

**§ 1: Allgemeines**

Die Gemeinde Hüde / Lembruch erhebt als örtliche Aufwandsteuer eine Zweitwohnungsteuer.

**§ 2: Steuergegenstand, Steuerpflicht**

(1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet.

(2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, über die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken der persönlichen Lebensführung verfügen kann. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders oder nicht genutzt wird.

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.

(3) Steuerpflichtig ist, wer im Gemeindegebiet eine Zweitwohnung innehat. Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner der Zweitwohnungsteuer.

**§ 3: Beginn und Ende der Steuerpflicht**

(1) Die Steuerpflicht beginnt mit dem Innehaben einer Zweitwohnung.

(2) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige die Wohnung aufgibt oder deren Eigenschaft als Zweitwohnung entfällt.

**§ 4: Steuermaßstab**

(1) Die Steuer bemisst sich nach dem jährlichen Mietaufwand (Absätze 2 – 4) in Verbindung mit § 5.

(2) Der jährliche Mietaufwand ist das Gesamtentgelt, das der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld für ein Jahr zu entrichten hat (Jahresrohmierte).

(3) Anstelle des Betrages nach Absatz 2 gilt als jährlicher Mietaufwand einer Wohnung die übliche Miete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind. Die übliche Miete wird in Anlehnung an die Jahresrohmierte geschätzt, die für Wohnungen gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird. Für diese Schätzung maßgeblich sind die als Anlage zu dieser Satzung beigefügten Grundlagen.

(4) Die Vorschriften des § 79 des Bewertungsgesetzes (BewG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Steueränderungsgesetz 2001 vom 20.12.2001 (BGBl. I S. 3794), finden entsprechende Anwendung. Für eine Wohnflächenberechnung sind die §§ 42 - 44 der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch VO zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346), entsprechend anzuwenden.

(5) Bei Mobilheimen, Wohnmobilen, Wohn- und Campingwagen gilt als jährlicher Mietaufwand die zu zahlende Standplatzmiete einschließlich Mietnebenkosten entspre-

chend den Bestimmungen des § 79 Absatz 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**

Der Steuersatz beträgt jährlich

(1) bis zum 31.12.2001 bei einem jährlichen Mietaufwand:

a) unter 1.000 DM	0,00 DM
b) ab 1.000 DM, aber unter 1.500 DM	50,00 DM
c) ab 1.500 DM, aber unter 2.000 DM	75,00 DM
d) ab 2.000 DM, aber unter 3.000 DM	100,00 DM
e) ab 3.000 DM, aber unter 4.000 DM	150,00 DM
f) ab 4.000 DM, aber unter 5.000 DM	200,00 DM
g) ab 5.000 DM, aber unter 6.000 DM	250,00 DM
h) ab 6.000 DM, aber unter 7.000 DM	300,00 DM
i) ab 7.000 DM, aber unter 8.000 DM	350,00 DM
j) ab 8.000 DM, aber unter 9.000 DM	400,00 DM
k) ab 9.000 DM, aber unter 10.000 DM	450,00 DM
l) ab 10.000 DM je weitere angefangene 1.000 DM zusätzlich	50,00 DM

(2) ab dem 01.01.2002 bei einem jährlichen Mietaufwand:

a) unter 520 €	0,00 €
b) ab 520 €, aber unter 780 €	26,00 €
c) ab 780 €, aber unter 1.040 €	39,00 €
d) ab 1.040 €, aber unter 1.560 €	52,00 €
e) ab 1.560 €, aber unter 2.080 €	78,00 €
f) ab 2.080 €, aber unter 2.600 €	104,00 €
g) ab 2.600 €, aber unter 3.120 €	130,00 €
h) ab 3.120 €, aber unter 3.640 €	156,00 €
i) ab 3.640 €, aber unter 4.160 €	182,00 €
j) ab 4.160 €, aber unter 4.680 €	208,00 €
k) ab 4.680 €, aber unter 5.200 €	234,00 €
l) ab 5.200 € je weitere angefangene 520 € zusätzlich.	26,00 €

**§ 6: Erhebungszeitraum, Entstehung und Fälligkeit**

(1) Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt und erhoben; Erhebungszeitraum (Steuerjahr) ist das Kalenderjahr, an dessen Beginn die Steuerschuld entsteht. Beginnt die Steuerpflicht im Laufe des Kalenderjahres, ist Erhebungszeitraum der jeweilige Restteil des Jahres, für den

die Steuerschuld mit dem Beginn der Steuerpflicht entsteht.

(2) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 ermäßigt sich die Steuerschuld auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden monatlichen Teilbetrag.

(3) Die Steuer wird in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. eines jeden Jahres fällig. Bei erstmaliger Heranziehung ist ein nach Absatz 1 Satz 2 festgesetzter Teilbetrag innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig. Auf Antrag kann die Zahlung der Jahressteuer zum 01.07. eines jeden Jahres erfolgen.

(4) Der Steuerbescheid kann gemäß § 13 Abs. 1 Nds. Kommunalabgabengesetz mit anderen Heranziehungsbescheiden der Gemeinde zusammengefasst erteilt werden.

### § 7: Anzeigepflicht

(1) Wer eine Zweitwohnung in Besitz nimmt oder aufgibt, hat dies innerhalb von einem Monat nach diesem Zeitpunkt der Gemeinde anzuzeigen.

(2) Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung innehat, hat dies der Gemeinde innerhalb von einem Monat nach diesem Zeitpunkt anzuzeigen.

### § 8: Mitteilungspflichten, Auskunftspflicht

(1) Die in § 2 Abs. 3 genannten Personen sind verpflichtet, der Gemeinde bis zum 15. Februar eines jeden Jahres oder, wenn eine Wohnung erst nach dem 1. Januar in Besitz genommen wird, bis zum 15. Tage des darauf folgenden Monats schriftlich oder zur Niederschrift die für die Steuerfestsetzung zu Grunde zu legenden Tatbestände mitzuteilen; insbesondere ist mitzuteilen,

a) ob die der Zweitwohnungsteuer unterliegende Wohnung eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen wird sowie

b) der jährliche Mietaufwand (§ 4 Abs. 2) für die Wohnung, die der Zweitwohnungsteuer unterliegt.

(2) Die in § 2 Abs. 3 genannten Personen sind verpflichtet, der Gemeinde stets jede Änderung der für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände mitzuteilen.

(3) Die Angaben der in § 2 Abs. 3 genannten Personen sind auf Anforderung der Gemeinde durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Vorlage von Verträgen mit Vermietungsagenturen oder Hotelbetrieben, detailliert nachzuweisen.

(4) Die in § 2 Abs. 3 genannten Personen sind zur Angabe der Wohnfläche der der Zweitwohnungsteuer unterliegenden Wohnung nach Aufforderung durch die Gemeinde verpflichtet.

(5) Wenn die Sachverhaltsaufklärung durch die Beteiligten nicht zum Ziele führt oder keinen Erfolg verspricht, sind auch andere Personen, insbesondere Vermieter von Zweitwohnungen im Sinne von § 2 Abs. 2 verpflichtet, der Gemeinde auf Nachfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände mitzuteilen.

### § 9: Datenverarbeitung

(1) Die Gemeinde kann zur Ermittlung der Steuerpflichtigen und zur Festsetzung der Steuern im Rahmen der Veranlagung nach dieser Satzung personenbezogene und grundstücksbezogene Daten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 10 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Datenschutzgesetz (NDSG) beim Finanzamt, beim Amtsgericht –Grundbuchamt-, beim Katasteramt, ggf. der Kurbetriebsgesellschaft, den Energieversorgungsunternehmen, bei den Einwohnermeldeämtern und beim Bauamt, Ordnungsamt sowie Kämmerei erheben.

(2) Weitere, bei den in Satz 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 Zweck der Steuererhebung nach dieser Satzung weiterverarbeitet werden. Zur Kontrolle der Verarbeitung sind Benutzerabsicherungen eingerichtet und Zugriffsrechte vergeben worden.

### § 10: Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne von § 18 Abs. 2 Nr. 2 NKAG handelt, wer

- entgegen von § 7 Abs. 1 nicht anzeigt, dass er eine Wohnung in Besitz genommen oder aufgegeben hat,

- entgegen § 7 Abs. 2 nicht anzeigt, dass er bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Wohnung innehat,

- entgegen § 8 Abs. 1 a) nicht mitteilt, ob die Wohnung eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen wird,

- entgegen § 8 Abs. 1 b) nicht den jährlichen Mietaufwand (§ 4 Abs. 2) für die Wohnung, die der Zweitwohnungsteuer unterliegt, mitteilt

- entgegen § 8 Abs. 2 nicht stets jede Änderung von für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände mitteilt,

- entgegen § 8 Abs. 3 nicht auf Anforderung der Gemeinde durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Vorlage von Verträgen mit Vermietungsagenturen oder Hotelbetrieben, die steuerrelevanten Angaben detailliert nachweist,

- entgegen § 8 Abs. 4 nicht die Wohnfläche der der Zweitwohnungsteuer unterliegenden Wohnung nach Aufforderung durch die Gemeinde angibt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 20.000 DM bzw. 10.225 Euro geahndet werden.

### § 11: Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2001 in Kraft. Die im § 5 Abs. 2 sowie in § 10 in Euro ausgewiesenen Beträge treten am 01.01.2002 in Kraft.

Anlage zur Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer**Grundlagen der Schätzung der üblichen Miete bei nicht vermieteten Zweitwohnungen  
im Sinne des § 4 Abs. 3 Zweitwohnungssteuersatzung (§ 79 Abs. 2 BewG)**Methode:

Zum Zwecke der Vereinfachung des Veranlagungsverfahrens werden fünf Mietwertkategorien gebildet. Die tatbestandlichen Merkmale der Klassifizierung sind unten zu A. erläutert, die Mietwertermittlung für die Mietwertkategorien unten zu B.

**A. Klassifizierungsmerkmale**

zur Bestimmung der „gleichen oder ähnlichen Art“ im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 2 Zweitwohnungssteuersatzung

<u>Kategorie:</u>	<u>Einstufungsmerkmale:</u>
<b>1</b> (einfachste Bauweise/ Ausstattung)	Holzbauweise oder Ähnliches mit sehr einfacher, unvollständiger Ausstattung; Ver- und Entsorgungsleitungen/-anschlüsse für Energie und Wasser sind nicht bzw. nur bedingt vorhanden. Das Objekt ist nicht wärmegeklämt (auch keine Isolierverglasung vorhanden) und in den Wintermonaten nicht zum Aufenthalt geeignet.
<b>2</b> (einfache Bauweise/ Ausstattung)	Holzbauweise oder Ähnliches mit einfacher und unvollständiger Ausstattung; Ver- und Entsorgungsleitungen/-anschlüsse für Energie und Wasser sind zumindest teilweise vorhanden. Das Objekt ist nicht bzw. nicht ausreichend wärmegeklämt und in den Wintermonaten nur zu tageweisen Aufenthalten geeignet.
<b>3</b> (mittlere Bauweise/ Ausstattung)	Holzbauweise bzw. Massiv- oder Fachwerkbauweise mit annähernd vollständiger Ausstattung; Ver- und Entsorgungsleitungen/-anschlüsse für Energie und Wasser sind in der Regel vollständig vorhanden. Das Objekt ist aufgrund der Bauweise, Isolierung oder Wärmedämmung in den Wintermonaten für wochenweise Aufenthalte geeignet.
<b>4</b> (gute Bauweise/ Ausstattung)	Massivbauweise bzw. gute Holz- oder Fachwerkbauweise mit kompletter Ausstattung, ggf. mit Nebenanlagen; Ver- und Entsorgungsleitungen/-anschlüsse für Energie und Wasser sind grundsätzlich vollständig vorhanden. Das Objekt ist durch vorhandene Wärmedämmung (ggf. inkl. Isolierverglasung) oder aufgrund der Bauweise für ganzjährige Aufenthalte geeignet.
<b>5</b> (sehr gute Bauweise/ Ausstattung)	Massivbauweise bzw. sehr gute Holz- oder Fachwerkbauweise, u.U. in besonderer Ausführung, mit komfortabler und vollständiger Ausstattung; Nebenanlagen sowie Sauna oder Schwimmbad sind ggf. vorhanden. Ver- und Entsorgungsleitungen/-anschlüsse für Energie und Wasser sind vollständig vorhanden. Das Objekt ist wärmegeklämt (inkl. Isolierverglasung) und für ganzjährige Aufenthalte geeignet.

**B. Mietwertermittlung**

Für die oben beschriebenen Mietwertkategorien ermittelt sich der Jahresmietwert wie folgt:

Bei der folgenden Berechnung berücksichtigt werden zum einen die bei Dauervermietung zu Monatsmieten (unten 1.), zum anderen die bei Vermietung an wechselnde Gäste zu Tages- oder Wochenmieten (unten 2.) bei den einzelnen Mietwertklassen üblichen Mietpreise. Als Zwischenergebnis wird aus Gründen der Anschaulichkeit jeweils der Durchschnittsmietpreis je Monat und je m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgewiesen. Weichen die zu 1. und 2. ermittelten Ergebnisse voneinander ab, wird das Mittel gebildet. Ist für die jeweilige Mietwertklasse kein Dauermietpreis oder kein Gästemietpreis feststellbar, so wird das einzig vorhandene (Zwischen-)Ergebnis –Dauermietpreis oder Gästemietpreis– als Mietwert zugrunde gelegt.

**1. Mietwert bei Dauervermietung****Mietwertkategorie 1**

Es liegen weder Dauermietverträge noch Zeitmietverträge vor.

**Mietwertkategorie 2**

Ø-Monatsmiete/m<sup>2</sup> inkl. Nebenkosten (ohne Heizung und Warmwasser) **2,57 €**

**Mietwertkategorie 3**

Ø-Monatsmiete/m<sup>2</sup> inkl. Nebenkosten (ohne Heizung und Warmwasser) **3,19 €**

**Mietwertkategorie 4**

Ø-Monatsmiete/m<sup>2</sup> inkl. Nebenkosten (ohne Heizung und Warmwasser) **4,25 €**

**Mietwertkategorie 5**

Ø-Monatsmiete/m<sup>2</sup> inkl. Nebenkosten (ohne Heizung und Warmwasser) **6,08 €**

**2. Mietwert bei Gästevermietung**

Der Mietwert für die obigen (A.) fünf Mietwertkategorien errechnet sich jeweils nach dem Ansatz:

**Ø-Mietpreis/Tag (€) x 60 % x Ø-Auslastung (Tage) : 12 Monate : Ø-Wohnfläche (m<sup>2</sup>)**

Der Mietpreis/Tag und die Wohnfläche sind den im Gastgeberverzeichnis der DümmerWeserLand Touristik enthaltenen Angaben für die zur Anmietung durch wechselnde Gäste angebotenen Ferienhäuser und –wohnungen entnommen. Die Mietpreise/Tag der Hauptsaison wurden zu  $\frac{3}{4}$ , die Mietpreise/Tag der Nebensaison zu  $\frac{1}{4}$  zugrunde gelegt. Der Durchschnitt wurde durch Addition der Einzelangaben und Division durch die Anzahl der Objekte gebildet.

Die Reduzierung des ermittelten Ø-Tagesmietpreises auf 60% erfolgt, um ein mit den Dauermietpreisen (oben 1.) vergleichbares Niveau zu erhalten: hier wird dem besonderen Aufwand, der mit Vermietung von Objekten an wechselnde Feriengäste verbunden ist (z.B. Möblierung, Sat-TV, Wäschewechsel, Werbung etc.) durch pauschalen 30%igen Abschlag Rechnung getragen. Ein weiterer Abschlag von pauschal 10% erfolgt unter Beachtung des § 79 Absatz 1 Bewertungsgesetz. Nach dieser Bestimmung gehören zur Jahresrohmiete auch die Betriebskosten, jedoch nicht die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs-, Warmwasserversorgungs- und Brennstoffversorgungsanlage. Um die ausgeschlossenen Betriebskosten angemessen bei vorliegenden Warmmieten zu berücksichtigen, erfolgt der 10%ige Abzug.

Die Ø-Auslastung der jeweiligen Mietwertkategorie basiert auf den diesbezüglichen Angaben des Tourismusverbandes Dümmerland e.V.

**a) Mietwertkategorie 1**

Objekte der unter A. dargestellten Kategorie (einfachste Ausstattung) sind im Vermietungsangebot der DümmerWeserLand Touristik nicht aufgeführt.

**b) Mietwertkategorie 2**

Objekte der unter A. dargestellten Kategorie (einfache Ausstattung) sind im Vermietungsangebot der DümmerWeserLand Touristik nicht aufgeführt.

**c) Mietwertkategorie 3**

Ø-Tages-Mietpreis	x davon an-rechenbar 60%	x Ø-Auslastung 146 Tage	: 12 Monate	: Ø-Wohnfläche 60,45 m <sup>2</sup>	Zwischen- ergebnis
42,64 €	25,58 €	3.734,68 €	311,22 €	5,15 €	<b>5,15 €</b>

**d) Mietwertkategorie 4**

Ø-Tages-Mietpreis	x davon an-rechenbar 60%	x Ø-Auslastung 182 Tage	: 12 Monate	: Ø-Wohnfläche 67,00 m <sup>2</sup>	Zwischen- ergebnis
44,08 €	26,45 €	4.813,90 €	401,16 €	5,99 €	<b>5,99 €</b>

**e) Mietwertkategorie 5**

Ø-Tages-Mietpreis	x davon an-rechenbar 60%	x Ø-Auslastung 182 Tage	: 12 Monate	: Ø-Wohnfläche 82,00 m <sup>2</sup>	Zwischen- ergebnis
58,96 €	35,38 €	6.439,16 €	536,60 €	6,54 €	<b>6,54 €</b>

### 3. Zusammenführung der Zwischenergebnisse aus 1. und 2.

**Mietwertkategorie 1**

Für Objekte der unter A. dargestellten Kategorie (einfachste Ausstattung) liegen weder Mietverträge vor, noch sind entsprechende Objekte im Vermietungsangebot der DümmerWeserLand Touristik aufgeführt.

Der Mietwert hierfür wird durch einen Abschlag von 1,25 € von der nächsthöheren Mietwertkategorie 2 gebildet und beträgt somit **1,32 €** je m<sup>2</sup> WFL/Monat. Dieser Abschlag stellt die Ø-Differenz zwischen den Mietwertkategorien 2 bis 5 dar.

Der Jahresrohmietwert beträgt 15,84 € je m<sup>2</sup> WFL.

**Mietwertkategorie 2**

Das Zwischenergebnis aus 1. (**2,57 €**) stellt den Mietwert je m<sup>2</sup> WFL/Monat dar.

Der Jahresrohmietwert beträgt 30,84 € je m<sup>2</sup> WFL.

**Mietwertkategorie 3**

Das Zwischenergebnis aus 1. (3,19 €) zuzüglich des Zwischenergebnisses aus 2. (5,15 €) geteilt durch 2 stellt mit **4,17 €** den Mietwert je m<sup>2</sup> WFL/Monat dar.

Der Jahresrohmietwert beträgt 50,04 € je m<sup>2</sup> WFL.

**Mietwertkategorie 4**

Das Zwischenergebnis aus 1. (4,25 €) zuzüglich des Zwischenergebnisses aus 2. (5,99 €) geteilt durch 2 stellt mit **5,12 €** den Mietwert je m<sup>2</sup> WFL/Monat dar.

Der Jahresrohmietwert beträgt 61,44 € je m<sup>2</sup> WFL.

**Mietwertkategorie 5**

Das Zwischenergebnis aus 1. (6,08 €) zuzüglich des Zwischenergebnisses aus 2. (6,54 €) geteilt durch 2 stellt mit **6,31 €** den Mietwert je m<sup>2</sup> WFL/Monat dar.

Der Jahresrohmietwert beträgt 75,72 € je m<sup>2</sup> WFL.