

Satzung der Inselgemeinde Langeoog über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung)

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 21.03.2023 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 (Zufluchtwohnungen),
- 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, 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

(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 11,25 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 22.03.2023

Die Bürgermeisterin



Heike Horn

