wird wie folgt bemessen:

Gebäudeart	Gebäudeartfaktor
Einfamilienhaus	1,0
Wohnung in einem Zweifamilienhaus	0,9
Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit mehr als zwei Wohneinheiten oder eine Wohnung auf Geschäftsgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken oder sonstigen Grundstück	0,8

Ist das gesamte Zweifamilienhaus als Zweitwohnung im Sinne von § 2 Abs. 2 verfügbar, findet der Gebäudeartfaktor für ein Einfamilienhaus Anwendung.

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

Stufe	Nutzungsfaktor	Nutzungsart
1	100 %	Eigennutzungsmöglichkeit, soweit nicht von den Nutzungsstufen 2 bis 5 erfasst, insbesondere bei einer von vornherein durch Vermittlungs-vertrag begrenzten Eigennutzungsmöglichkeit von 91 Übernachtungen oder bei nachträglich nachgewiesener Eigenvermietung bis zu 150 Übernachtungstagen.
2	75 %	Bei einer von vornherein durch Vermittlungsvertrag begrenzten Eigennutzungsmöglichkeit von 61 bis 90 Übernachtungen oder bei nachträglich nachgewiesener Eigenvermietung mit 151 bis 210 Übernachtungstagen.
3	50 %	Bei einer von vornherein durch Vermittlungsvertrag begrenzten Eigennutzungsmöglichkeit von 31 bis 60 Übernachtungen oder bei nachträglich nachgewiesener Eigenvermietung mit 211 bis 270 Übernachtungstagen.
4	25 %	Bei einer von vornherein durch Vermittlungsvertrag begrenzten Eigennutzungsmöglichkeit von maximal 30 Übernachtungen oder bei nachträglich nachgewiesener Eigenvermietung mit mindestens 271 Übernachtungstagen.
5	0 %	Ganzjährig ausgeschlossene Eigennutzung, insbesondere •bei einer ganzjährigen (Dauer)-Vermietung, •bei einem Vermittlungsvertrag, der die Eigennutzungsmöglichkeit ausschließt oder •bei einer nachgewiesenen ganzjährigen Eigenvermietung (sogenannte reine Kapitalanlage).

Bei Wohnmobilen werden die Zeiträume des Satzes 1 ggf. umgerechnet im Verhältnis der beschränkten Öffnungs- bzw. Nutzungszeit des Campingplatzes. Das Jahr wird dabei mit 360 Tagen, die Monate werden mit 30 Tagen gerechnet.

(8) Liegen keine das Veranlagungsjahr betreffenden Vermietungsunterlagen vor, bemisst sich der Nutzungsfaktor nach Stufe 1. Der Nutzungsfaktor verringert sich ab Vorlage eines Vermittlungsvertrages mit einer Vermietungsagentur mit einer von vornherein begrenzten Eigennutzungsmöglichkeit für die persönliche Lebensführung zum 1. des folgenden Kalendermonats bzw. beim Nachweis von Vermietungstagen entsprechend der Stufenzuordnung nach Absatz 7. Eine zu viel gezahlte Zweitwohnungssteuer wird nachträglich auf Antrag insoweit erstattet, als Eigenvermietungszeiten bis spätestens zum 31.01. des Folgejahres durch Vorlage eines zu führenden Gästeverzeichnisses belegt sind.

§ 4 Steuersatz und Steuerberechnung

(1) Der Steuersatz beträgt 4,5 v.H. der Bemessungsgrundlage nach § 3 Abs. 1.

(2) Die Zweitwohnungssteuer berechnet sich aus dem Steuermaßstab nach § 3 Absatz 1, multipliziert mit dem Steuersatz nach § 4 Absatz 1.

§ 5 Beginn und Ende der Steuerpflicht

(1) Die Steuerpflicht beginnt mit dem Innehaben einer Zweitwohnung. 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.

§ 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. Beginnt die Steuerpflicht (§ 5 Abs. 1) im Laufe des Kalenderjahres, ist Erhebungszeitraum der jeweilige Restteil des Jahres, für den die Steuerschuld mit dem Beginn der Steuerpflicht entsteht.

(2) In den Fällen des § 5 Abs. 1 Satz 2 und des § 5 Abs. 2 ermäßigt sich die Steuerschuld auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag.

(3) In den Fällen des § 5 Abs. 2 ist die zu viel gezahlte Steuerschuld auf Antrag zu erstatten, soweit der Eintritt des Ereignisses innerhalb eines Monats anzeigt oder aktenkundig belegt wird.

(4) Die Steuerschuld wird einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig, sofern nicht im Abgabenbescheid eine andere Fälligkeit bestimmt ist.

§ 7 Anzeige- und Mitteilungspflichten

(1) Wer eine Zweitwohnung gemäß § 2 Absatz 1 Satz 3 ff. in Besitz genommen oder aufgegeben hat, hat dies der Gemeinde Werdum innerhalb eines Monats nach diesem Zeitpunkt schriftlich anzuzeigen. Ggf. 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 innehatte, dies aber nicht schriftlich angezeigt hatte, ist verpflichtet, dies der Gemeinde Werdum innerhalb eines Monats nach Inkrafttreten dieser Satzung schriftlich anzuzeigen. Ggf. die Zweitwohnungssteuer ausschließende Tatbestände sind unverzüglich schriftlich anzuzeigen und durch geeignete Unterlagen nachzuweisen.

§ 8 Steuererklärung, Auskunftspflicht

(1) Die nach § 7 Absatz 1 und 2 Verpflichteten haben auf Anforderung innerhalb eines Monats alle für Steuererhebung relevanten Angaben der Gemeinde Werdum auf dem von ihr herausgegebenen Vordruck zu erklären. Dies gilt insbesondere für die zur Bemessung der Steuer notwendigen Daten (Wohnfläche, Jahr der Fertigstellung [Baujahr] und Gebäudeart, ggf. Vermietungsvermittlungsvertrag oder Gästeverzeichnis). Veränderungen der Besteuerungsgrundlagen im Laufe eines Kalenderjahres sind innerhalb eines Monats gemäß Satz 1 zu erklären. Die Steuererklärung ist eigenhändig zu unterschreiben und die gemachten Angaben sind zu belegen. Eine Steuererklärung ist nicht abzugeben, wenn ein bereits eingereichter Vermietungsvermittlungsvertrag mit eingeschränkter Eigennutzung weiterhin in der vorliegenden Form gültig ist.

(2) Wenn die Sachverhaltsaufklärung durch die Beteiligten nicht zum Ziele führt oder keinen Erfolg verspricht, sind auch andere Personen und Firmen, insbesondere Vermieter oder Verpächter von Zweitwohnungen und Vermietungsagenturen verpflichtet, der Gemeinde Werdum auf Nachfrage für die Steuerfestsetzung relevante Tatbestände mitzuteilen.

§ 9 Datenverarbeitung

(1) Die zur Ermittlung der Steuerpflichtigen und zur Festsetzung, Erhebung und Vollstreckung der Steuer nach dieser Satzung erforderlichen personen- und grundstücksbezogenen Daten werden von der Gemeinde Werdum gemäß Artikel 6 Europäische Union-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) i.V.m. § 3 Niedersächsisches Datenschutzgesetz (ND SG) in Verbindung mit § 11 NKAG und den dort genannten Vorschriften der Abgabenordnung erhoben und verarbeitet. Eine Datenerhebung beim Finanzamt, beim Amtsgericht (Grundbuchamt), beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (Katasteramt) und bei den für das Einwohnermeldewesen, Bauwesen, Ordnungsrecht, Finanzwesen zuständigen kommunalen Dienststellen, Sozialversicherungsträgern, anderen Behörden, Tourismusbetrieben, Stadtwerken, Ver- und Entsorgungsunternehmen und anderen Personen (insbesondere Vorbesitzer, Vermieter, Verpächter, Eigentümer) erfolgt, soweit die Sachverhaltsaufklärung durch die Steuerpflichtigen nicht zum Ziel führt oder keinen Erfolg verspricht.

(2) Soweit zur Veranlagung zu Steuern nach dieser Satzung im Einzelfall erforderlich, dürfen auch weitere bei den in Absatz 1 genannten Datenquellen vorhandene personen- und grundstücksbezogene Daten erhoben werden.

Die Daten dürfen von der datenverarbeitenden Stelle nur zum Zwecke der Steuererhebung nach dieser Satzung oder zur Durchführung eines anderen Abgabeverfahrens, das denselben Abgabepflichtigen betrifft (§ 11 Abs. 2 Nr. 1 NKAG), verarbeitet werden.

(3) Die personenbezogenen Daten werden gemäß § 11 Absatz 1 Nr. 4 b und Absatz 3 Nr. 2 NKAG in Verbindung mit den §§ 169 – 171 AO und zur Erfüllung gesetzlicher Aufbewahrungspflichten gemäß der AO bzw. der Verordnung über die Aufstellung und Ausführung des Haushaltsplans sowie die Abwicklung der Kassengeschäfte der Kommunen des Landes Niedersachsen nach in der Regel 10 Jahren gelöscht.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne von § 18 Absatz 2 Ziffer 2 NKAG handelt, wer

- entgegen von § 7 Absatz 1 nicht anzeigt, dass er eine Wohnung in Besitz genommen oder aufgegeben hat,
- entgegen § 7 Absatz 2 nicht anzeigt, dass er bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Wohnung inne hat,
- entgegen § 8 Absatz 1 Satz 1 keine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Muster abgibt,
- entgegen von § 8 Absatz 1 Satz 2 nicht auf Anforderung der Gemeinde Werdum durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Vorlage von Gästeverzeichnis, Vermietungsvermittlungsvertrag, Dauervermietungsvertrag etc., die steuerrelevanten Angaben detailliert nachweist,
- entgegen § 8 Absatz 1 Satz 3 keine Steuererklärung über Veränderungen von Besteuerungsgrundlagen im Laufe eines Kalenderjahres abgibt,
- entgegen § 8 Absatz 1 Satz 4 die Steuererklärung nicht eigenhändig unterschreibt,
- entgegen § 8 Absatz 2 als Vermieter einer Zweitwohnung die für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände nicht mitteilt.

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

§ 11 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am 01.01.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 06.04.2016, zuletzt geändert durch Satzung vom 03.06.2021, außer Kraft.