



# Satzung der Stadt Varel über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer

Auf Grund der §§ 10 und 111 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Oktober 2014 (Nds. GVBl. S. 291) und der §§ 1, 2 und 3 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Januar 2007 (Nds. GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2012 (Nds. GVBl. S. 279) hat der Rat der Stadt Varel in seiner Sitzung am 10.12.2014 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1  
Allgemeines**

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

**§ 2  
Steuergegenstand und Steuerschuldner**

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben jeder Wohnung im Stadtgebiet, 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. 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 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. Als vorübergehend gilt dabei ein Zeitraum von weniger als drei Monaten. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft als Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig zu einem anderen Zweck nutzt.
- (2) Steuerschuldner ist, wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung innehat. Dies ist insbesondere bei selbstgenutztem 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  
Beginn und Ende der Steuerpflicht**

- (1) Die Steuerpflicht beginnt mit dem Innehaben einer Zweitwohnung. Wird eine Zweitwohnung erst nach dem 01. des Monats 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 Mietwert der Wohnung (Absätze 1 bis 3) oder bei Wohnmobilen nach der jährlich zu zahlenden Standplatzmiete (Abs. 4), multipliziert mit dem Nutzungsfaktor (Abs. 5).
- (2) Als Mietwert gilt die Jahresrohmiete. Die Vorschriften des § 79 Bewertungsgesetz (BewG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230) in der zur Zeit gültigen Fassung finden mit der Maßgabe Anwendung, dass die Jahresroh-

mieten, die gemäß Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des BewG vom 13.08.1965 (BGBl. S 851) vom Finanzamt auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.1964 festgestellt wurden, jeweils für das Erhebungsjahr auf den September des Vorjahres hochgerechnet werden. Die Hochrechnung erfolgt bis Januar 1995 entsprechend der Steigerung der Wohnungsmieten (Bruttokaltmiete, Reihe Wohnungsmiete gesamt) nach dem Preisindex der Lebenshaltung aller privaten Haushalte im früheren Bundesgebiet, der vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wurde. Ab Januar 1995 erfolgt die Hochrechnung entsprechend der Steigerung der Wohnungsmieten (Nettokaltmiete, Reihe Nettokaltmiete gesamt) nach dem Verbraucherpreisindex für Deutschland, der vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird.

- (3) Ist die Jahresrohmiete nach Absatz 2 nicht bekannt (z. B. keine Feststellung durch das Finanzamt für eine vermietete Wohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus), wird sie in Anlehnung an die Miete, die für Räume gleicher Art, Lage, Größe und Ausstattung zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.1964 regelmäßig bezahlt wurde, geschätzt und entsprechend Absatz 2 hochgerechnet (indexiert).
- (4) Bei Mobilheimen, Wohnmobilen, Wohn- und Campingwagen gilt als Mietwert die jährlich zu zahlende Standplatzmiete einschließlich aller Mietnebenkosten entsprechend den Bestimmungen des § 79 Abs. 1 des Bewertungsgesetzes. Bei Eigennutzung ist die in vergleichbaren Fällen zu zahlende Standplatzmiete einschließlich Nebenkosten im Sinne des Satzes 1 zugrunde zu legen.
- (5) Der Nutzungsfaktor der Zweitwohnung für den Inhaber wird wie folgt bemessen:

Nutzungs- Stufe	Nutzungsart	Faktor
1	Eigennutzungsmöglichkeit, soweit nicht von den Nutzungsstufen 2 bis 5 erfasst, insbesondere bei einer von vornherein durch Vermittlungsvertrag begrenzten Eigennutzungsmöglichkeit von mindestens 63 Übernachtungstagen oder bei nachträglich nachgewiesener Eigenvermietung von weniger als 180 Übernachtungstagen	1,0
2	Von vornherein insbesondere durch Vermittlungsvertrag begrenzte Eigennutzungsmöglichkeit von maximal 62 Übernachtungstagen oder bei nachträglich nachgewiesener Eigenvermietung mit mehr als 179 bis 250 Übernachtungstagen	0,8
3	Von vornherein insbesondere durch Vermittlungsvertrag begrenzte Eigennutzungsmöglichkeit von 21 bis 42 Übernachtungstagen oder bei nachträglich nachgewiesener Eigenvermietung mit mehr als 250 bis 280 Übernachtungstagen	0,6
4	Von vornherein insbesondere durch Vermittlungsvertrag begrenzte Eigennutzungsmöglichkeit von maximal 20 Übernachtungstagen oder bei nachträglich nachgewiesener Eigenvermietung mit mehr als 280 Übernachtungstagen	0,4
5	Ganzjährig ausgeschlossene Eigennutzung, insbesondere bei einer ganzjährigen (Dauer-)Vermietung, bei einem Vermittlungsvertrag, der die Eigennutzungsmöglichkeit ausschließt oder bei einer nachgewiesenen ganzjährigen Eigenvermietung	0,0

- (6) Liegen keine das Veranlagungsjahr betreffenden Vermietungsunterlagen vor, bemisst sich der Nutzungsfaktor nach Stufe 1. Der Nutzungsfaktor verringert sich bei vorheriger Vorlage eines Vermittlungsvertrages – und zwar spätestens bis zum 15.01. des Jahres, für das die Ermäßigung beantragt wird – entsprechend der von vornherein vertraglich begrenzten Eigennutzungsmöglichkeit für die persönliche Lebensführung oder beim Nachweis von Vermietungstagen auf die Nutzungsstufe nachträglich nach Absatz 5. Eine zuviel gezahlte Zweitwohnungssteuer wird nachträglich auf Antrag insoweit erstattet, als Eigenvermietungszeiten durch Vorlage eines zu führenden Gästeverzeichnisses belegt sind.

## **§ 5**

### **Steuersatz und Steuerberechnung**

- (1) Der Steuersatz beträgt jährlich 8 v. H. des Steuermaßstabes nach § 4 Absatz 1.
- (2) Die Zweitwohnungssteuer 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) Endet die Steuerpflicht gemäß § 3 Absatz 2 im Laufe eines Kalenderjahres, so endet die Steuerschuld mit Ablauf des Monats, in den das Ereignis fällt. 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 in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November jeden Jahres fällig. Nachveranlagte Steuerbeträge sind innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides zu entrichten.

## **§ 7**

### **Anzeige- und Mitteilungspflichten**

- (1) Wer eine Zweitwohnung in Besitz genommen oder aufgegeben hat, hat dies der Stadt Varel innerhalb eines Monats nach diesem Zeitpunkt schriftlich anzuzeigen. Gegebenenfalls die Zweitwohnungssteuer 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 Varel innerhalb eines Monats nach Inkrafttreten dieser Satzung schriftlich anzuzeigen und gegebenenfalls die eine Zweitwohnungssteuerfestsetzung 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 Varel schriftlich die auf dem von der Stadt Varel herausgegebenen Vordruck ge-

forderten Daten für die Zweitwohnung mitzuteilen.

- (4) Die Angaben der Steuerschuldner nach den Absätzen 1 und 2 sind auf Anforderung der Stadt Varel durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Vorlage des Einheitswertbescheides des Finanzamtes und von Verträgen mit Vermietungsagenturen detailliert nachzuweisen.

## **§ 8 Steuerbefreiungen**

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

## **§ 9 Datenverarbeitung**

- (1) Die zur Ermittlung der Steuerpflicht, zur Festsetzung, Erhebung und Vollstreckung der Zweitwohnungssteuer nach dieser Satzung erforderlichen personen- und grundstücksbezogenen Daten werden von der Stadt Varel gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 und § 10 Absatz 1 des Niedersächsischen Datenschutzgesetzes (NDSG) in Verbindung mit § 11 NKAG und den dort genannten Bestimmungen der Abgabenordnung erhoben und verarbeitet. Eine Datenerhebung beim Finanzamt, beim Amtsgericht (Grundbuchamt), beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN, Katasteramt) und bei den für das Einwohnermeldewesen, Bauwesen, Ordnungsrecht, Finanzwesen zuständigen Dienststellen der Stadt Varel sowie bei der Kurverwaltung Nordseebad Dangast 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 Absatz 1 Satz 3 AO).
- (2) Erhobene Daten dürfen von der Daten verarbeitenden Stelle nur zum Zweck der Steuererhebung nach dieser Satzung oder zur Durchführung eines anderen Abgabeverfahrens, das denselben Abgabepflichtigen betrifft, verarbeitet werden. 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 Varel innerhalb von einem Monat nach diesem Zeitpunkt schriftlich nicht anzeigt;
  - b) entgegen § 7 Absatz 1 Satz 2 der Stadt Varel die Zweitwohnungssteuer ausschließende Tatbestände nicht unverzüglich schriftlich anzeigt und durch geeignete Unterlagen nachweist;
  - c) entgegen § 7 Absatz 3 Halbsatz 1 der Stadt Varel nach Aufforderung die auf dem von der Stadt Varel herausgegebenen Vordruck geforderten Daten für die Zweitwohnung nicht mitteilt;
  - d) entgegen § 7 Absatz 3 Halbsatz 2 der Stadt Varel Veränderungen zum Vorjahr bis zum 15. Januar eines Jahres die auf dem von der Stadt Varel 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**

- (1) Diese Satzung tritt am 01. Januar 2015 in Kraft. Sie ersetzt die Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Varel vom 11.12.2008, zuletzt geändert durch die 1. Änderungssatzung vom 13.03.2013, die gleichzeitig außer Kraft tritt.

Varel, 10.12.2014

**Stadt Varel**

gez. Gerd-Christian Wagner  
Bürgermeister