

Information zur Zweitwohnungssteuer **der Inselgemeinde Langeoog**

Im Zusammenhang mit der Zweitwohnungssteuer ergeben sich verschiedene Fragen. Wir wollen versuchen Ihnen im Folgenden einige dieser Fragen zu beantworten:

Warum erhebt die Inselgemeinde Langeoog eine Zweitwohnungssteuer?

Wenn Sie Inhaberin oder Inhaber einer Zweitwohnung sind, halten Sie sich viele Tage, Wochen oder vielleicht sogar einige Monate im Jahr auf Langeoog auf. Irgendwann haben Sie die Entscheidung getroffen, dass Sie einen Teil Ihrer Zeit hier verbringen möchten. Wir wollen Ihre Zeit auf Langeoog so schön wie möglich gestalten. Damit das auch in Zukunft so sein kann und die hohe Lebensqualität erhalten bleibt, ist es jedoch notwendig, dass alle ihren Teil dazu beitragen. So ist es beispielsweise so, dass Inhaber von Zweitwohnungen nicht wie die Erstwohnungsinhaberinnen oder Erstwohnungsinhaber durch Einkommenssteueranteile und durch vom Erstwohnsitz abhängige staatliche Finanzausgleichsleistungen zum Einnahmeaufkommen der Inselgemeinde beitragen. Gleichzeitig muss aber die Infrastruktur der Inselgemeinde auf Spitzenbelastungen ausgelegt sein. Diese Kosten müssten ohne die Zweitwohnungssteuer von den Langeoogerinnen und Langeoogern mitgetragen werden, deren Lebenshaltungskosten auf der Insel bereits sehr hoch sind. Zudem sind die Kommunen gesetzlich verpflichtet, zur Deckung ihrer Kosten alle Einnahmemöglichkeiten auszuschöpfen, die ihnen zustehen. Dieser Verpflichtung kommt gerade in Zeiten knapper Kassen eine besondere Bedeutung zu. Durch die Zahlung der Zweitwohnungssteuer tragen Sie dazu bei, dass die Lasten gerecht verteilt werden und übernehmen dadurch Ihre Verantwortung für unser Gemeinschaftsleben.

Was wird besteuert?

Besteuert wird das Innehaben einer Zweitwohnung im Gebiet der Inselgemeinde Langeoog. Zweitwohnung ist dabei jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken der persönlichen Lebensführung oder seiner Familienangehörigen innehat. Unter persönlicher Lebensführung versteht man insbesondere den Aufenthalt auf Langeoog für Zwecke der Erholung, der Berufsausübung oder für Zwecke des sonstigen Lebensbedarfs.

In welcher Höhe wird die Zweitwohnungssteuer erhoben?

Der Steuersatz beträgt 11,25 v.H. des jährlichen Mietaufwandes.

Welche Pflichten haben Zweitwohnungsinhaberinnen und Zweitwohnungsinhaber?

Wer im Gemeindegebiet der Gemeinde Langeoog Inhaberin oder Inhaber einer Zweitwohnung wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dieses der Inselgemeinde Langeoog innerhalb von zwei Wochen nach diesem Zeitpunkt anzuzeigen.

Änderungen der Nettokaltmiete oder, wenn die Nettokaltmiete geschätzt wurde, Veränderungen, die erkennbar Einfluss auf Schätzungsgrundlagen haben (z.B. Veränderungen der Wohnfläche, Verbesserung des energetischen Standards oder der Ausstattung) müssen der Inselgemeinde Langeoog innerhalb eines Monats angezeigt werden.

Wie bestimme ich den jährlichen Mietaufwand?

Der jährliche Mietaufwand ist die Nettokaltmiete, die die Steuerschuldnerin oder der Steuer-schuldner für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld für ein Jahr zu entrichten hat (Jahresnettokaltmiete). Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen vertraglich vereinbarter Überlassungsentgelte wie beispielsweise Pachtzins, Nutzungsentgelt, Erbpachtzins oder Leibrente. Wenn im Mietvertrag eine Miete vereinbart wurde, in der einige oder alle Nebenkosten (z.B. Bruttokaltmiete, Bruttowarmmiete) enthalten sind, werden zur Ermittlung der Nettokaltmiete pauschale Kürzungen vorgenommen.

Für Wohnungen, die im Eigentum der Steuerpflichtigen oder des Steuerpflichtigen stehen oder die diesen unentgeltlich oder zu einem Entgelt von mindestens 20 v. H. unterhalb des im Folgenden dargestellten zu ermittelnden Mietaufwandes für vergleichbare Objekte überlassen sind, ist der jährliche Mietaufwand zu schätzen. Die Schätzung wird von der Inselgemeinde Langeoog unter Beachtung von Fläche, Ausstattung und Baujahr in Anlehnung an die für Ferienwohnungen erzielbaren Mieteinnahmen vorgenommen, wie vom Oberverwaltungsgericht Lüneburg mit Entscheidung vom 20.10.2021 - 9 ME 146/21 gefordert.

In der Anlage zu diesem Informationsblatt wird das Ermittlungsverfahren für die Schätzung des Mietaufwandes näher erläutert.

Weitere Informationen zum Thema Zweitwohnungssteuer

Sollte eine von Ihnen gesuchte Information fehlen, erhalten Sie weitere Auskünfte telefonisch unter 04972/693142 oder per eMail unter steuern@langeoog.de.

Ermittlung des Mietaufwandes:

Der jährliche Mietaufwand wird zunächst durch Multiplikation der nach Standard und Größe der Wohnung ermittelten Nettokaltmiete pro Quadratmeter mit den Quadratmetern und mit einer durchschnittlichen Vermietungsdauer von 210 Tagen berechnet

Bezugswerte 2015 = 100 %:

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 €

Die Einordnung in den jeweiligen Standard erfolgt dabei wie folgt:

- 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.

Der so ermittelte Wert wird – falls vorhanden - um weitere Zu- bzw. Abschläge für die im folgenden benannten Ausstattungsmerkmale multipliziert:

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

Anschließend wird dieser Wert mit dem Verbraucherpreisindex für Deutschland für Beherbergungsdienstleistungen (2015 = 100 %) für das Vorjahr des Veranlagungsjahres multipliziert:

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

Wird die Wohnung nicht nur selbst genutzt sondern auch als Ferienwohnung vermietet, hat die Eigentümerin oder der Eigentümer die Möglichkeit die Vermietungstage rückwirkend bei der Zweitwohnungssteuer geltend zu machen.

Der Nutzungsfaktor wird nachträglich in dem darauffolgenden Jahr geändert, wenn der vollständige Nachweis der Vermietungstage erbracht wurde. Den Antrag auf Ermäßigung mit dem Nachweis der Vermietungstage muss bis zum 01.03. des Folgejahres bei der

Inselgemeinde Langeoog gestellt werden. Der vollständige Nachweis muss die Angaben zu den Namen der Mieter, Dauer des Aufenthaltes und dem gezahlten Entgelt beinhalten. Wurde ein Vermittlungsvertrag geschlossen, der die Eigennutzungsmöglichkeiten beschränkt, kann dieser bei der Inselgemeinde Langeoog eingereicht werden, um die eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit bereits in dem betreffenden Jahr geltend zu machen.

Nr.	Nutzungsumfang	Faktor
Stufe 1	Ganzjährige Eigennutzungsmöglichkeit, soweit nicht von den Nutzungsstufen 2 bis 5 erfasst, oder 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 oder nachträglich nachgewiesene Eigenvermietung mit 150 bis 184 Übernachtungen	0,8
Stufe 3	Von vornherein insbesondere durch Vermittlungsvertrag begrenzte Eigennutzungsmöglichkeit von 31 bis 40 Übernachtungstagen oder nachträglich nachgewiesene Eigenvermietung mit 185 bis 219 Übernachtungen	0,6
Stufe 4	Von vornherein insbesondere durch Vermittlungsvertrag begrenzte Eigennutzungsmöglichkeit von 22 bis 30 Übernachtungstagen oder nachträglich nachgewiesene Eigenvermietung mit 220 bis 249 Übernachtungen	0,4
Stufe 5	Von vornherein insbesondere durch Vermittlungsvertrag begrenzte Eigennutzungsmöglichkeit von maximal 21 Übernachtungstagen oder 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