



**Satzung über die Erhebung einer
Zweitwohnungssteuer
in der Stadt Goslar
(Zweitwohnungssteuersatzung)**

vom 17.11.2020

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Goslar (Zweitwohnungssteuersatzung)

Aufgrund der §§ 10, 58 und 111 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBL. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBL: S. 244) in Verbindung mit den §§ 1, 2 und 3 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) in der Fassung vom 20.04.2017 (Nds. GVBL. S.121) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBL. S. 309) hat der Rat der Stadt Goslar in seiner Sitzung am 17.11.2020 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Allgemeines, Steuergegenstand

- (1) Die Stadt Goslar erhebt eine Zweitwohnungssteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.
- (2) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben jeder Wohnung im Stadtgebiet, über die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs verfügen kann. Als Hauptwohnung gilt diejenige Wohnung von mehreren Wohnungen im In- und Ausland, die jemand überwiegend nutzt. Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Gesamtheit von umschlossenen Räumen, die von ihrer Ausstattung her zumindest zeitweise oder zu bestimmten Jahreszeiten zum Wohnen oder Schlafen benutzt werden können. Eine konkrete Mindestausstattung der Räume, wie beispielsweise Kochgelegenheit, Frischwasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Stromversorgung, Heizung sowie planungs-, baurechtliche oder sonstige rechtliche Zulässigkeit ist nicht erforderlich.
- (3) Als Wohnung im Sinne dieser Satzung gelten nicht:
 - Gemeinschaftsunterkünfte
 - Betreuungsheime und Betreuungswohnungen
 - Schwesternwohnheime
- (4) Eine Wohnung verliert die Eigenschaft als Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihre Inhabenden sie zeitweilig zu einem anderen Zweck nutzen.

§ 2

Steuerschuldner

- (1) Steuerschuldner ist, wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung innehat. Dies ist insbesondere bei selbst genutztem Wohnraum die Eigentümerin oder der Eigentümer, bei dauerhaft vermietetem oder verpachtetem Wohnraum die oder der schuldrechtliche Nutzungsberechtigte; bei eingeräumtem Nießbrauch- oder Wohnrecht sowie unentgeltlicher Wohnungsüberlassung ist die oder der Nutzungsberechtigte Steuerschuldner.
- (2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.

§ 3

Steuerbefreiungen

- (1) Steuerbefreit sind Personen,
 - die verheiratet sind und nicht dauernd getrennt leben und aus beruflichen Gründen innerhalb der Stadt Goslar eine Zweitwohnung innehaben, wenn sich die Hauptwohnung der Eheleute außerhalb des Stadtgebietes befindet,
 - die eine eingetragene Lebenspartnerschaft nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz führen und nicht dauernd getrennt leben und aus beruflichen Gründen innerhalb der Stadt Goslar eine Zweitwohnung innehaben, wenn sich die Hauptwohnung der Lebenspartnerinnen oder Lebenspartner außerhalb des Stadtgebietes befindet.
- (2) Eine Steuerbefreiung ist nur möglich, wenn die Zweitwohnung die vorwiegend benutzte Wohnung der steuerpflichtigen Person ist.

§ 4

Steuermaßstab

- (1) Die Steuer bemisst sich nach dem Mietwert der Wohnung.
- (2) Mietwert ist die aufgrund des Mietvertrages im Besteuerungszeitraum geschuldete Nettokaltmiete. Sollte im Mietvertrag zwischen den Parteien eine Miete vereinbart worden sein, in der Nebenkosten enthalten sind, sind zur Ermittlung der Nettokaltmiete angemessene Kürzungen vorzunehmen.
- (3) Für alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pachtzins, Nutzungsentgelts, Erbpachtzins oder Leibrente gilt Abs. 1 entsprechend.
- (4) Für Wohnungen im Sinne des § 1 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz in der jeweils gültigen Fassung ist ebenfalls die Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten) anzusetzen. Die festgesetzte Fehlbelegungsabgabe zählt zu der Bemessungsgrundlage.
- (5) Für eine Wohnung, für die keine Nettokaltmiete vereinbart ist oder die zu einer Nettokaltmiete unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen wird oder von der Eigentümerin, dem Eigentümer, der oder dem Verfügungsberechtigten selbst genutzt wird oder ungenutzt bleibt, ist die Nettokaltmiete in Höhe der ortsüblichen Miete anzusetzen. Die ortsübliche Miete wird von der Stadt Goslar in Anlehnung an die Nettokaltmiete, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig zu entrichten ist, geschätzt.
- (6) Ist die Zweitwohnung von der oder dem Inhabenden an eine Vermittlerin oder einen Vermittler zur ständigen Vermietung an Dritte überlassen und ist die Verfügbarkeit für die persönliche Lebensführung von vornherein vertraglich auf einen bestimmten Zeitraum begrenzt oder liegt eine eingeschränkte Eigennutzungsmöglichkeit vor, ermäßigt sich die Steuer nach Abs. 1 auf den nachstehenden Nutzungsfaktor:

Nutzungsstufe	Nutzungsart	Nutzungsfaktor
volle / nahezu volle Verfügbarkeit	365 - 240 Tage (= 0 – 125 Vermietungstage)	100%
Nutzungsstufe	Nutzungsart	Nutzungsfaktor
mittlere Verfügbarkeit	239 - 210 Tage (= 126 – 155 Vermietungstage)	75%
beschränkte Verfügbarkeit	209 Tage und weniger (= ab 156 Vermietungstage)	50%
ausgeschlossene Verfügbarkeit	ganzjährige (Dauer-) Vermietung; Vermittlungsvertrag, der die Eigennutzungsmöglichkeit ausschließt; nachgewiesene reine Kapitalanlage	0%

§ 5 Steuersatz

- (1) Die Steuer beträgt 17,9 v. H. des Steuermaßstabes.
- (2) Die Zweitwohnungssteuer berechnet sich aus dem Steuermaßstab nach § 4 Abs. 1 multipliziert mit dem Steuersatz nach § 5 Abs. 1.

§ 6 Entstehen und Fälligkeit der Steuerschuld

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr.
- (2) Die Steuerschuld für ein Kalenderjahr entsteht am 01. Januar des Jahres, für das die Steuer festzusetzen ist. Wird eine Wohnung erst nach dem 01. Januar in Besitz genommen, so entsteht die Steuerschuld am ersten Tag des folgenden Monats.
- (3) Die Steuerpflicht beginnt mit dem Zeitpunkt, ab dem die Wohnung der oder 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 oder der Steuerpflichtige die Zweitwohnung nicht mehr innehat oder die Zweitwohnung zur Hauptwohnung umgewandelt wurde.

§ 7 Festsetzung und Fälligkeit der Steuer

- (1) Die Steuer wird durch Bescheid festgesetzt. Der Steuerfestsetzungsbescheid gilt solange auch für künftige Zeiträume, bis dieser durch einen neuen Bescheid ersetzt wird.
- (2) Die Steuer wird in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November eines jeden Jahres fällig.

- (3) Nachzahlungen werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheides, Erstattungsbeträge mit der Bekanntgabe des Bescheides fällig.

§ 8

Anzeigepflicht und Mitwirkungspflicht

- (1) Wer im Erhebungsgebiet eine Zweitwohnung bezieht oder diese aufgibt, hat dies der Stadt Goslar innerhalb eines Monats nach diesem Zeitpunkt schriftlich anzuzeigen.
- (2) Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung innehat, hat dies der Stadt Goslar innerhalb eines Monats nach diesem Zeitpunkt schriftlich anzuzeigen.
- (3) Die Steuerschuldner sind dabei gleichzeitig verpflichtet, der Stadt Goslar bis zum 15. Januar eines jeden Jahres oder wenn die Steuerpflicht erst nach dem 01. Januar eintritt, bis zum 15. Tag des auf die Steuerpflicht folgenden Kalendervierteljahres schriftlich die auf dem von der Stadt Goslar erstellten Vordruck geforderten Daten für die Zweitwohnung mitzuteilen und durch geeignete Unterlagen nachzuweisen.
- (4) Die Steuerschuldner sind darüber hinaus ebenfalls verpflichtet, alle für die Steuererhebung relevanten Tatbestände unverzüglich mitzuteilen und durch geeignete Unterlagen nachzuweisen.
- (5) Wenn die Sachverhaltsaufklärung durch die Beteiligten nicht zum Ziel führt oder keinen Erfolg verspricht, sind auch andere Personen und Firmen, wie Vermietende oder Verpachtende von Zweitwohnungen und Vermietungsagenturen verpflichtet, der Stadt Goslar auf Nachfrage alle für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände mitzuteilen (§ 11 NKAG in Verbindung mit § 93 Abgabenordnung).

§ 9

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtiger oder bei der Wahrnehmung der Angelegenheiten eines Steuerpflichtigen vorsätzlich oder leichtfertig
 - über steuerlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
 - die Stadt Goslar pflichtwidrig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässtund dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder einen anderen erlangt. Die Strafbestimmungen bei Vorsatz gem. § 16 NKAG bleiben unberührt.
- (2) Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig
 - Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind oder
 - der Anzeigepflicht über das Innehaben der Zweitwohnung nicht nachkommt oder
 - den Mitwirkungspflichten nicht nachkommt

Zu widerhandlungen gegen die Anzeigepflicht und die Mitwirkungspflicht (§ 8) sind Ordnungswidrigkeiten nach § 18 Abs. 2 NKAG.

- (3) Nach § 18 Abs. 3 NKAG kann eine Ordnungswidrigkeit nach den Absätzen 1 und 2 mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden.

§ 10 Datenverarbeitung

- (1) Die Stadt Goslar kann zur Ermittlung der Steuerpflichtigen, zur Festsetzung, Erhebung und Vollstreckung der Zweitwohnungssteuer im Rahmen dieser Satzung die erforderlichen personenbezogenen und grundstücksbezogenen Daten gemäß der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung und dem Niedersächsischen Datenschutzgesetz in Verbindung mit § 11 NKAG und den Bestimmungen der Abgabenordnung in den jeweils gültigen Fassungen bei Städten und Gemeinden, Sozialversicherungsträgern, Finanzämtern, Grundbuch- und Katasterämtern, anderen Behörden, Vermietenden, Verpachtenden, Eigentümerinnen und Eigentümern, Energieversorgungsunternehmen, Tourismusgesellschaften und Zentralregistern erheben.
- (2) Weitere bei den in Abs. 1 genannten Datenquellen vorhandene personen- und grundstücksbezogenen 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 erhoben werden.

§ 11 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2011 in Kraft.
- (2) Für die Zeit vom 01.01.2011 bis zum Tage der Veröffentlichung dieser Satzung wird die nach den Vorschriften dieser Satzung zu berechnende Steuer der Höhe nach auf die sich aus der ersetzten Satzung vom 17.12.2013 ergebenden Steuerhöhe beschränkt.

Goslar, den 17.11.2020

Stadt Goslar

Dr. Oliver Junk
Oberbürgermeister