

**Satzung
der Gemeinde Hinte
über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer
(Zweitwohnungssteuersatzung – ZwStS)**

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 Hinte in seiner Sitzung am 06.06.2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Allgemeines

Die Gemeinde Hinte erhebt als örtliche Aufwandsteuer eine Zweitwohnungssteuer.

§ 2

Steuergegenstand

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, über die jemand als Eigentümer*in, Mieter*in oder als sonstige dauernutzungsberechtigte Person außerhalb seiner/ihrer Hauptwohnung für seinen/ihren persönlichen Lebensbedarf oder den seiner/ihrer Familienangehörigen verfügen kann.
- (3) Als Hauptwohnung gilt die gemeldete Haupt- oder alleinige Wohnung.
- (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) Liegen Hauptwohnung und Zweitwohnung auf demselben Grundstück, so gilt diese in der Regel nicht als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung.
- (6) Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr/ihre Inhaber*in sie vorübergehend anders oder nicht nutzt.

§ 3

Steuerpflicht

- (1) Steuerpflichtig ist, wer im Gemeindegebiet eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 innehat. Inhaber einer Zweitwohnung ist, wer die Verfügungsbefugnis über die Wohnung als Eigentümer*in, Mieter*in oder als sonstige dauernutzungsberechtigte Person hat.
- (2) ¹Dies gilt nicht, wenn der/die Inhaber*in der Zweitwohnung verheiratet ist, nicht dauernd von seiner/ihrer Ehepartner*in getrennt lebt und die Zweitwohnung ausschließlich aus beruflichen Gründen oder zur Durchführung einer Ausbildung bzw. eines Studiums unterhalten wird, weil der/die Zweitwohnungsinhaber*in der Arbeits-, Ausbildungsstelle bzw. das Studium nicht vom Hauptwohnsitz aus nachgehen kann. ²Gleiches findet auf die eingetragene Lebenspartnerschaft Anwendung.

- (3) Haben mehrere Personen gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner*innen.

§ 4

Steuermaßstab

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

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

- (3) ¹Zur 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. ²Der Lagewertfaktor ergibt sich somit aus folgender Formel:

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

³Er wird auf die zweite Nachkommastelle abgerundet. ⁴Grundlage 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). ⁵Maßgeblich 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 Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV) in der jeweils geltenden Fassung ermittelt.
- (6) ¹Der Baujahresfaktor wird bezogen auf das jeweilige Baujahr des Gebäudes wie folgt gemessen:

Baujahr	Wertefaktor
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

²Maßgebend für die Feststellung des Baujahres ist der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit.

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

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

§ 5

Steuersatz

Der Steuersatz beträgt 12 v. H. des Steuermaßstabes im Sinne des § 4 dieser Satzung.

§ 6

Besteuerungszeitraum, Entstehung und Fälligkeit der Steuer

- (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.

§ 7 Teilerlass

- (1) ¹Bei 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. ²Abzüglich 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:

Verfügungstage	Verfügungsgrad
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 Hinte 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

- (1) ¹Wer Inhaber*in einer Zweitwohnung wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dies der Gemeinde Hinte innerhalb eines Monats anzuzeigen. ²Gleiches gilt, wenn die Eigenschaft einer Wohnung als Zweitwohnung entfällt.
- (2) Wer bei Bekanntgabe dieser Satzung eine Zweitwohnung innehat und zu diesem Zeitpunkt nicht zur Zweitwohnungssteuer veranlagt ist, hat dies der Gemeinde Hinte innerhalb eines Kalendermonats anzuzeigen.

§ 9 Mitteilungspflicht

- (1) ¹Der/Die Steuerpflichtige ist verpflichtet, der Gemeinde Hinte alle für die Steuererhebung relevanten Tatbestände (Wohnfläche, Baujahr, Bezugsfertigkeit, Gebäudeart, Art der Nutzung u.a.) vollständig und wahrheitsgemäß schriftlich mitzuteilen. ²Ein dafür entsprechendes Formular („Erklärung zur Ermittlung der Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Hinte“) wird zur Verfügung gestellt. ³Das gleiche gilt, wenn sich für die Steuererhebung relevanten Tatbestände ändern. ⁴Die Mitteilung ist eigenhändig zu unterschreiben und die gemachten Angaben sind auf Aufforderung zu belegen.
- (2) Wenn die Sachverhaltsgaufklärung durch den/die Beteiligte*n nicht zum Ziel führt oder keinen Erfolg verspricht, sind auch andere Personen und Firmen, insbesondere Vermieter*innen oder Verpächter*innen von Zweitwohnung und Vermietungsagenturen verpflichtet, der Gemeinde Hinte auf Nachfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Daten mitzuteilen (§ 11 Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz (NKAG) i. V. m. § 93 Abgabenordnung (AO)).
- (3) Werden die erforderlichen Unterlagen zur Prüfung der Steuerpflicht nicht vollständig bei der Gemeinde Hinte eingereicht, wird die Zweitwohnungssteuer nach dem aktuellen Höchstsatz veranlagt.

§ 10 Datenverarbeitung

- (1) ¹Die Gemeinde Hinte kann zur Ermittlung der Steuerpflichtigen und zur Festsetzung und Erhebung der Zweitwohnungssteuer im Rahmen dieser Satzung die erforderlichen personen- und grundstücksbezogenen Daten gemäß Artikel 6 der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und § 3 des Niedersächsischen Datenschutzgesetzes (NDSG) i.V.m. § 11 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) und den dort genannten Bestimmungen der Abgabeordnung (AO) erheben und verarbeiten.
- (2) ²Eine Datenerhebung beim Finanzamt, beim Vollstreckungsgericht, beim Amtsgericht (Grundbuch), beim Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (Katasteramt), bei den Sozialversicherungsträgern, der Rentenversicherung und bei den für das Einwohnermeldewesen, Bauwesen, Ordnungsrecht sowie Finanzwesen zuständigen Dienststellen der Gemeinde Hinte, des Landkreises Aurich und anderer Städte und Gemeinden erfolgt, soweit die Sachverhaltsaufklärung durch den/die Steuerpflichtige*n nicht zum Ziel führt oder keinen Erfolg verspricht (§ 93 Abs. 1 S. 3 AO).
- (3) ¹Weitere, bei den in Absatz 1 genannten Datenquellen vorhandenen personen- und grundstücksbezogenen Daten dürfen erhoben werden, soweit sie für die Veranlagung zu der Steuer nach dieser Satzung erforderlich sind. ²Die Daten dürfen von der datenverarbeitenden Stelle nur zum Zweck der Steuererhebung nach dieser Satzung weiterverarbeitet werden.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

- (1) ¹Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtige*r oder bei der Wahrnehmung der Angelegenheit einer/eines Steuerpflichtigen vorsätzlich oder leichtfertig
 - a) über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen nach § 9 Abs. 1 dieser Satzung unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
 - b) die Gemeinde Hinte pflichtwidrig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt oder
 - c) Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder einen/eine Andere*n erlangt. ²Die Strafbestimmungen bei Vorsatz des § 16 NKAG bleiben unberührt.
- (2) Gemäß § 18 Abs. 3 des NKAG kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro geahndet werden. Die Geldbuße soll den wirtschaftlichen Vorteil, den der Täter aus der Ordnungswidrigkeit gezogen hat, übersteigen.
- (3) Das Bundesgesetz über Ordnungswidrigkeiten in der jeweils gültigen Fassung findet Anwendung; zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist der/die Bürgermeister*in.

§ 12 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2023 in Kraft und ersetzt ab diesem Zeitpunkt die Zweitwohnungssteuersatzung der Gemeinde Hinte vom 21.04.2022.
- (2) ¹Bestandskräftige Bescheide, die auf der Grundlage der ersetzten Satzung erlassen worden sind, werden von der Rückwirkung dieser Satzung nicht erfasst. ²Wenn und soweit Zweitwohnungen bis zum Steuerjahr 2024 noch nicht zur Zweitwohnungssteuer herangezogen wurden oder wenn Steuerbescheide für diesen Zeitraum noch nicht bestandskräftig sind, berechnet sich die Steuer nach der vorliegenden Satzung.

- (3) Durch die Rückwirkung dieser Satzung wird die Gesamtheit der Steuerpflichtigen im Rückwirkungszeitraum vom 01.01.2023 nicht ungünstiger gestellt als nach der ersetzten Satzung.

Hinte, den 06.06.2024

Der Bürgermeister

U. Redenius