



Satzung der Stadt Varel über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer

Aufgrund der §§ 10, 58 und 111 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244) und der §§ 1 bis 3 und 18 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.04.2017 (Nds. GVBl. 2017 S. 121), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309), hat der Rat der Stadt Varel in seiner Sitzung am 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 einer Zweitwohnung im Stadtgebiet. Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, 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 Lagewert der Zweitwohnung (Abs. 2), multipliziert mit der Quadratmeterzahl der Wohnfläche (Abs. 4), multipliziert mit dem Baujahresfaktor (Abs. 5), multipliziert mit dem Wertfaktor für die Gebäudeart (Abs. 6), multipliziert mit dem Wertfaktor für die Ausstattung (Abs. 7) und multipliziert mit dem Nutzungsfaktor (Abs. 8). Bei Wohnmobilen bemisst sich die Steuer nach der jährlich zu zahlenden Standplatzmiete (Abs. 9) multipliziert mit dem Nutzungsfaktor (Abs. 8).

- (2) Der Lagewert der Zweitwohnung wird anhand des Bodenrichtwertes ermittelt. Für die Bestimmung des Lagewertes ist der Bodenrichtwert maßgeblich, der für die Bodenrichtwertzone, in der sich die Zweitwohnung befindet, für das dem Erhebungsjahr vorangegangene Kalenderjahr ausgewiesen wird. Der Bodenrichtwert ist differenziert nach Art der Nutzung anzuwenden, wenn ein differenzierter Wert nach der Art der Nutzung vorhanden ist. Der Bodenrichtwert wird vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte gem. § 196 Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 21 und 23 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) ermittelt und veröffentlicht. Flächenabhängige Bodenrichtwerte werden auf eine einheitliche Größe von 600 m² berechnet. Die Umrechnung erfolgt durch die vom zuständigen Gutachterausschuss in den Erläuterungen zu den jeweils geltenden Bodenrichtwerten veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.
- (3) Ist ein Bodenrichtwert für eine konkrete Zweitwohnung nicht zu ermitteln, so ist anhand der betroffenen Bodenrichtwertzone oder der angrenzenden Bodenrichtwertzonen ein Bodenrichtwert zu schätzen.
- (4) Die bei der Berechnung anzusetzende Wohnfläche der Zweitwohnung wird nach der Maßgabe der Wohnflächenverordnung in der jeweils geltenden Fassung ermittelt.
- (5) Der Baujahresfaktor wird wie folgt bemessen:

Baujahr	Baujahresfaktor
bis 1970	0,70
1971 - 1980	0,71 - 0,80
1981 - 1990	0,81 - 0,90
1991 - 2000	0,91 - 1,00
2001 - 2010	1,01 - 1,10
2011 - 2020	1,11 - 1,20
2021 - 2030	1,21 - 1,30

Der Baujahresfaktor ergibt sich aus der vorstehenden Tabelle aus dem jeweiligen Baujahr (z.B. bis 1970 = 0,70, 1971 = 0,71, 2010 = 1,10 usw.). Maßgebend für die Festlegung des Baujahres ist der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit.

- (6) Der Wertfaktor für die Gebäudeart der Zweitwohnung wird wie folgt bemessen:

Gebäudeart	Wertfaktor
Mehrfamilienhaus / Mehrgeschosswohnungsbau	0,7
Zweifamilien-, Reihen-, Doppelhaus	0,8
Einfamilienhaus	1,0

(7) Der Wertfaktor für die Ausstattung der Zweitwohnung wird wie folgt bemessen:

Ausstattung	Merkmale	Wertfaktor
einfach	z.B. Einfachverglasung, ein Bad mit WC, einfache Bodenbeläge wie Nadelfilz oder Linoleum, elektrische Speicherheizung, Boiler für Warmwasser (keine Zentralheizung), einfache Kochgelegenheit mit Gas-/ Elektroherd und Spüle	0,9
durchschnittlich	z.B. Mehrfachverglasung, ein Bad mit Dusche und Badewanne, Bodenbeläge wie Teppich, Vinylboden oder Fliesen, Zentralheizung, Einbauküche mit Elektrogeräten wie Herd und Backofen	1,0
gehoben	z.B. Mehrfachverglasung, Sonnenschutzvorrichtung, elektrische Rollläden, Bad mit Dusche, Badewanne und Gäste-WC, Bodenbeläge wie Parkett, Marmor oder Naturstein, Zentralheizung mit Fußbodenheizung und/oder Kamin, Einbauküche aus hochwertigen Materialien wie Naturstein, Glas oder Marmor	1,1

Liegen keine betreffenden Ausstattungsmerkmale vor, wird der Wertfaktor für die Ausstattung mit 1,1 zugrunde gelegt.

(8) Der Nutzungsfaktor der Zweitwohnung wird wie folgt bemessen:

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

- (9) Bei Mobilheimen, Wohnmobilen, Wohn- und Campingwagen bemisst sich die Steuer nach der jährlich zu zahlenden 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

Steuersatz und Steuerberechnung

- (1) Der Steuersatz beträgt jährlich 5,35 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 geforderten 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 Stadt Varel kann zur Ermittlung der Steuerpflichtigen und zur Festsetzung der Zweitwohnungssteuer im Rahmen dieser Satzung die erforderlichen personenbezogenen und grundstückbezogenen Daten gemäß der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) und dem Niedersächsisches Datenschutzgesetz (ND SG), jeweils in Kraft getreten am 25. Mai 2018, in Verbindung mit § 11 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) und den dort genannten Bestimmungen der Abgabenordnung (AO) erheben bei:
- Städten und Gemeinden (Ordnungsamt, Einwohnermeldeamt, Bauamt, Kämmerei)
 - Sozialversicherungsträgern
 - Finanzamt
 - Grundbuchamt
 - Katasteramt
 - anderen Behörden
 - Vorbesitzern, Vermietern, Verpächtern, Eigentümern
 - Eigenbetrieb Tourismus und Bäder.
- (2) Weitere, bei den in Absatz 1 genannten Datenquellen vorhandene personen- und grundstückbezogene Daten dürfen erhoben werden, soweit sie für die Veranlagung zu der Steuer nach dieser Satzung erforderlich sind. Die Daten dürfen von der datenverarbeitenden Stelle nur zum Zwecke der Steuererhebung nach dieser Satzung weiterverarbeitet werden.

§ 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 rückwirkend zum 01. Januar 2020 in Kraft. Sie ersetzt die Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Varel vom 11.12.2008, zuletzt geändert durch die 1. Änderungssatzung vom 10.12.2014, die gleichzeitig außer Kraft tritt.

Varel,

Stadt Varel

Gerd-Christian Wagner
Bürgermeister