

Satzung der Stadt Osnabrück über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Amtsblatt 2015, S. 6 ff.)

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 10 und 111 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie der §§ 1, 2 und 3 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) - jeweils in der zurzeit geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Osnabrück in seiner Sitzung am 10.03.2015 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Steuergegenstand

Die Stadt Osnabrück erhebt eine Zweitwohnungssteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet. Maßgeblich dafür ist die melderechtliche Nebenwohnung.

§ 2

Begriff der Zweitwohnung

- (1) Zweitwohnung ist jede Wohnung im Sinne des Absatzes 3, die
 - a) dem Eigentümer, Hauptmieter oder sonstigen Berechtigten als Nebenwohnung im Sinne des Meldegesetzes für das Land Niedersachsen dient,
 - b) der Eigentümer, Hauptmieter oder sonstige Berechtigte unmittelbar oder mittelbar ganz oder teilweise einem Dritten entgeltlich oder unentgeltlich überlässt und die diesem als Nebenwohnung im vorgenannten Sinne dient oder
 - c) jemand neben seiner Hauptwohnung im Sinne des Meldegesetzes für das Land Niedersachsen zu Zwecken des eigenen persönlichen Lebensbedarfs oder des persönlichen Lebensbedarfs seiner Familie innehat. Dies gilt auch für steuerlich anerkannte Wohnungen im eigengenutzten Wohnhaus.
- (2) Sind mehrere Personen Inhaber einer Wohnung im Sinne des Absatzes 3, gilt hinsichtlich derjenigen Inhaber, denen die Wohnung als Nebenwohnung im Sinne des Meldegesetzes für das Land Niedersachsen dient, der auf sie entfallende Wohnungsanteil als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung. Für die Berechnung des Wohnungsanteils ist die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume den an der Gemeinschaft beteiligten Personen zu gleichen Teilen zuzurechnen. Diesem Anteil ist die Fläche der von jedem Mitinhaber individuell genutzten Räume hinzuzurechnen. Lässt sich der Wohnungsanteil im Einzelfall nicht konkret ermitteln, wird die Gesamtfläche der Wohnung durch die Anzahl aller Mitinhaber geteilt. Für die Berechnung bzw. Festsetzung der Steuer werden nur die Wohnungsanteile von volljährigen Personen berücksichtigt.

- (3) Als Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jede abgeschlossene Gesamtheit von Räumen zu verstehen, die zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird.
- (4) Eine Wohnung dient als Nebenwohnung im Sinne des Meldegesetzes für das Land Niedersachsen, wenn sie von einer dort mit Nebenwohnung gemeldeten Person zum Zwecke des persönlichen Lebensbedarfs bewohnt wird. Wird eine Wohnung von einer Person bewohnt, die mit dieser Wohnung nicht gemeldet ist, dient die Wohnung als Nebenwohnung im Sinne des Meldegesetzes für das Land Niedersachsen, wenn sich die Person wegen dieser Wohnung mit Nebenwohnung zu melden hätte.
- (5) Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Nebenwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend nicht oder anders genutzt wird.
- (6) Keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind:
 - a) Wohnungen, die aus therapeutischen oder sozialpädagogischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden,
 - b) Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen,
 - c) Wohnungen, die in Heimen oder sonstigen Einrichtungen der Betreuung behinderter Personen dienen
 - d) Räume in Frauenhäusern (Zufluchtswohnungen),
 - e) Räume zum Zwecke des Strafvollzugs,
 - f) Nebenwohnungen, die Studenten oder Personen, die sich im Studium oder in einer Ausbildung befinden, bei ihren Eltern oder bei einem Elternteil innehaben, wenn sie ihren Erstwohnsitz am Studien- oder Ausbildungsort angemeldet haben und solange sie das 28. Lebensjahr noch nicht vollendet haben
 - g) Nebenwohnungen, die Minderjährige mit auswärtigem ersten Wohnsitz bei ihren Eltern oder bei einem Elternteil innehaben, soweit sie von ihren Eltern finanziell abhängig sind,
 - h) Gemeinschaftsunterkünfte von Soldaten, von Personen, die im Rahmen des Bundesfreiwilligendienstes tätig sind oder Polizeivollzugsbeamten.

§ 3

Persönliche Steuerpflicht

- (1) Steuerpflichtig ist, wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung oder mehrere Wohnungen innehat. Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige/diejenige, dessen/deren melderechtliche Verhältnisse die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung bewirken oder der Inhaber einer Zweitwohnung im Sinne von § 2 Abs. 1 ist. Als Inhaber/Inhaberin einer Zweitwohnung gilt die Person, der die Verfügungsbefugnis über die Wohnung als Eigentümer/Eigentümerin oder Mieter/Mieterin oder als sonstige dauernutzungsberechtigte Person zusteht. Dies gilt auch bei unentgeltlicher Nutzung.
- (2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner gemäß § 44 der Abgabenordnung.

- (3) Die Steuerpflicht besteht, solange die Wohnung des Steuerpflichtigen/der Steuerpflichtigen als Zweitwohnung zu beurteilen ist.
- (4) Nicht steuerpflichtig ist ein/-e nicht dauernd getrennt lebende/-r Verheiratete/-r bzw. Lebenspartner/-in im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 des Lebenspartnerschaftsgesetzes, der/die die Zweitwohnung ausschließlich aus beruflichen Gründen hält und deren/dessen eheliche bzw. lebenspartnerschaftliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet, soweit sich diese/-r überwiegend im Stadtgebiet aufhält und die eheliche bzw. lebenspartnerschaftliche Wohnung die Hauptwohnung ist. Als berufliche Gründe eines/-er nicht dauernd getrennt lebenden/-r Verheirateten bzw. Lebenspartners/-in im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 des Lebenspartnerschaftsgesetzes gelten auch solche Tätigkeiten, die zur Vorbereitung auf die eigentliche Erwerbstätigkeit erforderlich sind, wie beispielsweise Studium, Lehre, Ausbildung, Volontariat u. a. Die Sätze 1 und 2 gelten entsprechend für ein/-e nicht dauernd getrennt lebende/-n Partner/-in in einer nicht-ehelichen Lebensgemeinschaft mit einem Kind bzw. mehreren Kindern.
- (5) Nicht steuerpflichtig ist ein/-e amtierende/-r kommunale/-r Mandatsträger/-in einer anderen Gemeinde, der/die durch die Anmeldung des Erstwohnsitzes in Osnabrück sein/ihr Mandat aufgrund Gesetzes verlieren würde. Die Steuerpflicht endet mit der ordnungsgemäßen Aufstellung des/der Bewerbers/-in für das Mandat nach dem jeweiligen Wahlgesetz und beginnt erneut im Falle der Erfolglosigkeit der Wahl des/-r Bewerbers/-in.

§ 4

Bemessungsgrundlage

- (1) Die Steuer bemisst sich nach der aufgrund des Mietvertrages im Besteuerungszeitraum gemäß § 6 Abs. 1 geschuldeten Nettokaltmiete. Als im Besteuerungszeitraum geschuldete Nettokaltmiete ist die für den ersten vollen Monat des Besteuerungszeitraumes geschuldete Nettokaltmiete multipliziert mit der Zahl der in den Besteuerungszeitraum fallenden Monate anzusetzen.
- (2) Sollte im Mietvertrag zwischen den Parteien eine Miete vereinbart worden sein, in der einige oder alle Nebenkosten oder Aufwendungen für die Möblierung der Wohnung enthalten sind, sind zur Ermittlung der Nettokaltmiete pauschale Kürzungen in nachfolgendem 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) Ist der Zweitwohnungsinhaber Untermieter, gilt Abs. 1 entsprechend. Ist der Zweitwohnungsinhaber Hauptmieter und besteht ein Untermietverhältnis, wird zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für dessen Zweitwohnungssteuer die nach dem Hauptmietvertrag maßgebliche Fläche der Wohnung um die Fläche reduziert, die der Untermieter individuell nutzt zuzüglich der anteiligen Fläche, die auf die gemeinschaftlich genutzten Räume entsprechend § 2 Abs. 2 entfällt, wenn der Untermieter für die Wohnung melde-rechtlich erfasst ist. Die vom Hauptmieter vertraglich geschuldete Nettokaltmiete wird anteilmäßig in dem nach Satz 1 ermittelten Verhältnis gekürzt.
- (4) Statt des Betrages nach Abs. 1 gilt als jährliche Nettokaltmiete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch unentgeltlich oder unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind, die übliche Miete. Die übliche Miete wird in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art,

Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

§ 5

Steuersatz

Die Steuer beträgt 10 vom Hundert der Bemessungsgrundlage (§ 4).

§ 6

Besteuerungszeitraum, Entstehung, Beginn und Ende der Steuerpflicht, Fälligkeit

- (1) Die Zweitwohnungssteuer ist eine Jahressteuer. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. Die Steuer entsteht mit dem Zeitpunkt des Beginns der Steuerpflicht für den Rest des Kalenderjahres. Im Übrigen entsteht die Steuer mit Beginn des Kalenderjahres, für das die Steuer festzusetzen ist.
- (2) Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, beginnt die Steuerpflicht mit dem ersten Tag des Monats, der auf den Zeitpunkt folgt, mit dem die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung beginnt.
- (3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerschuldner die Wohnung aufgibt oder die Voraussetzungen für die Annahme einer Zweitwohnung entfallen.
- (4) Die Steuer wird zu je einem Viertel ihres Jahresbetrages am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig.
- (5) Abweichend von Absatz 1 beginnt die Steuerpflicht für das Kalenderjahr 2015 erst am 1. April 2015.

§ 7

Festsetzung der Steuer

- (1) Die Stadt Osnabrück setzt die Steuer durch Steuerbescheid fest. In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass er auch für künftige Zeitabschnitte gilt, solange sich die Bemessungsgrundlagen und der Steuerbetrag nicht ändern.
- (2) Ergibt sich bei der Festsetzung der Steuer ein nicht durch 12 teilbarer Betrag, so ist die Steuer auf den nächstniedrigen durch 12 teilbaren Betrag abzurunden.
- (3) Die Steuer wird für ein Kalenderjahr oder - wenn die Steuerpflicht erst während des Kalenderjahres beginnt - für den Rest des Kalenderjahres durch Bescheid festgesetzt.

§ 8

Härtefall-Klausel

Die Steuer kann ganz oder zum Teil erlassen werden, wenn deren Einziehung nach Lage des einzelnen Falles unbillig wäre.

§ 9

Anzeigepflicht

- (1) Der/die Steuerpflichtige hat innerhalb eines Monats nach dem Zeitpunkt, mit dem die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung beginnt oder endet, diesen Tatbestand beim Fachbereich Finanzen und Controlling/Fachdienst Steuern und Gebühren der Stadt Osnabrück anzuzeigen.
- (2) Anmeldung und Abmeldung einer Wohnung bzw. Statuswechsel nach dem Meldegesetz für das Land Niedersachsen gelten als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.
- (3) Entfällt eine der Voraussetzungen nach § 3 Abs. 4 für die Freistellung von der Zweitwohnungssteuer, so ist dies innerhalb eines Monats nach der Änderung dem Fachbereich Finanzen und Controlling/Fachdienst Steuern und Gebühren der Stadt Osnabrück anzuzeigen.
- (4) Änderungen der Nettokaltmiete oder sonstiger steuerrelevanten Daten und der Zeitpunkt der Änderung sind dem Fachbereich Finanzen und Controlling/Fachdienst Steuern und Gebühren der Stadt Osnabrück innerhalb eines Monats nach Eintritt dieser Änderung(en) anzuzeigen.

§ 10

Steuererklärung

- (1) Der Steuerpflichtige/die Steuerpflichtige hat für das Jahr des Beginns der Steuerpflicht innerhalb eines Monats nach Eintritt der Steuerpflicht eine Steuererklärung zur Zweitwohnungssteuer auf amtlich vorgeschriebenen Vordruck abzugeben und eigenhändig zu unterschreiben. Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge und Mietänderungsverträge, welche die Nettokaltmiete berühren, nachzuweisen.
- (2) Der Steuerpflichtige/die Steuerpflichtige hat in der Steuererklärung seine Hauptwohnung für die Bekanntgabe des Steuerbescheides anzugeben. Gibt der Steuerpflichtige/die Steuerpflichtige seine/ihre Hauptwohnung nicht an oder befindet sich die angegebene Wohnung nicht innerhalb der Bundesrepublik Deutschland oder erweist sich die Angabe seiner Hauptwohnung im Zeitpunkt der Bescheiderteilung als unzutreffend, gilt als Anschrift für die Bekanntgabe des Steuerbescheides die Anschrift der Nebenwohnung.
- (3) Unbeschadet der sich aus Abs. 1 ergebenden Verpflichtung kann die Stadt Osnabrück jeden zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, der in dem Stadtgebiet
 - a) mit Nebenwohnung gemeldet ist oder
 - b) ohne mit Nebenwohnung gemeldet zu sein, eine meldepflichtige Nebenwohnung im Sinne des Meldegesetzes innehat.

- (4) Ist die Nebenwohnung keine Zweitwohnung im Sinne von § 2, hat der Inhaber der Nebenwohnung dies nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck zu erklären und die hierfür maßgeblichen Umstände anzugeben (Negativerklärung).

§ 11

Mitwirkungspflichten des Grundstücks- oder Wohnungseigentümers

Hat der/die Erklärungspflichtige nach § 10 seine/ihre Verpflichtung zur Abgabe der Steuererklärung trotz Erinnerung nicht erfüllt oder ist er/sie nicht zu ermitteln, hat jede/-r Eigentümer/-in oder Vermieter/-in des Grundstückes, auf dem sich die der Steuer unterliegende Zweitwohnung befindet, auf Verlangen der Stadt Osnabrück Auskunft zu erteilen, ob der/die Erklärungspflichtige oder eine sonstige Person in der Wohnung wohnt oder gewohnt hat, wann er/sie eingezogen oder ausgezogen ist und welche Nettokaltmiete zu entrichten ist.

§ 12

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtige/-r oder bei Wahrnehmung der Angelegenheiten einer/eines Steuerpflichtigen leichtfertig
1. über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
 2. die Stadt pflichtwidrig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder einen anderen erlangt.
- (2) Ordnungswidrig handelt auch, wer
1. als Inhaber einer Zweitwohnung im Erhebungsgebiet entgegen § 9 Abs. 1 das Innehaben einer Zweitwohnung bei Inkrafttreten dieser Satzung nicht innerhalb eines Monats anzeigt,
 2. Inhaber einer Zweitwohnung im Erhebungsgebiet wird und dieses nicht gemäß § 9 Abs. 1 innerhalb eines Monats anzeigt,
 3. als Inhaber einer Zweitwohnung im Erhebungsgebiet entgegen § 10 Abs. 1 nicht rechtzeitig seine Steuererklärung abgibt,
 4. trotz Aufforderung die in § 10 Abs. 1 genannten Unterlagen nicht einreicht,
 5. als Eigentümer oder Vermieter des Grundstückes, auf dem sich die der Steuer unterliegende Zweitwohnung befindet, auf Verlangen der Stadt Osnabrück den Erklärungspflichten nach § 11 nicht nachkommt,
 6. Belege ausstellt, die unrichtig sind und es dadurch ermöglicht, die Steuer zu verkürzen oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder einen anderen zu erlangen (Steuergefährdung).
- (3) Gemäß § 18 Abs. 3 NKAG kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden.

(4) Die Strafbestimmungen des § 16 NKAG bleiben unberührt.

§ 13

Datenübermittlung von der Meldebehörde

(1) Die für Meldeangelegenheiten zuständige Stelle der Stadt Osnabrück übermittelt gemäß § 29 Abs. 6 des Niedersächsischen Meldegesetzes (NMG) dem Fachbereich Finanzen und Controlling/Fachdienst Steuern und Gebühren der Stadt Osnabrück zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzugs der Zweitwohnungssteuersatzung bei Einzug eines Einwohners, der sich mit einer Nebenwohnung anmeldet, die folgenden personenbezogenen Daten des Einwohners/der Einwohnerin gemäß § 22 Abs. 1 NMG:

1. Vor- und Familiennamen
2. frühere Namen,
3. Doktorgrad
4. Ordensnamen, Künstlernamen,
5. Anschriften,
6. Tag des Einzugs,
7. Tag und Ort der Geburt,
8. Geschlecht,
9. gesetzlicher Vertreter,
10. Familienstand sowie
11. Übermittlungssperren

(2) Bei Auszug aus der Nebenwohnung, Tod, Namensänderung, Änderung beziehungsweise nachträglichem Bekanntwerden der Anschrift der Hauptwohnung oder Einrichtung beziehungsweise Beendigung einer Übermittlungssperre werden die Veränderungen dem Fachbereich Finanzen und Controlling/Fachdienst Steuern und Gebühren der Stadt Osnabrück übermittelt. Wird die Hauptwohnung oder alleinige Wohnung zur Nebenwohnung, gilt dies als Einzug. Wird die Nebenwohnung zur Hauptwohnung oder alleinigen Wohnung, gilt dies als Auszug. Eine Datenübermittlung findet auch dann statt, wenn die Anmeldung von Nebenwohnungen nachgeholt wird.

(3) Die für Meldeangelegenheiten zuständige Stelle der Stadt Osnabrück übermittelt dem Fachbereich Finanzen und Controlling/Fachdienst Steuern und Gebühren der Stadt Osnabrück unabhängig von der regelmäßigen Datenübermittlung die in Abs. 1 genannten Daten derjenigen Einwohner, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung in der Stadt bereits mit Nebenwohnung gemeldet sind.

§ 13

Geltung des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes

Soweit diese Satzung im Einzelnen nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der §§ 11 bis 19 des NKAG in der jeweiligen Fassung anzuwenden.

§ 14

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01. April 2015 in Kraft.