

Satzung  
über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer  
in der Stadt Aurich

Aufgrund der §§ 10, 58 und 111 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588) und der §§ 1, 2 und 3 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) vom 20.04.2017 (Nds. GVBl. S. 121), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309) hat der Rat der Stadt Aurich in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ folgende Satzung beschlossen:

§ 1  
Steuergegenstand

Die Stadt Aurich erhebt eine Zweitwohnungsteuer. Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.

§ 2  
Begriff der Wohnung und der Zweitwohnung

- (1) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird oder benutzt werden könnte.
- (2) Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, in der eine Person mit Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes angemeldet ist oder angemeldet sein müsste.
- (3) Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Nebenwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend nicht oder anders genutzt wird.
- (4) Haben mehrere Personen gemeinschaftlich eine Wohnung inne, so gilt der auf sie entfallende Wohnungsanteil als Zweitwohnung im Sinne der Satzung.

§ 3  
Ausnahmen

Keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind:

- a) Wohnungen, die von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen Gründen zur Verfügung gestellt werden,
- b) Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und freien Jugendhilfe zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen,
- c) Wohnungen, die in Heimen oder sonstigen Einrichtungen der Betreuung behinderter Personen dienen,
- d) Räume in Frauenhäusern (Zufluchtwohnungen)
- e) Nebenwohnungen, die Personen, welche sich im Studium oder in Ausbildung befinden, in der Hauptwohnung der Eltern oder eines Elternteils nutzen, wenn sie

ihren Hauptwohnsitz am Studien- oder Ausbildungsort angemeldet haben und solange sie das 28. Lebensjahr noch nicht vollendet haben.

#### § 4 Persönliche Steuerpflicht

- (1) Steuerpflichtig ist jede Person, die im Stadtgebiet eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 innehat. Inhaberin/Inhaber einer Zweitwohnung ist,
  - a) jede Eigentümerin/jeder Eigentümer oder
  - b) jede Hauptmieterin/jeder Hauptmieter oder
  - c) jede Person, der die Zweitwohnung oder Teile davon durch eine der in Buchstabe a) oder b) genannten Personen unmittelbar oder mittelbar, entgeltlich oder unentgeltlich überlassen wurde.
- (2) Haben mehrere Personen gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner gem. § 44 der Abgabenordnung.

#### § 5 Steuerbefreiungen

- (1) Steuerbefreit sind verheiratete Personen,
  - a) die nicht dauernd getrennt leben und
  - b) die aus beruflichen Gründen eine Zweitwohnung innehaben und
  - c) deren gemeinsame Hauptwohnung sich außerhalb des Gebietes der Stadt Aurich befindet und
  - d) das Erreichen des Arbeitsplatzes ohne die Zweitwohnung nur mit erheblichem Zeitaufwand möglich wäre.

Als berufliche Gründe gelten auch solche Tätigkeiten, die zur Vorbereitung auf die Erwerbstätigkeit erforderlich sind, wie beispielsweise Studium, Lehre, Ausbildung, Volontariat.

- (2) Absatz 1 gilt entsprechend für Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz.
- (3) Steuerbefreit sind amtierende kommunale Mandatsträgerinnen oder Mandatsträger einer anderen Gemeinde, die durch die Anmeldung des Hauptwohnsitzes in Aurich ihr Mandat aufgrund Gesetzes verlieren würden. Die Steuerpflicht endet mit der ordnungsgemäßen Aufstellung für das Mandat nach dem jeweiligen Wahlgesetz und beginnt erneut im Falle der Erfolglosigkeit der Wahl.

## §6 Bemessungsgrundlage

- (1) Die Steuer bemisst sich nach der aufgrund des Mietvertrages im Besteuerungszeitraum (§ 7) geschuldeten Nettokaltmiete.
- (2) Sollte im Mietvertrag zwischen den Parteien eine Miete vereinbart worden sein, in der Nebenkosten enthalten sind, sind zur Ermittlung der Nettokaltmiete pauschale Kürzungen in folgendem Umfang vorzunehmen:
  - a) für eine Teilmöblierung 10 v. H.
  - b) für eine Vollmöblierung 30 v. H.
  - c) eingeschlossene Nebenkosten ohne Heizung 10 v.H.
  - d) eingeschlossene Nebenkosten mit Heizung 20 v. H.
- (3) Für eine Wohnung, die im Eigentum der steuerpflichtigen Personen stehen oder für die keine Nettokaltmiete vereinbart ist oder die zu einer Nettokaltmiete unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen wird, ist die Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe anzusetzen. Sie wird von der Stadt Aurich in Anlehnung an die Nettokaltmiete nach dem jeweils aktuellen Mietspiegel für die Landeshauptstadt Aurich, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig zu entrichten ist, geschätzt.
- (4) In den Fällen des § 2 Abs. 3 ist von einer anteiligen Nettokaltmiete 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 den Mitinhaberinnen/den Mitinhabern individuell genutzten Räume hinzuzurechnen.

## § 7 Steuersatz

Die Steuer beträgt 10 v. H. der Bemessungsgrundlage.

## § 8 Besteuerungszeitraum, Entstehung Beginn und Ende der Steuerpflicht

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. 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 1. Januar des Jahres, für das die Steuer festzusetzen ist. Tritt die Steuerpflicht erst nach dem 1. 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 Nebenwohnung wird.
- (4) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem die Steuerpflichtige/der Steuerpflichtige die Zweitwohnung nicht mehr innehat oder die Voraussetzungen für die Annahme einer Zweitwohnung entfallen.
- (5) Bei Änderungen der Bemessungsgrundlage (§ 6) innerhalb des Kalenderjahres ist die Zweitwohnungsteuer ab dem entsprechenden Monat neu festzusetzen. Sofern die Änderung der Bemessungsgrundlage nicht auf den Ersten eines Monats fällt, so gilt die neue Bemessungsgrundlage ab dem ersten Tag des Folgemonats.

## § 9

### Festsetzung und Fälligkeit der Steuer, Fälligkeit

- (1) Die Steuer wird durch Bescheid festgesetzt. Im Bescheid kann bestimmt werden, dass dieser auch für künftige Zeitabschnitte gilt, solange sich die Bemessungsgrundlage oder der Steuerbetrag nicht ändern.
- (2) Die Steuer wird für ein Kalenderjahr oder wenn die Steuerpflicht erst während des Kalenderjahres beginnt, für den Rest des Kalenderjahres durch Bescheid festgesetzt.
- (3) Ergibt sich bei der Festsetzung der Steuer ein nicht durch 12 teilbarer Betrag wird die Steuer auf den nächstniedrigen durch 12 teilbaren Betrag abgerundet.
- (4) Die Steuer wird am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November eines jeden Jahres mit je einem Viertel des Jahresbetrages fällig.
- (5) Nachzahlungen werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheides, Erstattungsbeträge mit der Bekanntgabe des Bescheides fällig.

## § 10

### Anzeigepflicht

- (1) Wer eine Zweitwohnung innehat oder diese aufgibt, hat dies innerhalb eines Monats schriftlich anzuzeigen. Die Anmeldung oder Abmeldung von Personen nach dem Bundesmeldegesetz gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift, soweit die Meldung nicht von Amts wegen geschehen ist.
- (2) Die Inhaberin/der Inhaber einer Zweitwohnung ist verpflichtet, der Stadt Aurich die für die Höhe der Steuer maßgeblichen Veränderungen, insbesondere der Nettokaltmiete, innerhalb eines Monats ab Wirksamwerden der Änderung schriftlich anzuzeigen.

## § 11 Steuererklärung

- (1) Die steuerpflichtige Person hat innerhalb eines Monats nach Eintritt der Steuerpflicht für das Jahr des Beginns der Steuerpflicht eine Steuererklärung abzugeben. Zur Abgabe der Steuererklärung ist auch verpflichtet, wer hierzu von der Stadt Aurich aufgefordert wird.
- (2) Die Steuererklärung ist auf dem von der Stadt Aurich vorgegebenen Vordruck abzugeben und eigenhändig zu unterschreiben. Die Angaben in der Steuererklärung sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge und Mietänderungsverträge, welche die Nettokaltmiete berühren, nachzuweisen.
- (3) Ist die Nebenwohnung keine Zweitwohnung im Sinne von § 3, hat die Inhaberin oder der Inhaber der Nebenwohnung dies schriftlich zu erklären und die hierfür maßgeblichen Umstände anzugeben.

## § 12 Mitwirkungspflichten Dritter

Hat die erklärungspflichtige Person (§ 10) ihre Verpflichtung zur Abgabe der Steuererklärung trotz Erinnerung nicht erfüllt, hat jede Eigentümerin/jeder Eigentümer oder jede Vermieterin/jeder Vermieter auf Verlangen der Stadt Aurich Auskunft zu erteilen, ob die/der Erklärungspflichtige oder eine sonstige Person in der Wohnung wohnt oder gewohnt hat, wann sie/er ein- oder ausgezogen ist und welche Nettokaltmiete zu entrichten ist bzw. war. Im Übrigen gilt § 93 Abgabenordnung.

## § 13 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 18 Abs. 2 Nr. 2 Nds. Kommunalabgabengesetzes handelt, wer
  - a) entgegen § 10 Abs. 1 das Innehaben einer Zweitwohnung bei Inkrafttreten dieser Satzung nicht innerhalb eines Monats anzeigt,
  - b) Inhaberin oder Inhaber einer Zweitwohnung im Erhebungsgebiet wird und dieses entgegen § 10 Abs. 1 nicht innerhalb eines Monats anzeigt,
  - c) Änderungen in den Mietverhältnissen entgegen § 10 Abs. 2 nicht innerhalb eines Monats anzeigt,
  - d) entgegen § 11 Absatz 1 nicht rechtzeitig die Steuererklärung abgibt,
  - e) trotz Aufforderung die in § 11 Abs. 2 genannten Unterlagen nicht einreicht,
  - f) entgegen § 12 nicht Auskunft erteilt, ob die/der Erklärungspflichtige oder eine sonstige Person in der Wohnung wohnt oder gewohnt hat, wann sie/er ein- oder ausgezogen ist und welche Nettokaltmiete zu entrichten ist bzw. war.

- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden.

#### § 14

##### Datenübermittlung von der Meldebehörde

- (1) Die Meldebehörde übermittelt zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzugs der Zweitwohnungssteuersatzung bei Einzug einer Einwohnerin, die sich mit Nebenwohnung anmeldet/eines Einwohners, der sich mit Nebenwohnung anmeldet, gemäß § 34 Abs. 1 Bundesmeldegesetz die folgenden personenbezogenen Daten der Einwohnerin/des Einwohners:
1. Vor- und Familiennamen,
  2. Geschlecht,
  3. Doktorgrad,
  4. Tag der Geburt,
  5. gesetzliche Vertreterin/gesetzlicher Vertreter (Vor- und Familiennamen, Doktorgrad, Anschrift, Tag der Geburt),
  6. Anschrift der Nebenwohnung,
  7. Tag des Einzugs,
  8. Anschrift der Hauptwohnung,
  9. Familienstand, bei Verheirateten oder Lebenspartnern das Datum der Eheschließung oder Begründung der Lebenspartnerschaft.

Wird die Hauptwohnung zur Nebenwohnung, gilt dies als Einzug.

- (2) Bei Auszug, Tod, Namensänderung, nachträglichem Bekanntwerden der Anschrift der Hauptwohnung oder Einrichtung einer Übermittlungssperre werden die Veränderungen übermittelt. Wird die Nebenwohnung zur Hauptwohnung, gilt dies als Auszug. Eine Datenübermittlung findet auch dann statt, wenn die Anmeldung einer Nebenwohnung nachgeholt wird.

#### § 14

##### 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 Stadt Aurich gemäß Artikel 6 Abs. 1 Buchstabe e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 6 und § 3 Niedersächsischen Datenschutzgesetzes i. V. m. § 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 Stadt Aurich und anderer Städte und Gemeinden erfolgt, soweit die Sachverhaltsaufklärung durch den Steuerpflichtigen nicht zum Ziel führt oder keinen Erfolg verspricht (§ 93 Abs. 1. S. 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 dieselbe/denselben Abgabepflichtige/n betrifft, verarbeitet werden. Technische und organisatorische Maßnahmen des Datenschutzes und der Datensicherheit nach Artikel 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 Haushaltsplans sowie die Abwicklung der Kassengeschäfte der Kommunen des Landes Niedersachsen in der Regel nach 10 Jahren gelöscht.

§ 15  
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2024 in Kraft.

Aurich, \_\_\_\_\_

Feddermann  
Bürgermeister