



## **Satzung der Gemeinde Adendorf über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer vom 01.01.2024**

Aufgrund der §§ 10, 58 und 111 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) und §§ 1, 2 und 3 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) vom 20.04.2017 (Nds. GVBl. S. 121) - in der jeweils geltenden Fassung - hat der Rat der Gemeinde Adendorf am 07.12.2023 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Allgemeines, Steuergegenstand**

- (1) Die Gemeinde Adendorf erhebt als örtliche Aufwandsteuer eine Zweitwohnungssteuer. Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet.
- (2) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jede baulich abgeschlossene Gesamtheit von Räumen, die zum Wohnen oder Schlafen bestimmt ist und zu der eine Küche oder Kochgelegenheit sowie eine Toilette und ein Bad oder eine Dusche gehören.
- (3) Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung gemäß Absatz 2, in der eine Person mit Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes (BMG) vom 3. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084) - in der jeweils gültigen Fassung - angemeldet ist oder angemeldet sein müsste.
- (4) Haben mehrere Personen gemeinschaftlich eine Wohnung im Sinne der Absätze 2 und 3 inne, so gilt der auf sie entfallende Wohnanteil als Zweitwohnung im Sinne der Satzung.
- (5) Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders oder nicht genutzt wird.
- (6) Keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind:
  - a) Wohnungen, die von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden,
  - b) Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und der freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen,
  - c) Wohnungen von Personen, welche diese zum Zwecke des Studiums, der Schul- oder Berufsausbildung im Rahmen der Erstausbildung innehaben,
  - d) Zweitwohnungen von verheirateten bzw. in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz lebenden Personen, die nicht dauernd getrennt leben und die Zweitwohnung im Gemeindegebiet aus beruflichen Gründen innehaben, wenn sich die Hauptwohnung der Eheleute/Lebenspartner außerhalb der Gemeinde Adendorf befindet.
  - e) ein Zimmer oder eine Schlafstätte in der Hauptwohnung der Eltern, eines Elternteils oder eines anderen Angehörigen (§ 15 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 Abgabenordnung (AO)).



## **§ 2 Persönliche Steuerpflicht**

Steuerpflichtig ist, wer im Gemeindegebiet eine Zweitwohnung im Sinne des § 1 Abs. 3 inne hat. Inhaber einer Zweitwohnung ist jede Person, die mit Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes angemeldet ist oder angemeldet sein müsste.

## **§ 3 Bemessungsgrundlage**

(1) Die Steuer bemisst sich nach der auf Grund des Mietvertrages im Besteuerungszeitraum gemäß § 5 Abs. 1 geschuldeten Nettokaltmiete. Sollte im Mietvertrag zwischen den Parteien eine Miete vereinbart worden sein, in der Betriebskosten enthalten sind, sind zur Ermittlung der Nettokaltmiete angemessene Kürzungen vorzunehmen.

(2) Für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch unentgeltlich oder unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind, ist statt der vereinbarten Nettokaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete anzusetzen. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird von der Gemeinde Adendorf in Anlehnung an die Nettokaltmiete, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten drei Jahren vereinbart worden ist, geschätzt.

(3) Die bei der Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete maßgebliche Wohnfläche ist im Zweifelsfall die sich nach der Zweiten Berechnungsverordnung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), in der jeweils gültigen Fassung, ergebende Wohnfläche.

(4) In Fällen des § 1 Abs. 4 ist von einer anteiligen Nettokaltmiete bzw. anteiligen ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechend dem auf die Person entfallenden Wohnungsanteil auszugehen. Für die Berechnung des Wohnungsanteils ist die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume den an der Gemeinschaft beteiligten Personen zu gleichen Teilen zuzurechnen. Dem Anteil an der Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume ist die Fläche der von dem jeweiligen Miteigentümer oder Mitmieter individuell genutzten Räume hinzuzurechnen.

## **§ 4 Steuersatz**

Die Steuer wird durch einen auf die Nettokaltmiete bzw. ortsübliche Vergleichsmiete anzuwendenden vom-Hundert-Satz (Steuersatz) ermittelt. Der Steuersatz beträgt 8 v. H. der Bemessungsgrundlage.



## **§ 5**

### **Entstehung der Steuerschuld, Beginn und Ende der Steuerpflicht**

(1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. In den Fällen des Absatzes 2 Sätze 2 und 3 sowie des Absatzes 3 wird die Steuer anteilig erhoben.

(2) Die Steuerpflicht beginnt mit dem Innehaben einer Zweitwohnung. Die Steuerschuld für ein Kalenderjahr entsteht am 01. Januar des Jahres, für das die Steuer festzusetzen ist. Tritt die Steuerpflicht am ersten Tag eines Monats nach dem 01. Januar eines Jahres ein, entsteht die Steuerschuld gleichzeitig. Bei Eintritt der Steuerpflicht nach dem ersten Tag eines Monats entsteht die Steuerschuld mit Beginn des folgenden Kalendermonats.

(3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerschuldner die Zweitwohnung nicht mehr innehat oder die Voraussetzungen für die Annahme einer Zweitwohnung entfallen.

(4) Bei Änderung der Bemessungsgrundlage (§ 3) innerhalb des Kalenderjahres ist die Zweitwohnungssteuer ab dem entsprechenden Monat neu festzusetzen. Sofern die Änderung der Bemessungsgrundlage nicht auf den ersten eines Monats fällt, gilt die neue Bemessungsgrundlage ab dem ersten Tag des Folgemonats.

## **§ 6**

### **Festsetzung der Steuer, Rundung und Fälligkeiten**

(1) Die Gemeinde Adendorf setzt die Steuer durch Bescheid fest. In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass er auch für künftige Zeitabschnitte gilt, solange sich die Bemessungsgrundlagen und der Steuerbetrag nicht ändern.

(2) Die festzusetzende Jahressteuer ist zu Gunsten des Steuerpflichtigen so abzurunden, dass der auf einen Monat der Steuerpflicht entfallende Teilbetrag auf einen vollen 10 Cent-Betrag lautet.

(3) Die Steuer wird zu je einem Viertel ihres Jahresbetrages am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Nachzahlungen werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheides fällig. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Jahres, wird die Steuer am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November jeweils in Höhe eines Teilbetrages fällig, der sich bei einer Division der auf den Besteuerungszeitraum entfallenden Steuer durch die Zahl der Monate, in denen die Steuerpflicht bestand, und einer anschließenden Multiplikation mit der Anzahl der Monate, in denen die Steuerpflicht im jeweiligen Quartal bestand, ergibt.

## **§ 7**

### **Anzeigepflicht**

(1) Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung innehat, hat dies der Gemeinde Adendorf innerhalb eines Monats nach Inkrafttreten der Satzung schriftlich oder elektronisch über das Serviceportal der Gemeinde anzuzeigen.



(2) Wer im Erhebungsgebiet Inhaber einer Zweitwohnung wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dies der Gemeinde Adendorf innerhalb eines Monats schriftlich oder elektronisch über das Serviceportal der Gemeinde anzuzeigen. Bei Aufgabe der Zweitwohnung sind die die Zweitwohnungssteuer ausschließenden Tatbestände durch die Steuerschuldner unverzüglich schriftlich anzuzeigen und durch geeignete Unterlagen nachzuweisen.

(3) Die Anmeldung oder Abmeldung von Personen nach dem BMG gilt als Anzeige im Sinne der Absätze 1 und 2 dieser Vorschrift, soweit die Meldung nicht von Amts wegen geschehen ist.

(4) Inhaber einer Zweitwohnung sind verpflichtet, der Gemeinde Adendorf die für die Höhe der Steuer maßgeblichen Veränderungen, insbesondere der Nettokaltmiete, innerhalb eines Monats ab Wirksamwerden der Änderung schriftlich oder elektronisch über das Serviceportal der Gemeinde anzuzeigen.

## **§ 8 Steuererklärung**

(1) Der Steuerpflichtige hat für jede Zweitwohnung im Sinne des § 1 Abs. 2 und 3 zu Beginn der Steuerpflicht und jeweils auf Aufforderung der Gemeinde Adendorf eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck schriftlich oder elektronisch über das Serviceportal der Gemeinde Adendorf innerhalb eines Monats abzugeben. Die Monatsfrist beginnt mit dem Erhalt des Aufforderungsschreibens durch die Gemeinde Adendorf.

(2) Die Angaben sind auf Anforderung durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge und Mietänderungsverträge, welche die Nettokaltmiete berühren, nachzuweisen.

## **§ 9 Mitwirkungspflichten des Grundstücks- oder Wohnungseigentümers**

Hat der Erklärungspflichtige (§ 8) seine Verpflichtung zur Abgabe der Steuererklärung trotz Erinnerung nicht erfüllt oder ist er nicht zu ermitteln, hat jeder Eigentümer oder Vermieter des Grundstückes, auf welchem sich die der Steuer unterliegende Zweitwohnung befindet, oder jeder Eigentümer oder Vermieter der der Steuer unterliegenden Zweitwohnung auf Verlangen der Gemeinde Adendorf Auskunft zu erteilen, ob der Erklärungspflichtige oder eine sonstige Person in der Wohnung wohnt oder gewohnt hat, wann er/sie ein- oder ausgezogen ist und welche Nettokaltmiete zu entrichten ist oder zu entrichten war.

## **§ 10 Ordnungswidrigkeiten**

Zuwiderhandlungen gegen die §§ 7 bis 9 werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 18 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 des NKAG geahndet.



## **§ 11** **Datenübermittlung von der Meldebehörde**

(1) Die Meldebehörde übermittelt der Gemeinde Adendorf als Steuerbehörde zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzugs der Zweitwohnungssteuersatzung bei Einzug eines Einwohners, der sich mit Nebenwohnung meldet, gemäß § 34 Abs. 1 BMG die folgenden personenbezogenen Daten der Einwohner:

1. Vor- und Familiennamen,
2. Geschlecht,
3. Doktorgrad,
4. Tag und Ort der Geburt,
5. gesetzlicher Vertreter (Vor- und Familiennamen, Doktorgrad, Anschrift, Tag der Geburt),
6. Anschrift der Nebenwohnung,
7. Tag des Einzugs,
8. Anschrift der Hauptwohnung,
9. Übermittlungssperren,
10. Familienstand, bei Verheirateten oder Lebenspartnern das Datum der Eheschließung oder der Begründung der Lebenspartnerschaft.

Wird die Haupt- oder alleinige Wohnung zur Nebenwohnung, gilt dies als Einzug.

(2) Bei Auszug, Tod, Namensänderung, Änderung bzw. nachträglichem Bekanntwerden der Anschrift der Hauptwohnung, Einrichtung einer Übermittlungssperre oder Änderungen des Familienstandes werden die Veränderungen übermittelt. Wird die Nebenwohnung zur Haupt- oder alleinigen Wohnung, gilt dies als Auszug. Eine Datenübermittlung findet auch dann statt, wenn die Anmeldung von Nebenwohnungen nachgeholt wird.

(3) Die Meldebehörde übermittelt der Steuerbehörde unabhängig von der regelmäßigen Datenübermittlung die in Abs. 1 genannten Daten derjenigen Einwohner, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung in der Gemeinde Adendorf bereits mit Nebenwohnung gemeldet sind.

## **§ 12** **Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am 01.01.2024 in Kraft. Gleichzeitig tritt die bisher geltende Satzung der Gemeinde Adendorf über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer außer Kraft.

Adendorf, den 07.12.2023

Gemeinde Adendorf  
Der Bürgermeister

Thomas Maack



## **Hinweis zur Datenverarbeitung**

Zur Ermittlung der Abgabepflichtigen und zur Festsetzung der Abgaben nach dieser Satzung erhebt und verarbeitet die Gemeinde Adendorf erforderliche personenbezogene Daten nach den Regelungen der DSGVO in Verbindung mit den geltenden Gesetzen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Ihnen als betroffene Person bei der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten durch die Gemeinde Adendorf nach Art. 13 und 14 DSGVO verschiedene Rechte (u.a. Recht auf Auskunft) zustehen. Nähere Informationen zu Ihren Rechten und ausführliche Informationen zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten sind auf der Internetseite der Gemeinde Adendorf (<https://www.adendorf.de>) - abrufbar. Auf Verlangen werden Ihnen die Informationen auch schriftlich zur Verfügung gestellt.