

Stadt Goslar; Informationen zur Zweitwohnungssteuer

Stand: April 2022

Die Zweitwohnungssteuer ist als örtliche Aufwandsteuer eine reine Kommunalsteuer. Besteuert wird das Innehaben einer Zweitwohnung neben einer Hauptwohnung. Steuergegenstand ist nicht das Einkommen oder Vermögen der Steuerpflichtigen, sondern der in dem Innehaben der Zweitwohnung liegende Aufwand. Das Recht, örtliche Verbrauchssteuern zu erheben steht nach dem Grundgesetz den Ländern zu. Dieses Gesetzgebungsrecht haben fast alle Länder durch die Kommunalabgabengesetze auf Städte und Gemeinden übertragen.

Die Stadt Goslar erhebt seit Jahren in ihrem Stadtgebiet eine Zweitwohnungssteuer.

Welche Rechtsgrundlage besteht für die Veranlagung zur Zweitwohnungssteuer?

Der Rat der Stadt Goslar hat am 17.11.2020 eine neue Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in Goslar beschlossen. Inhaltlich orientiert sich diese Satzung an den gegenwärtigen rechtlichen Regelungen/Grundlagen und beinhaltet daher als Steuermaßstab den Mietwert/Nettokaltmiete einer Wohnung.

Was versteht man unter einer Zweitwohnung?

Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand im Stadtgebiet Goslar neben seiner Hauptwohnung innehat. Häufig wird die Zweitwohnung mit der Nebenwohnung nach dem Melderecht gleichgesetzt.

Wie wird Wohnung definiert?

Wohnung im Sinne der Satzung ist jede Gesamtheit von umschlossenen Räumen, die von ihrer Ausstattung zum Wohnen oder Schlafen benutzt werden können.

Was gilt nicht als Wohnung?

Gemeinschaftsunterkünfte, Betreuungsheime und Betreuungswohnungen sowie Schwesternwohnheime.

Was wird besteuert?

Besteuert wird das Innehaben einer Wohnung (= Zweitwohnung) zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs neben einer Hauptwohnung. Als Hauptwohnung gilt diejenige Wohnung von mehreren Wohnungen im In- und Ausland, die überwiegend genutzt wird.

Werden auch mehrere Wohnungen besteuert?

Sog. Drittwohnungen im Erhebungsgebiet können steuerpflichtig sein, wenn die Satzung dies nicht ausschließt. Unter der Voraussetzung, dass der Inhabende mehrerer Zweitwohnungen im Gebiet der Kommune selbst nur eine Wohnung für Zwecke des persönlichen Lebensbedarfs nutzen kann, ist der jeweilige Einzelfall zu betrachten und zu klären.

Wer schuldet die Zweitwohnungssteuer?

Die Steuer schuldet derjenige, der im Stadtgebiet eine Zweitwohnung innehat. Dies können Eigentümer bei selbstgenutztem Wohnraum sein, bei dauerhaft vermietetem oder verpachtetem Wohnraum die oder der schuldrechtliche Nutzungsberechtigte oder die oder der sonstige Nutzungsberechtigte bei eingeräumtem Nießbrauchrecht oder Wohnrecht sowie bei unentgeltlicher Wohnungsüberlassung.

Wer ist steuerbefreit?

Von der Zweitwohnungssteuer befreit 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.

Eine Steuerbefreiung ist nur möglich, wenn die Zweitwohnung die vorwiegend benutzte Wohnung ist.

Wann beginnt / endet die Steuerschuld/Steuerpflicht?

Die Zweitwohnungssteuer ist eine Jahressteuer und entsteht am 01. Januar des Kalenderjahres. Für Zweitwohnungen, die erst nach dem 01. Januar in Besitz genommen wurden, entsteht die Steuerschuld am ersten Tag des folgenden Monats. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem die oder der Steuerpflichtige die Zweitwohnung nicht mehr innehat.

Wann wird die Steuer fällig?

Die Steuer wird mit Bescheid und grundsätzlich in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November festgesetzt.

Wie gestaltet sich die Bemessungsgrundlage?

Bemessungsgrundlage ist die Nettokaltmiete. Ist keine oder eine deutlich vergünstigte Miete vereinbart oder die Wohnung selbst genutzt oder bleibt ungenutzt wird die Nettokaltmiete in Höhe der ortsüblichen Miete angesetzt. Die ortsübliche Miete wird in Anlehnung an die Nettokaltmiete, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig zu entrichten ist, von der Stadt Goslar geschätzt. Als Referenzmiete wurden 5,91 EUR ermittelt.

Bei der Schätzung werden alle erkannten Umstände berücksichtigt, die für eine Schätzung von Bedeutung sein könnten. Dabei wird von folgenden mietbeeinflussenden Faktoren ausgegangen: Baujahr einschl. energetischer Zustand des Objektes, Gebäudeart, Ausstattung und Lage. Hinzukommt für die Bemessung der Zweitwohnungssteuer die Größe der Wohnung sowie die Verfügbarkeit.

Baujahresfaktor

Der Baujahresfaktor ergibt sich aus der folgenden Tabelle und zwar aus dem jeweiligen Baujahr (z. B. bis 1970 = 0,70, 1971= 0,71, 2010=1,10). Maßgebend für die Festlegung des Baujahres ist der Zeitpunkt der Bezugfertigkeit.

Baujahr	Baujahresfaktor
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

Im Rahmen der Zweitwohnungsbesteuerung wurde der Fokus bei den energetischen Sanierungen auf Dach, Fenster, Außenfassade und Heizung gelegt. Ausgehend davon, dass durch energetische Sanierungen der Wert eines Gebäudes grundsätzlich gesteigert wird, ergibt sich ein Steigerungsfaktor durch einen Vergleich zwischen dem Baujahresfaktor/Baujahr und dem Baujahresfaktor/Beendigung Jahr der Maßnahme von 25% auf die Differenz pro ausgeführte Maßnahme. Werden die Maßnahmen in Teilschritten durchgeführt, gilt das Jahr des letzten Teilschritts als das Jahr der Beendigung der Maßnahme.

Art der Zweitwohnungen

Für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer wurden zwei Gruppen gebildet und mit Wertfaktoren gewichtet:

Gebäudearten	Gebäudedefaktoren
Eigentumswohnungen, Mietwohnungen, sonstige Wohnungen	1,0
Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Einfamilienhäuser	1,1

Ausstattung der Zweitwohnungen

Für die Bewertung der Wohnungsausstattungen wurden drei Kategorien gebildet, um Auf- oder Abschläge bei der Nettokaltmiete generieren zu können:

Ausstattungsarten	Beschreibungen	Wertfaktoren
einfache Ausstattung	Wohnung ohne Zentralheizung, elektrische Speicherheizung, ohne Teppich/Parkett-Fußböden, ohne Mehrfachverglasung (Einfachverglasung), Bad mit WC, einfache Kochgelegenheit (Gas-/Elektroherd und Spüle), Versorgungs- und Elektroleitungen überwiegend auf Putz, schlechter Zuschnitt der Wohnung	0,9
mittlere Ausstattung	Wohnung mit Bad (Dusche) und Badewanne, Zentralheizung, Teppichboden, Vinylboden oder Fliesen, Einbauküche/Standard, Versorgungsleitungen überwiegend unter Putz, Mehrfachverglasung zumindest auf der Windseite, gut nutzbarer Zuschnitt	1,0
gute Ausstattung	Wohnung mit Bad (Dusche) und Badewanne sowie Gäste-WC, Zentralheizung mit Fußbodenheizung, und/oder Kamin,	1,1

	Teppichboden oder Parkettfußboden oder Naturstein u. ä., Einbauküche (hochwertig), Versorgungsleitungen unter Putz, Mehrfachverglasung, guter Zuschnitt, weitere neueste Ansprüche des zeitgerechten Wohnens	
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Werden keine Ausstattungsmerkmale angegeben, wird der Wertfaktor für die Ausstattung mit 1,1 zugrunde gelegt.

Lage der Wohnung

Unter Anwendung der festgelegten Referenzmiete von 5,91 EUR (=Wertfaktor 1,0) wurden Äquivalenzwerte für die Stadtteile wie folgt ermittelt:

Stadtteile	Lagefaktoren
Jerstedt	0,9
Lochtum	0,9
Immenrode	0,9
Oker	0,9
Wiedelah	0,9
Ohlhof	0,9
Vienenburg	0,9
Rammelsberg	0,9
Lengde	0,9
Sudmerberg	1,0
Hahndorf	1,0
Kattenberg	1,0
Georgenberg	1,0
Siemensviertel	1,0
Baßgeige	1,0
Kramerswinkel	1,0
Jürgenohl	1,1
Altstadt	1,1
Steinberg	1,1
Hahnenklee	1,2

Verfügbarkeitsgrad

Ist die Zweitwohnung vom 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 **auf** den in der Satzung dargelegten 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%

Hebesatz

Der Hebesatz ist mit 17,9% errechnet.

Wie verhält es sich mit der Höhe der Steuer?

Für die Veranlagung 2020 wird dem Gebot der Schlechterstellung durch die Auswertung der Vergleichsberechnung Jahresrohmiete/Nettokaltmiete Rechnung getragen. In der Satzung ist aufgenommen, dass die Gesamtheit der Abgabenschuldner nicht schlechter gestellt wird als nach der alten ersetzten Satzung:

- Diese neue Zweitwohnungssteuersatzung tritt rückwirkend zum 01.01.2011 in Kraft.
- 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.

Anmerkung: Die Satzung wurde am 26.11.2020 veröffentlicht.

Das Schlechterstellungsgebot wird so umgesetzt, dass die Steuerfeststellung für den jeweiligen Einzelfall der Höhe nach auf die Steuer nach der alten Satzung begrenzt wird. Ergibt sich für 2020 somit im Rahmen einer Vergleichsberechnung Jahresrohmiete/Nettokaltmiete ein niedrigerer Betrag an Zweitwohnungssteuer nach der Berechnung Jahresrohmiete, erfolgt eine Veranlagung für 2020 in Höhe dieses Betrages. Sofern sich ein niedrigerer Steuerbetrag nach der neuen Berechnung ergibt, wird dieser veranlagt.

Für die Veranlagungsjahre 2021 ff greifen die Parameter der neuen Satzung.

Wie wirken sich finanzielle Verhältnisse aus?

Einkommen- und wirtschaftliche Verhältnisse spielen bei der Bemessung der Zweitwohnungssteuer keine Rolle.

Wie verhält es sich mit Anzeige –und Mitteilungspflichten?

Diese sind im § 8 der Satzung wie folgt geregelt:

- Wer im Erhebungsgebiet eine Zweitwohnung bezieht oder diese aufgibt, hat dies der Stadt Goslar innerhalb eines Monats nach diesem Zeitpunkt schriftlich anzuzeigen.

- Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung innehat, hat dies der Stadt Goslar innerhalb eines Monats nach diesem Zeitpunkt schriftlich anzuzeigen.
- 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.
- Die Steuerschuldner sind darüber hinaus ebenfalls verpflichtet, alle für die Steuererhebung relevanten Tatbestände unverzüglich mitzuteilen und durch geeignete Unterlagen nachzuweisen.

Wie verhält es sich beim Ignorieren der Satzung?

Die Tatbestände für Ordnungswidrigkeiten sind im § 9 der Satzung wie folgt geregelt:

- 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 lässt
 und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder einen anderen erlangt. Die Strafbestimmungen bei Vorsatz gem. § 16 NKAG bleiben unberührt.
- 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
- Zuwiderhandlungen gegen die Anzeigepflicht und die Mitwirkungspflicht (§ 8) sind Ordnungswidrigkeiten nach § 18 Abs. 2 NKAG.
- Nach § 18 Abs. 3 NKAG kann eine Ordnungswidrigkeit nach den Absätzen 1 und 2 mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden.

Welchen Inhalt hat die vollständige Satzung?

Die Satzung befindet sich im Internet auf der Goslar-Seite unter www.goslar.de - Stadt und Bürger – Stadtverwaltung - Ortsrecht – Finanzen und Steuern.

Sie haben weitere Fragen zum Thema Zweitwohnungssteuer?

Dann nehmen Sie gerne Kontakt mit dem Fachdienst Steuern und Stadtkasse der Stadt Goslar auf.

Ansprechpartner unter Telefonnummer 05321/704-604

Mail: zweitwohnung@goslar.de

Sie haben Fragen zu Meldeangelegenheiten?

Wenden Sie sich bitte an Ansprechpartner unter Telefonnummer 05321/704-330

Mail: buergerservice@goslar.de