

Erläuterungen zur Zweitwohnungsteuer

ALLGEMEINE HINWEISE

Nach der am 01.07.2011 in Kraft getretenen Zweitwohnungsteuersatzung muss grundsätzlich jeder, der in der Gemeinde Lehre eine Zweitwohnung innehat, eine Erklärung zur Zweitwohnungsteuer abgeben. Das Innehaben oder Aufgeben einer solchen Wohnung ist innerhalb einer Woche unaufgefordert bei der Gemeinde Lehre anzuzeigen. Steuerpflichtig ist derjenige, der die Wohnung innehat, d.h., der die Wohnung tatsächlich bewohnt. Insofern ist z.B. nicht der Eigentümer sondern der Mieter steuerpflichtig, wenn dessen melderechtlichen Verhältnisse die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung bewirken. Wird eine Wohnung von mehreren Personen bewohnt, sind diejenigen mit dem auf sie entfallenden Wohnungsanteil steuerpflichtig, denen die Wohnung als Zweitwohnung dient.

Die Nichtabgabe der Erklärung ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet. Maßgebend ist die Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten und ohne Heizkosten), die der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen (z.B. Mietvertrag, Pachtzins, Nutzungsentgelt, Leibrente, Erbbauzins) nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerpflicht für ein Jahr zu entrichten hat. **Die Zweitwohnungsteuer beträgt 12 % der Bemessungsgrundlage (= Nettokaltmiete).** Für unentgeltlich oder unterhalb der üblichen Miete (wird z.B. geprüft bei Angehörigen nach § 15 AO; vgl. unten) überlassenen Wohnraum gilt die übliche Miete als Bemessungsgrundlage. Die übliche Miete wird mit Hilfe der Angaben des Steuerpflichtigen sowie unter Zuhilfenahme von gesammelten Daten aus der Tagespresse (Mietdatei), geschätzt, so dass eine marktnahe und möglichst realistische Beurteilung erfolgt.

Nicht für jede Person, die zur Abgabe der Erklärung verpflichtet ist, entsteht automatisch eine Zahlungsverpflichtung. Die Anmeldung mit Nebenwohnung beim Meldeamt der Gemeinde Lehre erfüllt für sich allein noch nicht die Voraussetzung für eine Steuerpflicht. Vielmehr muss aufgrund Ihrer Angaben und der tatsächlichen Verhältnisse feststehen, dass kein Ausschlusskriterium entsprechend der Vorgaben in der Satzung besteht.

Prüfen Sie aber bitte in jedem Fall vorab, ob Sie zutreffend in der Gemeinde Lehre mit Zweitwohnung gemeldet sind. Sollten Sie hier eine Änderung veranlassen wollen, so setzen Sie sich bitte mit dem Einwohnermeldeamt, Marktstraße 10, 38165 Lehre, in Verbindung. Telefon: 05308/699-27 oder -28, Fax: 05308/699-66. **Sprechzeiten: Mo, Di., Do. und Fr. 08.00 – 12.00 Uhr, zus. Di., 14.00 – 18.00 Uhr, zus. Do. 14.00 – 15.00 Uhr. Darüber hinaus ist das Meldeamt während der zusätzlichen Bürgermeistersprechstunde geöffnet (regelmäßig am ersten Sonnabend im Monat, von 10.00 bis 12.00 Uhr).**

Auf der Erklärung füllen Sie dann bitte lediglich Blatt 1 einschließlich **Steuerpflicht a** aus und vergessen Sie bitte nicht Ihre Unterschrift auf Blatt 2! Unterlagen oder Nachweise müssen von Ihnen dann selbstverständlich nicht eingereicht werden.

Gründe, die dazu führen, dass eine Steuerpflicht nicht in Betracht kommt, sind insbesondere auf Blatt 1 **Steuerpflicht b der vorstehenden Erklärung zur Zweitwohnungsteuer aufgelistet.** Ein Grund, der z.B. zum Ausschluss der Steuerpflicht führen würde, ist die Nutzung einer Nebenwohnung in einer therapeutischen Einrichtung. Auch die entsprechend der Satzung definierte Unterbringung in

einer pflegerischen Einrichtung oder einer Einrichtung der Jugendhilfe führt nicht zu einer Zahlungsverpflichtung.

Verheiratete Berufspendler sind unter bestimmten Voraussetzungen aufgrund höchstrichterlicher Rechtsprechung von der Steuerpflicht ausgenommen, da der Schutz von Ehe und Familie hier im Vordergrund steht.

Die Zweitwohnungsteuer ist eine sogenannte örtliche Aufwandsteuer im Sinne von Artikel 105 Absatz 2 a Grundgesetz (GG). Das Innehaben einer Zweitwohnung ist ein besonderer Aufwand, der gewöhnlich die Verwendung von finanziellen Mitteln erfordert. Es wird somit nach außen erkennbar, dass eine Leistungsfähigkeit vorliegt, auch wenn die Mittel, die aufgebracht werden müssen, im Zweifel nicht durch den Steuerpflichtigen selbst sondern durch Dritte geleistet werden. **Die Satzung sieht vor diesem Hintergrund auch nicht vor, dass eine besondere wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zu prüfen wäre.** Entsprechend wird die Einkommenssituation auf der Steuererklärung auch nicht „abgefragt“. Tatbestandsmerkmal für die Steuerpflicht ist allein das „**Innehaben einer Zweitwohnung**“ als solches. Auch ist der Zweck der Zweitwohnung insofern nicht von Interesse.

Nach Erlass des Steuerbescheides ist ausschließlich der Klageweg als Rechtsbehelf vorgesehen, da in Niedersachsen aufgrund des Gesetzes zur Modernisierung der Verwaltung das Widerspruchsverfahren ab dem 01.01.2005 – für zunächst 5 Jahre – abgeschafft ist. Nach Erlass des Steuerbescheides ist aber auch eine Aussetzung der Vollziehung (das bedeutet, dass zwar die Steuer festgesetzt ist, aber nicht beigetrieben wird) möglich, jedoch nur auf Antrag und mit einem erfolgversprechenden Einwand (z.B. wegen einem anhängigen Gerichtsverfahren). Zu bedenken ist aber, dass – je nach Ausgang des Verfahrens - die Steuern gegebenenfalls dann für einen längeren Zeitraum nachzuzahlen sind.

Das weitere Verfahren

Nach Eingang der Steuererklärung werden diese sowie Ihre eingereichten Unterlagen ausgewertet. Wir bitten um Ihr Verständnis, wenn diese Auswertung gerade im Hinblick auf die Vielzahl der Fälle nach Inkrafttreten der Satzung etwas Zeit in Anspruch nehmen kann. Originalunterlagen erhalten Sie selbstverständlich zurück. Diese Rücksendung erfolgt ohne besonderes Anschreiben. **Ergibt sich für Sie danach keine Steuerpflicht, so erhalten Sie von hier aus auch keine weitere Nachricht.** Wird dagegen aufgrund Ihrer Angaben eine Steuerpflicht festgestellt, so werden Sie durch Erlass eines Steuerbescheides zur Zahlung herangezogen. Die Jahressteuer wird in 4 Teilbeträgen, zum 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. des Jahres abgefordert. Nachzahlungen für bereits fällige Quartale werden regelmäßig mit einer Frist von 4 Wochen nach Bekanntgabe des Bescheides erhoben. Für die Höhe der Steuer maßgebliche Veränderungen sind vom Steuerpflichtigen innerhalb eines Monats anzuzeigen. **Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Monats, in dem die Zweitwohnung aufgegeben oder zur Hauptwohnung umgewandelt wird oder sonstige Voraussetzungen für die Steuerpflicht entfallen.**

Hinweis zu § 15 Abgabenordnung (AO):

Angehörige im Sinne von § 15 Abgabenordnung (AO) sind: Verlobte, Ehegatten, Verwandte und Verschwägte gerader Linie, Geschwister, Kinder der Geschwister, Ehegatten der Geschwister und Geschwister der Ehegatten, Geschwister der Eltern, Pflegeeltern und Pflegekinder. (Angehörige sind die Personen auch dann, wenn z.B. die die Beziehung begründende Ehe nicht mehr besteht.)