

**Satzung**  
**der Gemeinde Südbrookmerland**  
**über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer**

Aufgrund der §§ 10, 58 und 111 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl., S. 576), in der derzeit gültigen Fassung und der §§ 1, 2, 3 und 18 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) vom 20.04.2017 (Nds. GVBl., S. 121), in der derzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Südbrookmerland in seiner Sitzung am 12. Dezember 2024 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

**Allgemeines**

Die Gemeinde Südbrookmerland erhebt als örtliche Aufwandssteuer eine Zweitwohnungssteuer.

**§ 2**

**Steuergegenstand**

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet. Das Innehaben einer Zweitwohnung bezieht sich im Sinne der Satzung auf die reine Nutzungsmöglichkeit zu Wohnzwecken.
- (2) Eine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, über die eine Person neben ihrer oder seiner Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen oder des Lebensbedarfs ihrer oder seiner Familienmitglieder verfügen kann.
- (3) Liegen Hauptwohnung und Zweitwohnung im selben Gebäude oder auf demselben Grundstück, so gilt diese in der Regel nicht als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung.
- (4) Eine Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der mindestens über ein Fenster, eine Elektro- oder vergleichbare Energieversorgung, eine Trinkwasserversorgung sowie eine Toilette, zumindest in vertretbarer Nähe verfügt und damit wenigstens vorübergehend zum Wohnen geeignet ist.
- (5) Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihre Inhaberin oder ihr Inhaber sie vorübergehend anders oder nicht nutzt.

### § 3 Steuerpflicht

- (1) Steuerpflichtige oder Steuerpflichtiger ist, wer im Gemeindegebiet eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 innehat. Inhaber/in einer Zweitwohnung ist, wer die Verfügungsbefugnis über die Wohnung als Eigentümer/in, Mieter/in oder als sonstige dauernutzungsberechtigte Person hat.
- 2) Dies gilt nicht, wenn die Inhaberin oder der Inhaber der Zweitwohnung verheiratet ist, nicht dauernd von ihrem oder seinem Ehepartner getrennt lebt und die Zweitwohnung aus beruflichen Gründen unterhalten wird, weil die Zweitwohnungsinhaberin oder der Zweitwohnungsinhaber ihrer oder seiner Arbeit nicht vom Familienwohnsitz aus nachgehen kann. Gleiches findet auf die eingetragene Lebenspartnerschaft Anwendung.
- 3) Inhaberin oder Inhaber einer Zweitwohnung in der Hauptwohnung der Eltern oder eines Elternteils, sind nicht steuerpflichtig im Sinne dieser Satzung, wenn sie sich im Studium oder in Ausbildung befinden, ihren Hauptwohnsitz am Studien- bzw. Ausbildungsort angemeldet und noch nicht das 28. Lebensjahr vollendet haben.
- 4) Haben mehrere Personen gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner.

### § 4 Steuermaßstab

- (1) Die Steuer bemisst sich nach dem Wohnwert des Steuergegenstandes (Bemessungsgrundlage in Euro).
- (2) Der Wohnwert ist das Produkt aus dem Lagewertfaktor (LWF), der Quadratmeterzahl der Wohnfläche (WF), dem Baujahresfaktor (BJF) und dem Gebäudefaktor (GF) multipliziert mit hundert. Der Wohnwert ergibt sich somit aus folgender Formel:

$$\text{Wohnwert} = (\text{LWF} \times \text{WF} \times \text{BJF} \times \text{GF}) \times 100.$$

- (3) Zur Ermittlung des Lagewertfaktors wird der jeweils maßgebliche Bodenrichtwert (BRW) ins Verhältnis zum höchsten Bodenrichtwert im Erhebungsgebiet (hBRW) gesetzt und das hieraus resultierende Ergebnis mit eins addiert. Der Lagewertfaktor ergibt sich somit aus folgender Formel:

$$\text{LWF} = (\text{BRW} : \text{hBRW}) + 1.$$

Er wird auf die zweite Nachkommastelle abgerundet. Grundlage sind die vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum Stichtag 01.01. des dem Erhebungszeitraum vorausgegangenen Kalenderjahres ermittelten und im Bodenrichtwertinformationssystem Niedersachsen und Bremen (BORIS.NI) veröffentlichten Bodenrichtwerte nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) für Bauflächen gemäß der Anlage 5 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I, S. 2805). Maßgeblich ist der Bodenrichtwert der für die Bodenrichtwertzone, in der sich die Zweitwohnung befindet, ausgewiesen wird.

- (4) Ist ein Bodenrichtwert für den konkreten Steuergegenstand nicht zu ermitteln, so ist unter Einbeziehung der angrenzenden Bodenrichtwertzonen sowie anhand der konkreten Gegebenheiten ein Bodenrichtwert zu schätzen.

- (5) Die bei der Berechnung anzusetzende Wohnfläche wird nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung in der jeweils geltenden Fassung ermittelt.
- (6) Der Baujahresfaktor wird bezogen auf das jeweilige Baujahr des Gebäudes wie folgt bemessen:

Baujahr	Wertfaktor
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

Maßgebend für die Festlegung des Baujahres ist der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit.

- (7) Der Gebädefaktor für die Gebäudeart wird wie folgt bemessen.

Gebäudeart	Gebädefaktor
Mehrfamilienhaus/Mehrgeschosswohnungsbau	0,6
Zweifamilienhaus	0,8
Einfamilienhaus	1,0

## § 5

### Steuersatz

Die Steuer beträgt 7 v. H. des Steuermaßstabs im Sinne des § 4 dieser Satzung.

## § 6

### Entstehung und Fälligkeit der Steuerschuld

- (1) Die Zweitwohnungssteuer wird als Jahressteuer festgesetzt. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, ist Besteuerungszeitraum der entsprechende Teil des Kalenderjahres.
- (2) Der Steueranspruch für ein Kalenderjahr entsteht am 01. Januar des Jahres, für das die Steuer festzusetzen ist. Tritt die Steuerpflicht erst nach dem 01. Januar ein, so entsteht der Steueranspruch mit dem Beginn der Steuerpflicht.
- (3) Die Steuerpflicht beginnt mit dem Zeitpunkt, ab dem die Wohnung der/des Steuerpflichtigen als Zweitwohnung zu beurteilen ist. Fällt der Zeitpunkt, mit dem die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung beginnt, nicht auf den ersten Tag eines Monats, beginnt die Steuerpflicht am ersten Tag des folgenden Monats. Dies gilt auch, wenn die Hauptwohnung zur Zweitwohnung wird.
- (4) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der/die Steuerpflichtige die Wohnung nicht mehr innehat oder die Zweitwohnung zur Hauptwohnung umgewandelt wurde. Zu viel gezahlte Steuern sind auf Antrag zu erstatten.

- (5) Die Steuer wird in vierteljährlichen Beträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November eines jeden Jahres fällig.
- (6) Nachveranlagte Steuerbeträge sind innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides zu entrichten, Erstattungsbeträge innerhalb von zwei Wochen nach der Bekanntgabe fällig.

## **§ 7 Teilerlass**

- (1) Bei Mischnutzung einer Zweitwohnung (Eigennutzung und Vermietung) kann die Steuer auf Antrag teilweise erlassen werden, wenn die Vermietungstage (z.B. an Feriengäste) pro Kalenderjahr nachgewiesen werden. Abzüglich der Vermietungstage ergeben sich für den/die Wohnungsinhaber\*in eine bestimmte Anzahl an Tagen, an dem die Wohnung zur eigenen Verfügung gestanden hat (Verfügungstage), die zur folgenden Reduzierung der Jahressteuer (Verfügungsgrad) führen können:

<b>Verfügungstage</b>	<b>Verfügungsgrad</b>
unter 90 Tage	30 %
90 bis 180 Tage	60 %
über 180 Tage	100 %

- (2) Der Erlassantrag ist bis zum 31.01. des auf den Erhebungszeitraum folgenden Kalenderjahres schriftlich bei der Gemeinde Südbrookmerland zu stellen. Der Antrag ist eigenhändig zu unterschreiben. Vermietungen sind durch ein Gästeverzeichnis zu belegen.
- (3) Liegen keine das Veranlagungsjahr betreffenden Vermietungsunterlagen vor, wird ein Verfügungsgrad von 100 % zugrunde gelegt.
- (4) Endet die Steuerpflicht im Laufe des Veranlagungsjahres, werden die Verfügungstage im steuerpflichtigen Zeitraum jahresanteilig zugrunde gelegt.

## **§ 8 Anzeigepflicht**

Wer eine Zweitwohnung in Besitz nimmt oder aufgibt, hat dies der Gemeinde Südbrookmerland innerhalb eines Monats nach diesem Zeitpunkt anzuzeigen. Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung innehat, hat dies der Gemeinde Südbrookmerland innerhalb eines Monats nach Inkrafttreten anzuzeigen.

## § 9

### Mitteilungspflicht

- (1) Der/Die Steuerpflichtige ist verpflichtet, der Gemeinde Südbrookmerland alle für die Steuererhebung relevanten Tatbestände (Wohnfläche, Baujahr, Bezugsfertigkeit, Gebäudeart, Art der Nutzung u.a.) vollständig und wahrheitsgemäß schriftlich mitzuteilen. Ein dafür entsprechendes Formular wird zur Verfügung gestellt. Das gleiche gilt, wenn sich für die Steuererhebung relevanten Tatbestände ändern. Die Mitteilung ist eigenhändig zu unterschreiben und die gemachten Angaben sind auf Aufforderung zu belegen.
- (2) Wenn die Sachverhaltsaufklärung durch die Beteiligten nicht zum Ziel führt oder keinen Erfolg verspricht, sind auch andere Personen und Firmen, insbesondere Vermieter oder Verpächter von Zweitwohnungen / Campingplätzen und Vermietungsagenturen verpflichtet, der Gemeinde Südbrookmerland auf Nachfrage, die für die Steuerfestsetzung relevanten Daten mitzuteilen (§ 11 Kommunalabgabengesetz (NKAG) i. V. m. § 93 Abgabenordnung (AO)).

## § 10

### Datenverarbeitung

- (1) Die Gemeinde Südbrookmerland kann zur Ermittlung der Steuerpflichtigen und zur Festsetzung, Erhebung und Vollstreckung der Zweitwohnungsteuer im Rahmen dieser Satzung die erforderlichen personenbezogenen und grundstücksbezogenen Daten gemäß der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) und dem Niedersächsischen Datenschutzgesetz (NDSG), jeweils in Kraft getreten am 25. Mai 2018, in Verbindung mit § 11 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz (NKAG) und den dort genannten Bestimmungen der Abgabenordnung (AO) erheben bei:
  - a) Städten und Gemeinden (Ordnungsamt, Einwohnermeldeamt, Bauamt, Kämmereiamt)
  - b) Sozialversicherungsträgern
  - c) Finanzamt
  - d) Grundbuchamt
  - e) Katasteramt
  - f) andere Behörden
  - g) Vorbesitzern, Vermietern, Verpächtern, Eigentümern
  - h) Stadtwerke, Kurbetriebsgesellschaften.
- (2) Weitere, bei den in Absatz 1 genannten Datenquellen vorhandene personen- und grundstücksbezogene 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.

## § 11

### Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtige oder Steuerpflichtiger oder bei der Wahrnehmung der Angelegenheit einer oder eines Steuerpflichtigen leichtfertig
  - a) über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder

b) die Gemeinde pflichtwidrig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt

und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder einen anderen erlangt. Die Strafbestimmungen bei Vorsatz des § 16 NKAG bleiben unberührt.

(2) Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig

a) Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind oder

b) der Anzeigepflicht über Innehaben oder Aufgeben der Zweitwohnung nicht nachkommt.

Zuwerhandlungen gegen § 8 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 18 Abs. 2 Nr. 2 NKAG.

(3) Gemäß § 18 Abs. 3 des NKAG kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro geahndet werden.

## **§ 12**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01.01.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Gemeinde Südbrookmerland über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer vom 22. Dezember 2020 außer Kraft.

Südbrookmerland, den 12. Dezember 2024

Der Bürgermeister

gez. Thomas Erdwiens