

**Vorlage-Nr.: VO23-043a**

**Zur Sitzung des**

**FiWiA  
VA  
RAT**

**Betrifft: Satzung der Gemeinde Langeoog über die Erhebung einer  
Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung)**

**Verfasserin der Vorlage:** Cornelia Baller

**Anlagen:**

- 1.) Satzung der Gemeinde Langeoog über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer
- 2.) Erläuterung der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Zweitwohnungssteuer

**Achtung: Bei der Vorlage handelt es sich um eine neue Version, da die Tabelle aufgrund eines Formelfehlers angepasst wurde.**

**Sachverhalt und Begründung:**

Mit Beschluss vom 26.03.2020 hatte der Rat der Inselgemeinde Langeoog aufgrund eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes Leipzig vom 27.11.2019 die Zweitwohnungssteuersatzung geändert. Das war erforderlich geworden, da das Urteil besagt, dass die Gemeinden mit sofortiger Wirkung nicht mehr die Werte der Finanzämter, die auf den Einheitswerten von 1964 beruhen (sogenannte Jahresrohmierte), als Basis für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer heranziehen dürfen. Als Basis der neuen Satzung war ein örtliches Mietniveau ermittelt worden, da für Langeoog kein Mietspiegel, der üblicherweise als Grundlage der Ermittlung der sogenannten Jahresrohmierte als Bemessungsgrundlage der Zweitwohnungssteuer dient, existiert.

Mit Entscheidung vom 20.10.2021 - 9 ME 146/21 - hat das Oberverwaltungsgericht Lüneburg nunmehr die Zweitwohnungssteuersatzung der Gemeinde Baltrum für rechtswidrig erklärt mit der Begründung, dass in einem Gebiet, in dem Ferienwohnungen die Regel und dauerhaft vermietete Wohnungen die Ausnahme sind, es geradezu fernliege, als Vergleichsmiete für eine selbstgenutzte Ferienwohnung auf die ortsübliche Nettokaltmiete von dauerhaft vermieteten Wohnungen abzustellen. Der Aufwand für das Innehaben einer selbstgenutzten Eigentumswohnung, für die keine Miete zu zahlen ist, liege im Verzicht auf die erzielbaren Mieteinnahmen. Im Juni 2022 hat das Verwaltungsgericht Oldenburg unter Verweis auf den oben dargestellten Beschluss des OVG Lüneburg einem vorläufigen Rechtsschutzantrag eines Klägers gegen die Inselgemeinde Langeoog stattgegeben.

Die Gemeindeverwaltung hat daraufhin versucht, Auswertungen für Ferienwohnungspreise in ihrem Gemeindegebiet zu finden, die künftig als Bemessungsgrundlage für die Schätzung des Aufwands für die Zweitwohnungssteuererhebung herangezogen werden können. Da keine geeignete Auswertung gefunden werden konnte und auch keine Herleitung von Mietpreisen für Dauerwohnraum zu erzielbaren Mieteinnahmen aus Ferienwohnraumvermietung möglich schien, hat die Verwaltung analog zum Vorgehen einer anderen ostfriesischen Insel Erhebungsbögen einschließlich Preisabfrage, Abfrage von Ausstattungsmerkmalen, des Baujahrs sowie des energetischen Standards erstellt und an alle Eigentümer einer Wohnung auf Langeoog verschickt. Im Anschluss wurden knapp 1.000 Erhebungsbögen ausgewertet. Die Einzelheiten der Erhebung können der Anlage 2 zu dieser Vorlage entnommen werden.

Abgestellt wurde auch bei der neuen Schätzungsgrundlage auf die Nettokaltmiete pro Quadratmeter. Dafür wurden die durchschnittlichen Nebenkosten im Landkreis Wittmund von den ermittelten Quadratmeterpreisen in Abzug gebracht. Zudem handelt es sich um Nettopreise. Das heißt, die in den Preisangaben der Ferienwohnungen enthaltene Umsatzsteuer wurde ebenfalls in Abzug gebracht.

Die Auswertung hat ergeben, dass folgende Ausstattungsmerkmale wertsteigernd sind: Sauna, Infrarotkabine und Kamin. Hier liegen die Preise im Schnitt um 20 % höher.

Folgende Merkmale wurden als wertmindernd berücksichtigt: Keine Heizung, WC/Bad außerhalb der Wohnung. Hierfür wurde ein Abschlag von 20 % in der Satzung vorgesehen.

Die Verwaltung hat bei der Erhebung auch geprüft, ob die im Beschluss des Nds. Oberverwaltungsgerichts vom 20.10.2021 – 9 ME 146/21 – als werterhöhend angesehenen Merkmale auch im Gebiet der Inselgemeinde Langeoog von werterhöhender Bedeutung sind. Ausstattungsmerkmale wie eine Terrasse, Balkon oder auch eine mögliche Gartennutzung haben nach der Auswertung der Erhebungsbögen keine Auswirkung auf die Preise. Auch wirken sich die für Dauerwohnungen relevanten Merkmale wie Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Etagenwohnungen nicht auf die Preisfindung bei den Ferienwohnungen aus. Die Verfügbarkeit von WLAN oder das Vorhandensein einer Badewanne waren ebenfalls nicht wertsteigernd. Auch die Lage der Wohnung führt auf Langeoog zu keinem Preisunterschied. Die Strandnähe ist bei allen Ferienwohnungen gegeben, da von jeder Ferienwohnung aus der Strand innerhalb kürzester Zeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen ist.

Wertbildend waren im Wesentlichen die Faktoren Wohnungsgröße und Renovierungsstandard. Hier konnten eindeutige Korrelationen festgestellt werden.

Die so ermittelten Werte für das Jahr 2022 wurden anschließend anhand des Verbraucherpreisindex für Deutschland für Gaststätten- und Beherbergungsdienstleistungen bzw. für Übernachtungen in Feriendörfern, Camping u.Ä. auf das Jahr 2015 (Inkrafttreten der Satzung) zurückgerechnet.

Folgende Preise haben sich aus der Auswertung ergeben (Basisjahr 2015):

Nettokaltmiete/qm /Wohnungsstandard	<40	40-60	60-80	80-100	>100
Einfach	1,60 €	1,29 €	1,22 €	1,12 €	1,04 €
Mittel	1,79 €	1,38 €	1,29 €	1,28 €	1,10 €
Gehoben	2,17 €	1,60 €	1,57 €	1,49 €	1,48 €

Die Einordnung der Wohnung in den Wohnungsstandard erfolgt dabei unter Berücksichtigung des Baujahrs und des energetischen Standards. Liegt beides vor den 1980er Jahren, ist eine Wohnung dem Standard „Einfach“ einzuordnen. Ist das Baujahr älter als 1980, der energetische Standard entspricht aber den 1980er Jahren oder neuer, wurde die Wohnung dem Standard „Mittel“ zugeordnet. Ebenso wurden die Wohnungen diesem Standard zugeordnet, die in den 1980er/1990er Jahren gebaut wurden und auch den energetischen Standard dieses Zeitraumes aufweisen. In den Standard „Gehoben“ wurden die Wohnungen eingeordnet, die ab 1980 gebaut bzw. nach aktuellem Standard kernsaniert wurden mit einem energetischen Standard ab 2000.

Die Satzung ist mit einer Rückwirkung zum 01.01.2015 zu erlassen. Für den Mieteinnahmenspiegel wurden die hier ermittelten Preise wie bereits dargelegt mit dem Verbraucherpreisindex auf das Jahr 2015 angepasst. Für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage der Zweitwohnungssteuer müssen folglich die im Mieteinnahmenspiegel dargestellten Preise wieder mit dem Verbraucherpreisindex auf das entsprechende Jahr hochgerechnet werden. Anschließend ist das Ergebnis wiederum mit der durchschnittlichen

Zahl der Vermietungstage zu multiplizieren. Um diese Zahl zu ermitteln, wurde eine Abfrage bei den Banken und dem Finanzamt durchgeführt, im Internet recherchiert und eine eigene Auswertung der über [www.langeoog.de](http://www.langeoog.de) angebotenen Wohnungen sowie einer Auswertung der von Zweitwohnungsbesitzern zwecks Steuerreduzierung nachgewiesenen Vermietungstage herangezogen. Die Angaben bewegten sich dabei von 174 bis 277 Tagen. Zugrunde gelegt wurden 210 Tage, die auch den durchschnittlich geltend gemachten Vermietungstagen von Zweitwohnungsbesitzern bei der Inselgemeinde Langeoog entspricht.

In der Satzung wurden weiterhin die Faktoren für den vorherigen Ausschluss der Eigennutzung sowie die nachgewiesenen Vermietungstage unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Belegungsdauer leicht angepasst.

Durch die geänderte Bemessungsgrundlage verdoppelt bzw. verdreifacht sich die Zweitwohnungssteuer bei Beibehaltung des derzeitigen Hebesatzes von 15 Prozent im Jahr 2022 für viele Wohnungen. Diese Höhe hat nach Einschätzung der rechtlichen Beratung noch keine erdrosselnde Wirkung und ist daher zulässig. Auch wenn die Erhöhung ihre Ursache in der Gerichtsentscheidung hinsichtlich der Bemessungsgrundlage hat, ist es möglich, den Hebesatz zu reduzieren, um die Zweitwohnungsbesitzer nicht in diesem Umfang zu belasten. Ein Hebesatz von 7,5 Prozent würde je nach Nutzungsfaktor, Baujahr und Wohnungsgröße zu einer etwa gleichbleibenden bis maximal einer verdoppelten Zweitwohnungssteuer für den jeweiligen Zweitwohnungssteuerpflichtigen führen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Finanz- und Wirtschaftsausschuss empfiehlt,  
der Verwaltungsausschuss empfiehlt,  
der Rat beschließt

die Satzung der Gemeinde Langeoog über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung) rückwirkend zum 01.01.2015 in der vorgelegten Form. Der Hebesatz beträgt \_\_\_ Prozent.

Im Auftrag



Cornelia Baller

# **Satzung der Gemeinde Langeoog über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer**

Aufgrund der §§ 10 und 111 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der zurzeit geltenden Fassung und den §§ 1, 2 und 3 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) vom 20. April 2017 (Nds. GVBl. 2017, S. 121 in der zurzeit geltenden Fassung und des § 3 Abs. 1 des Niedersächsischen Datenschutzgesetzes (NDSG) vom 16. Mai 2018 (Nds. GVBl. 2018, S. 66) hat der Rat der Inselgemeinde Langeoog in seiner Sitzung am TT.MM.JJJJ folgende Satzung beschlossen:

## **§ 1 Allgemeines**

Die Gemeinde Langeoog erhebt eine Zweitwohnungssteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet.

## **§ 2 Begriff der Zweitwohnung**

- (1) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand außerhalb seiner Hauptwohnung für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienangehörigen innehat oder die der Eigentümer oder Hauptmieter einem Dritten überlässt und die diesem als Zweitwohnung im vorgenannten Sinne dient.
- (2) Als Wohnung im Sinne dieser Satzung gilt jeder umschlossene Raum, der mindestens über
  - ein Fenster,
  - Elektro- oder vergleichbare Energieversorgung
  - eine Trinkwasserversorgung sowie eine Toilette zumindest in vertretbarer Näheverfügt und damit wenigstens vorübergehend zum Wohnen geeignet ist.

Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig nicht oder zu einem anderen Zweck nutzt.

- (3) Keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind:
  - a. Gartenlauben im Sinne des § 3 Abs. 2 und § 20a des Bundeskleingartengesetzes (BKleinG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist, die den Anforderungen des BKleinG entsprechen und die sich in Anlagen befinden, die den Regelungen des BKleinG unterliegen,
  - b. Wohnungen, die neben einer Hauptwohnung nachweislich ganz oder überwiegend zum Zwecke der Einkommenserzielung (z.B. Geld- und Vermögensanlage) gehalten werden. Eine ganz oder überwiegende Haltung zur Einkommenserzielung liegt vor, wenn die Zweitwohnung unter solchen objektiven Gesamtumständen innegehabt wird, die erkennen lassen, dass eine Eigennutzung der Zweitwohnung durch den Inhaber oder dessen Angehörigen im Kalenderjahr ausgeschlossen ist,

- c. Wohnungen, die von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen oder sozialpädagogischen Gründen zur Verfügung gestellt werden,
- d. Wohnungen in Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen,
- e. Räume in Frauenhäusern (Zufluchtswohnungen),
- f. Überwiegend aus beruflichen Gründen (als berufliche Gründe gelten auch Tätigkeiten, die zur Vorbereitung auf die Erwerbstätigkeit erforderlich sind, wie z.B. Studium, Lehre, Ausbildung oder Volontariat) gehaltene und aus diesen Gründen hauptsächlich genutzte Wohnungen eines nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten bzw. Lebenspartners im Sinne von § 1 Abs. 1 S. 1 des Lebenspartnerschaftsgesetzes, dessen eheliche bzw. lebenspartnerschaftliche Hauptwohnung sich außerhalb von Langeoog befindet,
- g. Wohnungen von Personen bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, die ausschließlich diese zum Zwecke der Schul- oder Berufsausbildung oder aus anderen beruflichen Gründen als Zweitwohnung nutzen.

### **§ 3 Steuerpflichtiger**

- (1) Steuerpflichtiger ist, wer im Gebiet der Gemeinde Langeoog eine Zweitwohnung entsprechend § 2 Abs. 1 und 2 innehat.
- (2) Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung oder einen Teil davon als Eigentümer, Wohnungsmieter oder als sonstigem Dauernutzungsberechtigten zusteht. Wohnungsinhaber ist auch derjenige, dem eine Wohnung zur unentgeltlichen Nutzung überlassen worden ist.
- (3) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, sind sie Gesamtschuldner.

### **§ 4 Steuermaßstab**

- (1) Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand der Wohnung (Absätze 2-3) multipliziert mit dem Nutzungsfaktor (Absatz 4) berechnet. Der jährliche Mietaufwand richtet sich nach der Höhe der durchschnittlich erzielbaren Mieteinnahmen für Ferienwohnungen auf Basis der Nettokaltmiete pro Quadratmeter.
- (2) Hat 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 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.

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

Für die Wohnungen im Sinne des § 1 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I, S. 2614) ist ebenfalls die Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten) anzusetzen. Die festgesetzte Fehlbelegungsabgabe zählt zur Bemessungsgrundlage.

- (3) Der jährliche Mietaufwand nach Absatz 1 ist sachgerecht, unter Beachtung von Fläche, Ausstattung und Standard (abgeleitet aus dem Baujahr und dem energetischen Standard) zu schätzen, wenn
- a) die Wohnung vom Eigentümer oder Verfügungsberechtigten selbst genutzt wird oder ungenutzt bleibt,
  - b) die Wohnung unentgeltlich zur Nutzung überlassen wird oder
  - c) das für die Überlassung der Wohnung maßgebliche Entgelt mindestens 20 v. H. unterhalb des nach Satz 1 ermittelten Mietaufwandes für vergleichbare Objekte liegt.

Bei der Schätzung ist zu beachten, dass der Aufwand für das Innehaben einer selbstgenutzten Eigentumswohnung, für die keine Miete zu zahlen ist, im Verzicht auf die erzielbaren Mieteinnahmen liegt.

- (4) Der jährliche Mietaufwand wird durch Multiplikation der nach Standard und Größe der Wohnung ermittelten Nettokaltmiete pro Quadratmeter mit den Quadratmetern und mit einer durchschnittlichen Vermietungsdauer von 210 Tagen für Langeoog ermittelt. Der so ermittelte Wert wird um weitere Zu- bzw. Abschläge für die in Absatz 5 genannten Ausstattungsmerkmale multipliziert. Anschließend wird der Wert mit dem Verbraucherpreisindex für Deutschland für Beherbergungsdienstleistungen (2015 = 100 %) für das Vorjahr des Veranlagungsjahres multipliziert.

- (5) Folgende Zu- bzw. Abschläge sind zu berücksichtigen

Ausstattungsmerkmal	Zu-/Abschlag
Sauna, Infrarotkabine	20 %
Kamin	20 %
Keine Heizung	-20 %
WC/Bad außerhalb der Wohnung	-20 %

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

Nr.	Nutzungsumfang	Faktor
Stufe 1	Ganzjährige Eigennutzungsmöglichkeit, soweit nicht von den Nutzungsstufen 2 bis 5 erfasst, <b>oder</b> bei nachträglich nachgewiesener Eigenvermietung mit weniger als 150 Übernachtungen	1,0
Stufe 2	Von vornherein insbesondere durch Vermittlungsvertrag begrenzte Eigennutzungsmöglichkeit von 41 bis 50 Übernachtungstagen <b>oder</b> nachträglich nachgewiesene Eigenvermietung mit 150 bis 184 Übernachtungen	0,8
Stufe 3	Von vornherein insbesondere durch Vermittlungsvertrag begrenzte Eigennutzungsmöglichkeit von 31 bis 40 Übernachtungstagen <b>oder</b> nachträglich nachgewiesene Eigenvermietung mit 185 bis 219 Übernachtungen	0,6
Stufe 4	Von vornherein insbesondere durch Vermittlungsvertrag begrenzte Eigennutzungsmöglichkeit von 22 bis 30 Übernachtungstagen <b>oder</b> nachträglich nachgewiesene Eigenvermietung mit 220 bis 249 Übernachtungen	0,4
Stufe 5	Von vornherein insbesondere durch Vermittlungsvertrag begrenzte Eigennutzungsmöglichkeit von maximal 21 Übernachtungstagen <b>oder</b> nachträglich nachgewiesene Eigenvermietung mit mehr als 249 Übernachtungen	0,2
Stufe 6	Ganzjährig ausgeschlossene Eigennutzung insbesondere a) bei einer ganzjährigen (Dauer-)Vermietung b) bei einem Vermittlungsvertrag der die Eigennutzung ausschließt und c) bei einer nachgewiesenen ganzjährigen Eigenvermietung (sogenannte Kapitalanlage).	0,0

(7) Liegen keine für das Veranlagungsjahr betreffenden Vermietungsunterlagen vor, bemisst sich der Nutzungsfaktor nach Stufe 1. Der Nutzungsfaktor verringert sich bei vorheriger Vorlage eines Vermittlungsvertrages entsprechend der von vornherein vertraglich begrenzten Eigennutzungsmöglichkeit für die persönliche Lebensführung oder beim Nachweis von Vermietungstagen auf die Nutzungsstufe nachträglich nach Absatz 6. Der Nachweis, dass die Voraussetzung nach Satz 2 Alternative 1 vorliegen, hat durch den Steuerpflichtigen bis zum 15.01. des Jahres, für das die Ermäßigung beantragt wird, zu erfolgen. Eine zu viel gezahlte Zweitwohnungssteuer (Satz 2 Alternative 2) wird nachträglich auf Antrag insoweit erstattet, als Eigenvermietungszeiten durch Vorlage eines zu führenden Gästeverzeichnisses belegt sind. Der Erlassantrag ist bis zum 01.03 des auf den Erhebungszeitraum folgenden Kalenderjahres schriftlich bei der Inselgemeinde Langeoog zu stellen, bei rückwirkenden Festsetzungen innerhalb von 3 Monaten nach Bekanntgabe des Steuerbescheides.

- (8) Die von vornherein durch Vermittlungsvertrag begrenzte oder ausgeschlossene Eigennutzungsmöglichkeit ist nur gültig, wenn neben der kostenlosen Eigennutzung auch die Eigennutzung gegen Entgelt sowie die Eigennutzung gegen Provision für die Inhaberinnen und Inhaber sowie ihrer Familienmitglieder oder sonstige Nutzungsberechtigte nach § 3 Abs. 2 ausgeschlossen wird. Wird die Wohnung über den im Vermittlungsvertrag vereinbarten Nutzungsumfang hinaus genutzt, wird der Vertrag insgesamt als nicht gültig gewertet und der Faktor 1,0 angewendet.

### **§ 5 Steuersatz**

Der Steuersatz beträgt **10** v. H. des jährlichen Mietaufwandes nach § 4.

### **§ 6 Entstehung und Ende der Steuerpflicht, Fälligkeit**

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, gilt als Besteuerungszeitraum der Teil des Kalenderjahres, in dem die Steuerpflicht besteht.
- (2) Die Steuerpflicht für ein Kalenderjahr entsteht am 01. Januar des Jahres, für das die Steuer festzusetzen ist. Wird eine Wohnung erst ab einem Zeitpunkt nach dem 01. Januar innegehabt, so entsteht die Steuerpflicht mit dem ersten Tag des auf diesen Zeitpunkt folgenden Kalendermonats.
- (3) Die Steuerpflicht endet mit dem Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige die Zweitwohnung nachweislich nicht mehr innehat und er dies, unter Vorlage dieser Nachweise, entsprechend § 8 Abs. 1 und 3 bei der Gemeinde Langeoog gemeldet hat.
- (4) Die Steuer ist einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

### **§ 7 Festsetzung der Steuer**

Die Gemeinde Langeoog setzt die Zweitwohnungssteuer durch Bescheid fest. In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass, solange sich die Bemessungsgrundlagen und der Steuerbetrag nicht ändern, die Steuerfestsetzung auch für künftige Zeiträume gilt.

### **§ 8 Anzeigepflicht**

- (1) Wer im Gemeindegebiet der Gemeinde Langeoog Inhaber einer Zweitwohnung wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dieses der Gemeinde Langeoog innerhalb von zwei Wochen nach diesem Zeitpunkt anzuzeigen. Bei der Wohnungsaufgabe ist § 6 Abs. 3 zu beachten (Nachweispflicht)!
- (2) Änderungen der Nettokaltmiete, sowie bei Steuerschätzungen der Abschluss von Veränderungen, die erkennbar Einfluss auf Schätzungsgrundlagen haben (z.B.



Veränderungen der Wohnfläche oder der Ausstattung), sind der Gemeinde Langeoog innerhalb eines Monats anzuzeigen.

- (3) Der Wegfall oder die Entstehung von Voraussetzungen für die Beurteilung einer Wohnung nach § 2 Abs. 3 ist der Gemeinde Langeoog innerhalb eines Monats anzuzeigen.

### **§ 9 Steuererklärung**

- (1) Die im § 3 Abs. 1 genannten Personen sind verpflichtet, der Gemeinde Langeoog innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der Aufforderung eine Steuererklärung abzugeben.
- (2) Die in § 3 Abs. 1 genannten Personen sind zur Abgabe der Wohnfläche und der Ausstattung der Zweitwohnung nach Aufforderung durch die Gemeinde Langeoog verpflichtet.
- (3) Die Gemeinde Langeoog kann als Nachweis für die in Abs. 1 und 2 gemachten Angaben geeignete Unterlagen, insbesondere Miet- oder Mietänderungsverträge abfordern.
- (4) Unabhängig von der Pflicht aus Abs. 1 kann die Gemeinde Langeoog jeden zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, der in der Gemeinde Langeoog mit einer Nebenwohnung gemeldet ist, eine meldepflichtige Nebenwohnung innehat oder eine Wohnung innehat, wo die begründete Vermutung besteht, dass sie eine Zweitwohnung sein könnte.

### **§ 10 Mitwirkungspflichten Dritter**

Haben die im § 9 genannten Personen ihre Verpflichtung zu Abgabe der Steuererklärung trotz Aufforderung durch die Gemeinde Langeoog nicht erfüllt, hat jeder Eigentümer, Vermieter, Verpächter oder sonstig Beteiligte im Sinne des § 93 AO auf Verlangen der Gemeinde Langeoog Auskunft zu erteilen, wer die Wohnung in welchem Zeitraum inne hatte oder innehat. Darüber hinaus ist bei entsprechender Aufforderung nach bestem Wissen und Gewissen Auskunft zu erteilen, welche Nettokaltmiete zu entrichten war oder ist und es sind Angaben zur Größe der Wohnfläche und zur Ausstattung der Wohnung zu geben.

### **§ 11 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 18 Abs. 2 NKAG handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig
  - a. entgegen § 8 Abs. 1 die Inbesitznahme oder das Innehaben einer Zweitwohnung nicht oder nicht fristgerecht anzeigt;
  - b. entgegen § 8 Abs. 2 Änderungen bei der Nettokaltmiete oder Veränderungen, die erkennbaren Einfluss auf Schätzungsgrundlagen haben, nicht oder nicht fristgerecht anzeigt;

- c. entgegen § 8 Abs. 3 den Wegfall oder die Entstehung von Voraussetzungen für die Wohnungsbeurteilung nach § 2 Abs. 3 nicht oder nicht fristgemäß anzeigt;
  - d. entgegen § 9 Abs. 1, 2 und 4 nach Aufforderung der Gemeinde Langeoog die geforderten Angaben und Erklärungen nicht oder nicht vollständig einreicht.
  - e. Entgegen § 9 Abs. 3 nach Aufforderung der Gemeinde Langeoog die abgeforderten Unterlagen nicht oder nicht vollständig übergibt.
  - f. Entgegen § 10 nach Aufforderung der Gemeinde Langeoog die geforderten Angaben nicht, nicht vollständig oder wider besseren Wissens einreicht.
- (2) Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 10.000 Euro geahndet werden.
- (3) Die Vorschrift des § 18 NKAG über Ordnungswidrigkeiten sind anzuwenden.

### **§ 12 Datenübermittlung**

- (1) Zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzuges dieser Satzung übermittelt die Meldebehörde bei Einzug eines Einwohners, der sich mit einer Nebenwohnung meldet, die nach § 34 Abs. 1 Bundesmeldegesetzes (BMG) vom 3. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, zulässigen personenbezogenen Daten des Einwohners. Bei Auszug, Tod, Namensänderung, Änderung beziehungsweise nachträglichem Bekanntwerden der Anschrift der Hauptwohnung oder Einrichtung einer Übermittlungssperre werden die Veränderungen übermittelt. Wird die Hauptwohnung oder alleinige Wohnung zur Nebenwohnung, gilt dies als Einzug. Wird die Nebenwohnung zur Hauptwohnung oder alleinigen Wohnung, gilt dies als Auszug. Eine Datenübermittlung findet auch dann statt, wenn die Anmeldung einer Nebenwohnung nachgeholt wird.
- (2) Zur Ermittlung der Steuerpflichtigen und zur Festsetzung und Einziehung der Zweitwohnungssteuer im Rahmen dieser Satzung werden personen- und grundstücksbezogene Daten durch Mitteilung bzw. Übermittlung von Ordnungsämtern, Bauämtern, Bürgerämtern, Einwohnermeldeämtern, dem Bundeszentralregister, Finanzämtern und anderen Behörden erhoben und verarbeitet, soweit die Sachverhaltsaufklärung durch die Steuerpflichtigen keinen Erfolg verspricht oder erfolglos war. Der entsprechende zeitliche Mehraufwand zuzüglich eventuell anfallender Auslagen wird dem Steuerpflichtigen gemäß Verwaltungskostensatzung der Inselgemeinde Langeoog in Rechnung gestellt.
- (3) Die Daten dürfen von der datenverarbeitenden Stelle nur zum Zweck der Steuererhebung nach dieser Satzung weiter verarbeitet werden.

### **§ 13 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 Inselgemeinde Langeoog gem. Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e) Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 6 und § 3 Niedersächsisches Datenschutzgesetz in Verbindung mit § 11 NKAG und den dort genannten Bestimmungen der Abgabenordnung (AO) erhoben und verarbeitet. Eine Datenerhebung beim Finanzamt, beim Vollstreckungsgericht, beim Amtsgericht (Grundbuch), beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (Katasteramt), bei den Sozialversicherungsträgern, der Rentenversicherung und bei den für das Einwohnermeldewesen, Bauwesen, Ordnungsrecht sowie Finanzwesen zuständigen Dienststellen der Inselgemeinde Langeoog und anderer Städte und Gemeinden erfolgt, soweit die Sachverhaltsaufklärung durch den Steuerpflichtigen nicht zum Ziel führt oder keinen Erfolg verspricht (§ 93 Abs. 1 Satz 3 AO).

- (2) Erhobene Daten dürfen von der datenverarbeitenden Stelle nur zum Zweck der Steuerfestsetzung, -erhebung und -vollstreckung nach dieser Satzung oder zur Durchführung eines anderen Abgabeverfahrens, das denselben Abgabepflichtigen betrifft, verarbeitet werden. Technische und organisatorische Maßnahmen des Datenschutzes und der Datensicherheit nach Art. 25 und 32 DSGVO sind getroffen worden.
- (3) Die personenbezogenen Daten werden zur Erfüllung gesetzlicher Aufbewahrungspflichten gemäß der AO, dem NKAG bzw. der Verordnung über die Aufstellung und Ausführung des Haushaltsplanes sowie die Abwicklung der Kassengeschäfte der Kommunen des Landes Niedersachsen in der Regel nach 10 Jahren gelöscht.

#### **§ 14 Inkrafttreten / Außerkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt rückwirkend am 01.01.2015 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Gemeinde Langeoog über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung) vom 26.03.2020 außer Kraft.
- (2) Für die Zeit vom 01.01.2015 bis zum Tage der Bekanntmachung dieser Satzung wird die nach den Vorschriften in §§ 4, 5 dieser Satzung zu berechnende Zweitwohnungssteuer der Höhe nach auf die sich aus der Zweitwohnungssteuersatzung vom 26.03.2020 ergebende Abgabenhöhe beschränkt.

Langeoog, den

Die Bürgermeisterin

Siegel

Heike Horn

**Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Zweitwohnungssteuer rückwirkend zum 01.01.2015 auf Basis erzielbarer Mieteinnahmen für Ferienwohnungen (Nettokaltmiete pro qm)**

1. Erhebungsbogen mit Preisabfrage verschickt an Zweitwohnungsbesitzer und Kapitalanleger (einschließlich Langeooger Ferienwohnungsbetreiber).

859 an Zweitwohnungsbesitzer  
149 Kapitalanleger  
182 Langeooger

Gesamt: 1.190

2. Erfassung der Rückläufe: 978, davon mit Preisen: 439

3. Ermittlung Durchschnittspreis / qm

Dafür wurden die Zeiten wie folgt der jeweiligen Saison zugeordnet und anschließend Durchschnittspreise für die Hauptsaison (HS), Zwischensaison (ZS) und Nebensaison (NS) errechnet.

Saison	Zeitraum	Tage
Hauptsaison	15.06. - 10.09., 21.12.-31.12., 01.01.- 07.01.	106
Zwischensaison	15.03. - 14.06., 11.09. - 31.10.	143
Nebensaison	08.01.-14.03., 01.11.-20.12.	116

Bei Unterscheidung nach Personenzahlen bei den Preisangaben im Erhebungsbogen, wurden die Preise wie folgt genommen:

<40 qm 2 Personen

>40 qm 3 Personen

Bei größeren Wohnungen (ab 60 qm waren keine Unterscheidungen nach Personenzahlen angegeben)

Anschließend wurden die Preise in Abhängigkeit von der Saison gewichtet, um der unterschiedlichen Belegungsintensität Genüge zu tun. Die Gewichtung erfolgte dabei auf Basis von 210 durchschnittlichen Vermietungstagen im Jahr (vgl. hierzu Nr.13).

Hauptsächliche Vermietungszeit:

Hauptsaison	100 Tage	48 %
Zwischensaison	90 Tage	43 %
Nebensaison	20 Tage	10 %

4. Danach wurden die Wohnungen nach Alter und Wohnungsgröße geclustert und die Einordnung in einfachen, mittleren und gehobenen Standard dabei wie folgt vorgenommen:

Einfacher Standard: Baujahr 1980 und älter, energetischer Standard 1980 und älter

Mittlerer Standard: Baujahr ab 1981 und energetischer Standard vor 2000 oder Baujahr 1980 und älter und energetischer Standard ab 2000

Gehobener Standard: Baujahr ab 2000 und energetischer Standard ab 2000 oder Baujahr ab 1981 und energetischer Standard ab 2000 oder Baujahr 1980 und älter und kernsaniert nach aktuellem Standard.

Bei aus einem Energieausweis abgeleitetem Standard wurden Wohnungen mit einem Energieverbrauchswert von 0 – 138 kwh dem einfachen Standard, Wohnungen mit einem Energieverbrauchswert von 138 – 250 kwh dem mittleren Standard und Wohnungen mit einem Energieverbrauchswert ab 250 kwh dem gehobenen Standard zugeordnet.

5. Korrelationen ermittelt soweit möglich. Eindeutig korrelieren Preis und Standard und Wohnungsgröße und Preis.
6. Daten anhand der festgestellten Korrelationen geclustert. Abweichungen von über 50 % nach oben bzw. unten aus der Ermittlung herausgenommen.
7. Kriterien je Cluster mit Durchschnittspreis je Cluster ermittelt und damit auch die wertsteigernden und nicht wertsteigernden Merkmale ermittelt

Folgende Merkmale wurde ausgewertet:

Ausstattungsmerkmal	Abweichung vom Durchschnittspreis
Bodengleiche Dusche	3 %
Erdgeschoss	-1 %
Erdgeschoss und weitere Etagen	3 %
1. Etage	-1 %
2. Etage/Dachgeschoss	-5 %
Sauna/Infrarot	24 %
Garten/Terasse/Balkon	-2 %
W-LAN	4 %
Waschmaschine/Trockner	-4 %
Kamin	18 %
Einfamilienhaus/Doppelhaushälfte	0 %
Etagenwohnung	2 %
Fußbodenheizung	3 %
Kinder/Reisebett	-2 %
Dusche und Badewanne	0 %

Das Vorhandensein eines Fernsehers konnte nicht als Kriterium herangezogen werden, da praktisch jede Wohnung mit mindestens einem Gerät ausgestattet ist. Klimaanlage, Solarium, Whirlpool und Fitnessraum waren in keiner Wohnung bzw. maximal einmal vorhanden.

8. Die Daten wurden anschließend bei Erfüllung der wertsteigernden Merkmale um die entsprechenden Aufschläge bereinigt (Sauna, Infrarot, Kamin -20 %) und die herausgenommenen Abweichungen bei hierdurch ermittelter Unterschreitung von 50 wieder mit aufgenommen.
9. Festlegung von Abschlägen für folgende Kriterien auf Basis der Angaben in den Rückläufen:

Keine Heizung	-20 %
WC/Bad außerhalb der Wohnung	-20 %

10. Zwischenergebnis:

Nettokaltmiete/qm/ Standard	<40	40-60	60-80	80-100	>100
Einfach	2,24 €	2,03 €	1,90 €	1,40 €	1,80 €
Mittel	2,49 €	1,93 €	1,81 €	1,80 €	1,56 €
Gehoben	2,95 €	2,22 €	2,19 €	2,08 €	2,07 €

Anschließend wurden die beiden Werte, für die nur wenige Vergleichswohnungen vorlagen und deren Nettokaltmieten dadurch zu nicht sinnvollen Abweichungen von den übrigen führten (Einfacher Standard, 40-60, 60-80, 80-100 qm bzw. > 100 qm) um die durchschnittliche Preisreduktion der anderen beiden Standards im Vergleich zu < 40 qm bereinigt.

Nettokaltmiete/qm/ Standard	<40	40-60	60-80	80-100	>100
Einfach	2,24 €	1,81 €	1,72 €	1,59 €	1,48 €
Mittel	2,49 €	1,93 €	1,81 €	1,80 €	1,56 €
Gehoben	2,95 €	2,22 €	2,19 €	2,08 €	2,07 €

11. Als nächstes wurden die ermittelten Mietpreise um durchschnittliche Nebenkosten des Landkreises Wittmund reduziert (bezogen auf 210 Vermietungstage im Jahr, vgl. Nr. 13).

	Neben- kosten in €	Nebenkosten pro m <sup>2</sup> in €	Abziehende Nebenkosten pro m <sup>2</sup> in €
0 – 40 qm	89,66 €	3,15 €	0,1050
40 – 60 qm	153,22 €	2,82 €	0,0940
60 – 80 qm	206,95 €	2,95 €	0,0983
80 – 100 qm	241,45 €	2,83 €	0,0943
ab 100 – 120 qm	323,40 €	2,97 €	0,0942

Nettokaltmiete/qm/ Standard	<40	40-60	60-80	80-100	>100
Einfach	2,14 €	1,72 €	1,63 €	1,50 €	1,39 €
Mittel	2,39 €	1,84 €	1,71 €	1,71 €	1,47 €
Gehoben	2,89 €	2,13 €	2,09 €	1,99 €	1,98 €

12. Anschließend wurden die Preise um die enthaltene Umsatzsteuer bereinigt.

Nettokaltmiete/qm/ Standard	<40	40-60	60-80	80-100	>100
Einfach	2,00 €	1,61 €	1,52 €	1,40 €	1,30 €
Mittel	2,23 €	1,72 €	1,60 €	1,59 €	1,37 €
Gehoben	2,70 €	1,99 €	1,95 €	1,86 €	1,85 €

13. Dann wurden die durchschnittlichen Vermietungstage ermittelt (Eigenermittlung Vermietungsportal 277 Tage, weitere Angaben beziehen sich auf Ostfriesland bzw. die Ostfriesischen Inseln: IHK 174 Tage, Auskünfte Banken: „Sehr vorsichtige Schätzung 150 – 180 Tage“ bzw. „derzeit kann man von mehr als 200 Vermietungstagen ausgehen“, Internetrecherche 243 bis 289 Tage). Als Mittelwert 210 Tage zugrunde gelegt).

14. Im Anschluss wurde die Preisentwicklung zunächst anhand der vorhandenen Kataloge geprüft, dafür wurden ca. 60 zumindest teilweise auswertbare Wohnungen von 2015 bis 2022 ermittelt Vollständiges Zahlenmaterial für diesen Zeitraum war noch für 36 Wohnungen vorhanden. Danach betrug die Preissteigerung von 2015 bis einschließlich 2020 20 %. Da die in der Auswertung enthaltenen Daten sehr elastisch waren, wurde alternativ der Verbraucherpreisindex für Deutschland für Gaststätten- und Beherbergungsdienstleistungen (2015 = 100 %) bzw. für Übernachtungen in Feriendörfern, Camping u.Ä. (soweit vorhanden – hier rückwirkend bis einschl. 2020) zugrunde gelegt.

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
100	102,2	104,4	106,7	109,4	112,7	117,2	124,4

Dies hat schließlich das folgende Ergebnis für das Basisjahr der Zweitwohnungssteuersatzung 2015 gebracht:

Mietpreis/qm/ Standard	<40	40-60	60-80	80-100	>100
Einfach	1,60 €	1,29 €	1,22 €	1,12 €	1,04 €
Mittel	1,79 €	1,38 €	1,29 €	1,28 €	1,10 €
Gehoben	2,17 €	1,60 €	1,57 €	1,49 €	1,48 €

15. Schließlich wurden noch die Faktoren für den vorherigen Ausschluss der Eigennutzung geringfügig angepasst, um möglichst lineare Abstände zu schaffen sowie die nachgewiesenen Vermietungstage angepasst, ausgehend vom Durchschnitt von 210 Vermietungstagen zzgl 20 % (=250 Tage).