

Merkblatt Zweitwohnungssteuer



Gemeinde Jade

Die Gemeinde Jade erhebt als örtliche Aufwandsteuer seit 01.01.2010 auf Grundlage der Zweitwohnungssteuersatzung eine Zweitwohnungssteuer.

Gegenstand der Zweitwohnungssteuer:

Das Innehaben (= tatsächliche und rechtliche Verfügungsbefugnis) einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet. Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, über die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken seiner persönlichen Lebensführung oder der seiner Familienangehörigen verfügen kann, insbesondere zu Erholungs-, Berufs- und Ausbildungszwecken.

Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie zeitweilig anders, z.B. als Kapitalanlage oder nicht genutzt wird.

Ausgenommen von der Steuer wurden:

- a) Wohnungen in Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen,
- b) Wohnungen, die aus therapeutischen oder sozialpädagogischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden
- c) Zimmer von Studenten in der elterlichen Wohnung, die mit Hauptwohnsitz am Universitätsort gemeldet sind
- d) eine berufsbedingt gehaltene Nebenwohnung eines verheirateten, nicht dauerhaft von seiner Familie getrennt lebenden Berufstätigen

Eine **reine Kapitalanlage** dient der reinen Geld- oder Vermögensanlage in der Form des Immobilienbesitzes und wird ausschließlich zur Einkommenserzielung gehalten. Handelt es sich nachweislich um eine reine Kapitalanlage besteht keine Zweitwohnungssteuerpflicht.

Bei einer (teilweisen) Eigennutzung der/des Eigentümer/s (siehe „Gegenstand der Zweitwohnungssteuer“) handelt es sich nicht um eine reine Kapitalanlage. Es kann ggf. eine Ermäßigung der Steuer erfolgen (siehe Seite 2 „Höhe der Steuer“).

Erhebungsverfahren:

Der Besitz einer Zweitwohnung oder deren Aufgabe ist der Gemeinde innerhalb von 2 Wochen nach diesem Zeitpunkt anzuzeigen.

Die Inhaber von Zweitwohnungen werden vom Steueramt der Gemeinde Jade aufgefordert, eine Erklärung zur Zweitwohnungssteuer einzureichen. Nach Prüfung der Unterlagen erhalten Sie ggf. eine Mitteilung über die Höhe und die Berechnungsgrundlagen der Steuer mit der Gelegenheit zur Stellungnahme. Erst nach Ablauf der darin gesetzten Frist erfolgt der Abgabenbescheid. Sollte es sich um reine Kapitalanlage handeln, erhalten Sie eine Mitteilung.

Berechnung:

Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand (ohne Nebenkosten) berechnet. Bei eigengenutzten, ungenutzten, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassenen Wohnungen wird die übliche Miete in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für Wohnungen gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

Höhe der Steuer:

Die Steuer beträgt **14 v.H. des jährlichen Mietaufwandes**.

Sofern die Nutzungsmöglichkeit der Wohnung aufgrund der Weitervermietung der Zweitwohnung durch eine Vermittlungsagentur, einen Hotelbetrieb o.ä. oder einer vertraglichen Vereinbarung um mehr als 3 Monate ausgeschlossen ist, reduziert sich die Steuerhöhe wie folgt:

- a) Ausschluss der Nutzungsmöglichkeit um mehr als 6 Monate:
auf 40 % des regulären Steuersatzes (5,6 % des jährlichen Mietaufwandes)**
- b) Ausschluss der Nutzungsmöglichkeit um mehr als 3 Monate:
auf 70 % des regulären Steuersatzes (9,8 % des jährlichen Mietaufwandes)**

Der Nachweis der vertraglichen Vereinbarung ist vom Abgabepflichtigen gegenüber der Gemeinde Jade schriftlich zu erbringen. Wird der Nachweis nicht erbracht, erfolgt die Veranlagung ausschließlich zum vollen Steuersatz.

Festsetzung/Fälligkeiten:

Die Zweitwohnungssteuer wird als Jahressteuer festgesetzt und erhoben und in vierteljährlichen Teilbeträgen fällig (15.02., 15.05., 15.08. und 15.11.) Auf Antrag kann die Zahlung der Jahressteuer zum 01.07. eines jeden Jahres erfolgen.

Zahlung:

Sie ersparen sich Kosten und Zeit, wenn Sie die Zweitwohnungssteuer zum Fälligkeitstermin von Ihrem Konto abbuchen lassen. Bitte senden Sie das unterschriebene ([SEPA-Basis-Lastschriftmandat](#)) an das Steueramt der Gemeinde Jade (nicht per Fax oder E-Mail).

Bevollmächtigung:

Sollte es gewünscht sein, dass eine andere Person als der Steuerpflichtige die Abgabenbescheide erhält (Zustellbevollmächtigter), wird um Erteilung einer entsprechenden Vollmacht gebeten. Sie können diese formlos erteilen oder verwenden das Muster ([Vertretungs- und Zustellungsvollmacht](#)).

Mitwirkungspflichten:

Nach § 8 der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer sind die steuerpflichtigen Personen verpflichtet, der Gemeinde stets jede Änderung der für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände mitzuteilen (z.B. Änderung der Miethöhe).

Anmeldung einer Nebenwohnung

Es besteht nach dem Niedersächsischen Meldegesetz die Verpflichtung, sich bei der zuständigen Meldebehörde mit Nebenwohnung zu melden, wenn neben der innerhalb oder außerhalb der in der Gemeinde Jade gelegenen Hauptwohnung eine weitere Wohnung innerhalb der Gemeinde Jade besteht. Nach dem Melderecht ist eine Wohnung jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen und Schlafen benutzt wird.

⇒ *Auskünfte zum Melderecht erteilt Ihnen Frau Hienen unter der Telefonnummer 04454/899-20.*

Rechtsgrundlagen:

- Niedersächsisches Kommunales Abgabengesetz
- Abgabenordnung

Die **Zweitwohnungssteuersatzung** ist im Steueramt oder auf der Internetseite der Gemeinde Jade einsehbar.

Bitte setzen Sie sich bei Rückfragen mit dem Steueramt (Frau Helwig, Tel.: 04454/899-34, E-Mail: m.helwig@gemeinde-jade.de) in Verbindung.