

**Satzung der Stadt Wilhelmshaven über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer**  
**(Zweitwohnungssteuersatzung) vom**  
**29. November 2023**

Aufgrund der §§ 10, 58 und 111 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111) in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3 und 18 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) in der Fassung vom 20. April 2017 (Nds. GVBl., S. 121), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 589) hat der Rat der Stadt Wilhelmshaven in seiner Sitzung am 29. November 2023 die nachfolgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

**Steuergegenstand**

Die Stadt Wilhelmshaven erhebt als örtliche Aufwandssteuer im Sinne von Artikel 105 Absatz 2 a Grundgesetz eine Zweitwohnungssteuer.

**§ 2**

**Begriff der Zweitwohnung**

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.
- (2) <sup>1</sup>Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, über die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken des eigenen persönlichen Lebensbedarfs oder des persönlichen Lebensbedarfs seiner Familienangehörigen verfügen kann. <sup>2</sup>Dies gilt auch für steuerlich anerkannte Wohnungen im eigengenutzten Wohnhaus.
- (3) <sup>1</sup>Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der von der Ausstattung her zumindest zum zeitweisen oder zu bestimmten Jahreszeiten vorgesehenen Wohnen oder Schlafen geeignet ist und mindestens über ein Fenster, eine Elektro- oder vergleichbare Energieversorgung, eine Trinkwasserversorgung sowie eine Toilette, zumindest in vertretbarer Nähe, verfügt.  
<sup>2</sup>Eine baurechtliche Zulässigkeit ist nicht erforderlich.
- (4) Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders oder nicht genutzt wird.
- (5) Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung auch nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitanteilig als Kapitalanlage nutzt.
- (6) Keine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung sind:
  - a. Wohnungen, die von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen 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. <sup>1</sup>Wohnungen, die von nicht dauernd getrenntlebenden Verheirateten und eingetragenen Lebenspartnerschaften, deren eheliche oder lebenspartnerschaftliche Hauptwohnung sich außerhalb der Stadt Wilhelmshaven befindet, aus beruflichen Gründen, zum Zwecke des Studiums, der Ausbildung oder der Fort- und Weiterbildung bewohnt werden und das Erreichen der Arbeits-, Aus-, Fort- oder Weiterbildungsstätte nur mit erheblichem Aufwand möglich wäre.  
<sup>2</sup>Dies gilt jedoch nicht, wenn die berufliche Tätigkeit, Aus-, Fort- oder Weiterbildungstätigkeit überwiegend von der ehelichen oder lebenspartnerschaftlichen Wohnung aus wahrgenommen wird.  
<sup>3</sup>Ebenso sind Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung auch solche Wohnungen, bei denen eine Besteuerung nicht zu einer Beeinträchtigung des ehelichen oder lebenspartnerschaftlichen Zusammenlebens führt, insbesondere weil die Wohnung von beiden Ehepartnern oder eingetragenen Lebenspartnern aus den

## LESEFASSUNG

oben genannten Gründen gemeinschaftlich neben einer Hauptwohnung bewohnt wird.

### § 3

#### Steuerpflicht

- (1) Steuerpflichtig ist, wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung oder mehrere Wohnungen innehat.
- (2) Inhaber einer Zweitwohnung ist auch derjenige, dessen melderechtlichen Verhältnisse die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung bewirken.
- (3) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber/innen einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.

### § 4

#### Beginn und Ende der Steuerpflicht und Steuerschuld

- (1) <sup>1</sup>Die Steuerpflicht besteht, solange die Wohnung des Steuerpflichtigen als Zweitwohnung zu beurteilen ist.  
<sup>2</sup>Sie beginnt mit dem Datum des Innehabens der Zweitwohnung und endet mit dem Datum der Aufgabe des Innehabens der Zweitwohnung.
- (2) Die Steuerschuld beginnt mit dem ersten des auf die Inbesitznahme der Zweitwohnung folgenden Kalendermonats.  
Fällt der Zeitpunkt, mit dem die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung beginnt, auf den ersten eines Monats, beginnt die Steuerschuld an diesem Tag.
- (3) Die Steuerschuld endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige die Wohnung aufgibt oder aufgegeben hat oder deren Eigenschaft als Zweitwohnung entfällt.

### § 5

#### Besteuerungszeitraum, Entstehung und Fälligkeit der Steuer

- (1) <sup>1</sup>Die Zweitwohnungssteuer ist eine Jahressteuer.  
<sup>2</sup>Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr, an dessen Beginn die Steuerschuld entsteht.  
<sup>3</sup>Beginnt die Steuerpflicht im Laufe des Kalenderjahres, ist Besteuerungszeitraum der jeweilige Restteil des Jahres, für den die Steuerschuld mit dem Beginn der Steuerpflicht entsteht.  
<sup>4</sup>In Fällen des Satz 3 ermäßigt sich die Steuerschuld auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden monatlichen Teilbetrag.
- (2) <sup>1</sup>Die Steuer wird in vierteljährlichen Beträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November eines jeden Jahres fällig, soweit im Zweitwohnungssteuerbescheid kein späterer Fälligkeitstermin bestimmt ist.  
<sup>2</sup>Nachveranlagte Steuerbeträge sind innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Zweitwohnungssteuerbescheides zu entrichten.

### § 6

#### Steuermaßstab

- (1) Die Steuer berechnet sich nach dem jährlichen Mietaufwand multipliziert mit dem Nutzungsfaktor nach Absatz 5.
- (2) <sup>1</sup>Der jährliche Mietaufwand ist die auf Grund des Mietvertrags im Besteuerungszeitraum geschuldete Nettokaltmiete.  
<sup>2</sup>Als im Besteuerungszeitraum geschuldete Nettokaltmiete ist die für den ersten vollen Monat geschuldete Nettokaltmiete, multipliziert mit der Zahl der in den Besteuerungszeitraum fallenden Monate, anzusetzen.  
<sup>3</sup>Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, wie zum Beispiel Pachtzins, Nutzungsentgelt, Erbbauzins oder Leibrente.

## LESEFASSUNG

- (3) Sollte im Mietvertrag zwischen den Parteien eine Miete vereinbart worden sein, in der einige oder alle Nebenkosten oder Aufwendungen für die Möblierung des Wohnraumes enthalten sind, sind zur Ermittlung der Nettokaltmiete pauschale Kürzungen im nachfolgenden Umfang vorzunehmen:
- a. für Teilmöblierung 10 vom Hundert,
  - b. für Vollmöblierung 30 vom Hundert,
  - c. für eingeschlossene Nebenkosten ohne Heizung 10 vom Hundert und
  - d. für eingeschlossene Nebenkosten mit Heizung 20 vom Hundert.
- (4) Anstelle des Betrages nach Absatz 2 gilt als jährliche Nettokaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete nach Art, Lage, Größe und Ausstattung der Zweitwohnung in Anlehnung an den jeweils aktuellen Mietspiegel für die Stadt Wilhelmshaven für solchen Wohnraum, der eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch, unentgeltlich oder unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete überlassen ist.
- (5) Der jährliche Nutzungsfaktor der Zweitwohnung bemisst sich wie folgt:

Stufe	Nutzungsart	Faktor
1	Eigennutzungsmöglichkeit, soweit nicht von den Nutzungsstufen 2 bis 5 erfasst, insbesondere a) im Rahmen eines Dauermietverhältnisses, b) bei einer von vornherein durch Vermittlungsvertrag begrenzten Eigennutzungsmöglichkeit von mindestens 63 Tagen <b>oder</b> c) bei nachträglich nachgewiesener (Eigen-)Vermietung mit weniger als 150 Tagen.	1,0
2	a) Von vornherein durch Vermittlungsvertrag begrenzte Eigennutzungsmöglichkeit von 41 bis 62 Tagen <b>oder</b> b) nachträglich nachgewiesene (Eigen-)Vermietung mit mehr als 149 bis 200 Tagen.	0,8
3	a) Von vornherein durch Vermittlungsvertrag begrenzte Eigennutzungsmöglichkeit von 21 bis 41 Tagen <b>oder</b> b) nachträglich nachgewiesene (Eigen-)Vermietung mit mehr als 200 bis 249 Tagen.	0,6
4	a) Von vornherein durch Vermittlungsvertrag begrenzte Eigennutzungsmöglichkeit von maximal 20 Tagen <b>oder</b> b) nachträglich nachgewiesene (Eigen-)Vermietung mit mehr als 249 Tagen.	0,4
5	Ganzjährig ausgeschlossene Eigennutzung a) bei einer ganzjährigen (Dauer-)Vermietung b) bei einem Vermittlungsvertrag, der die Eigennutzungsmöglichkeit ausschließt oder c) bei einer nachgewiesenen ganzjährigen (Eigen-)Vermietung	0,0

- (6) <sup>1</sup>Liegen keine das Veranlagungsjahr betreffenden Vermietungsunterlagen vor, bemisst sich der Nutzungsfaktor nach Stufe 1.

<sup>2</sup>Der Nutzungsfaktor verringert sich bei vorheriger Vorlage eines Vermittlungsvertrages mit einer Vermietungsagentur oder einem Hotelbetrieb und einer von vornherein vertraglich begrenzten Eigennutzungsmöglichkeit für den persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf der Familie zum ersten des folgenden Kalendermonats beziehungsweise beim Nachweis von Vermietungstagen entsprechend der Stufenzuordnung nach Absatz 5.

<sup>3</sup>Beim Nachweis von Vermietungstagen sind von der/den steuerpflichtigen Person/en im Rahmen der persönlichen Steuererklärungspflicht bis zum 31. März des Folgejahres die tatsächlichen Vermietungstage durch ein zu führendes Gästeverzeichnis zu belegen.

## § 7

### Steuersatz

Der Steuersatz beträgt jährlich 20 vom Hundert des Maßstabes nach § 6.

**§ 8**

**Steuerbefreiungen**

Steuerbefreit sind Personen,

1. die in der Stadt Wilhelmshaven
  - a. in der Wohnung ihrer lebenden Eltern,
  - b. in der Wohnung eines lebenden Elternteils oder
  - c. in der Wohnung eines anderen lebenden Angehörigen im Sinne von § 15 Absatz 1 Nummer 1 bis 4 Abgabenordnungeine Zweitwohnung innehaben und dort nur über ein Zimmer oder eine Schlafstätte verfügen,
2. die als Soldatinnen und Soldaten in Gemeinschaftsunterkünften der Bundeswehr wohnen und
3. die in Räumen zum Zwecke des Strafvollzugs oder Zufluchtwohnungen (zum Beispiel Frauenhaus) untergebracht sind.

**§ 9**

**Anzeigepflicht**

- (1) Das Innehaben einer Zweitwohnung oder deren Aufgabe ist der Stadt Wilhelmshaven innerhalb eines Monats nach diesem Zeitpunkt anzuzeigen und durch geeigneten Nachweis zu belegen.
- (2) Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung im Stadtgebiet innehat, hat dies der Stadt Wilhelmshaven bis zum 1. April 2024 anzuzeigen.

**§ 10**

**Steuererklärung**

- (1) <sup>1</sup>Die steuerpflichtige Person hat bei der erstmaligen Meldung einer Zweitwohnung innerhalb eines Monats nach Aufforderung eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck abzugeben.  
<sup>2</sup>Danach ist jährlich eine Steuererklärung nach dem amtlich vorgeschriebenen Vordruck bis zum 31. März eines Jahres für das Vorjahr einzureichen.  
<sup>3</sup>Unbeschadet der sich aus § 9 ergebenden Verpflichtung kann die Stadtverwaltung Wilhelmshaven jeden zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, der in der Stadt Wilhelmshaven, auch ohne mit Nebenwohnung gemeldet zu sein, neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken des eigenen persönlichen Lebensbedarfs oder des persönlichen Lebensbedarfs seiner Familie eine Zweitwohnung innehat.
- (2) Die Angaben sind durch geeignete Nachweise und Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge und Mietänderungsverträge, die die Nettokaltmiete berühren, nachzuweisen.
- (3) <sup>1</sup>Die steuerpflichtige Person ist verpflichtet, der Stadt Wilhelmshaven alle für die Steuererhebung relevanten Tatbestände, wie zum Beispiel Nettokaltmiete, Wohnfläche, Art der Nutzung, Baujahr, Ausstattungsmerkmale und so weiter, vollständig und wahrheitsgemäß innerhalb eines Monats schriftlich mitzuteilen.  
<sup>2</sup>Das gleiche gilt, wenn sich die für die Steuererhebung relevanten Tatbestände ändern.  
<sup>3</sup>Die Mitteilung (Steuererklärung) ist eigenhändig zu unterzeichnen und die gemachten Angaben sind durch geeignete Nachweise zu belegen.
- (4) Als inländische Anschrift für die Bekanntgabe des Steuerbescheides gilt grundsätzlich die Anschrift der Hauptwohnung, es sei denn, die steuerpflichtige Person gibt in der Steuererklärung eine abweichende inländische Anschrift für die Bekanntgabe an.
- (5) Ist die Nebenwohnung keine Zweitwohnung im Sinne von § 2 dieser Satzung, ist dies von der nebenwohnungsinhabenden Person mit der Steuererklärung zu erklären, die hierfür maßgeblichen Umstände sind anzugeben und durch geeignete Nachweise zu belegen.

**§ 11**

**Mitwirkungspflichtigen Dritter**

Wenn die Sachverhaltsaufklärung durch die Beteiligten nicht zum Ziel führt oder keinen Erfolg verspricht, sind auch Dritte – andere Personen und Firmen -, wie zum Beispiel Grundstückseigentümer, Wohnungseigentümer, Wohnungsgeber, Verpächter, Vermietungsagenturen oder Hotelbetriebe und so weiter auf Anfrage zur Mitteilung über die steuerpflichtige Person und zur Mitteilung aller für die Steuererhebung erforderlichen Tatbestände im Sinne von § 11 Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit § 93 Abgabenordnung verpflichtet.

**§ 12**

**Datenverarbeitung**

- (1) Die Stadt Wilhelmshaven kann zur Ermittlung der Steuerpflichtigen und zur Festsetzung der Zweitwohnungssteuer im Rahmen dieser Satzung die erforderlichen personenbezogenen und grundstücksbezogenen Daten gemäß der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) und dem Niedersächsischen Datenschutzgesetz (NDSG) in Verbindung mit den Allgemeinen Informationen zur Umsetzung der datenschutzrechtlichen Vorgaben der Artikel 12 bis 14 der EU-Datenschutz-Grundverordnung im Bereich der von dem Fachbereich Finanzen der Stadt Wilhelmshaven und des Eigenbetriebes Technische Betriebe Wilhelmshaven veranlagten Steuern und Gebühren in den jeweils gültigen Fassungen und mit § 11 Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz (NKAG) und den dort genannten Bestimmungen der Abgabenordnung erheben bei:
- a. Städten und Gemeinden (Ordnungsamt, Einwohnermeldeamt, Bauamt, Kämmerei)
  - b. Sozialversicherungsträgern
  - c. Finanzamt
  - d. Grundbuchamt
  - e. Katasteramt
  - f. anderen Behörden
  - g. Vorbesitzern, Vermietern, Verpächtern, Eigentümern
  - h. Stadtwerke
  - i. Energieversorgungsunternehmen.
- (2) <sup>1</sup>Weitere, bei den in Absatz 1 genannten Datenquellen vorhandenen personen- und grundstücksbezogenen Daten dürfen erhoben werden, soweit sie für die Veranlagung zur der Steuer nach dieser Satzung erforderlich sind.
- <sup>2</sup>Die Daten dürfen von der datenverarbeitenden Stelle nur zum Zwecke der Steuererhebung nach dieser Satzung weiterverarbeitet werden.
- <sup>3</sup>Zur Kontrolle der Verarbeitung sind Benutzerabsicherungen eingerichtet und Zugriffsrechte vergeben worden.

**§ 13**

**Datenübermittlung von der Meldebehörde**

- (1) <sup>1</sup>Die Meldebehörde übermittelt zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzugs der Zweitwohnungssteuersatzung bei Einzug einer Person, die sich mit Nebenwohnung in der Stadt Wilhelmshaven anmeldet gemäß §§ 34 und 37 Bundesmeldegesetz die in § 3 Absatz 1 Bundesmeldegesetz aufgeführten Daten.
- <sup>2</sup>Dies sind insbesondere:
- a. Familienname(n)
  - b. frühere Namen
  - c. Vorname(n)
  - d. Doktorgrad(e)
  - e. Geburtsdatum und Geburtsort
  - f. Geschlecht
  - g. gesetzlicher Vertreter
  - h. derzeitige Anschrift(en)

## LESEFASSUNG

- i. Einzugsdatum, Auszugsdatum
- j. Familienstand
- k. Übermittlungssperre(n)

<sup>3</sup>Wird die Hauptwohnung zur Nebenwohnung, gilt dies als Einzug.

(2) <sup>1</sup>Ferner werden insbesondere bei

- a. Auszug
- b. Tod
- c. Namensänderung
- d. nachträglichem Bekanntwerden der Anschrift der Hauptwohnung
- e. Einrichtung einer Übermittlungssperre

die Veränderungen übermittelt.

<sup>2</sup>Wird die Nebenwohnung zur Hauptwohnung, gilt dies als Auszug.

(3) Eine Datenübermittlung findet auch dann statt, wenn die Anmeldung einer Nebenwohnung nachgeholt wird.

## § 14

### Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne von § 18 Absatz 2 Nummer 2 Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz handelt, wer

- a. entgegen § 9 Absatz 1 das Innehaben einer Zweitwohnung oder deren Aufgabe der Stadt Wilhelmshaven nicht oder nicht innerhalb eines Monats anzeigt,
- b. entgegen § 9 Absatz 1 das Innehaben einer Zweitwohnung oder deren Aufgabe nicht durch geeignete Nachweise belegt,
- c. entgegen § 9 Absatz 2 das Innehaben einer Zweitwohnung bei Inkrafttreten dieser Satzung nicht bis zum 1. April 2024 anzeigt,
- d. entgegen § 10 Absatz 1 die Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Muster nicht oder nicht innerhalb eines Monats nach Aufforderung abgibt,
- e. entgegen § 10 Absatz 2 und 3 die erforderlichen geeigneten Nachweise mit den detaillierten steuerrelevanten Angaben nicht einreicht oder auf Anforderung der Stadt Wilhelmshaven nicht einreicht, dies gilt auch bei Änderung der steuerrelevanten Tatbestände,
- f. entgegen § 10 Absatz 3 die Steuererklärung nicht eigenhändig unterschreibt,
- g. entgegen § 10 Absatz 5 die maßgeblichen Umstände nicht angibt,
- h. entgegen § 10 Absatz 5 die maßgeblichen Umstände nicht durch geeignete Nachweise belegt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 18 Absatz 3 Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro geahndet werden.

## § 15

### Inkrafttreten

Die Satzung der Stadt Wilhelmshaven über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer tritt zum 1. Januar 2024 in Kraft und ersetzt ab diesem Zeitpunkt die Satzung der Stadt Wilhelmshaven über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer vom 17. November 2010, zuletzt geändert durch Satzung vom 18. Dezember 2019.

Wilhelmshaven den, 29. November 2023  
Stadt Wilhelmshaven

Feist  
Oberbürgermeister