

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer in der Stadt Braunlage (Zweitwohnungsteuersatzung)

Aufgrund der §§ 10, 58 und 111 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch den Artikel 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244) i.V.m. den §§ 1, 2 und 3 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) i.d.F. vom 20. April 2017 (Nds. GVBl. S. 121) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Oktober 2019 (Nds. GVBl. S. 309) hat der Rat der Stadt Braunlage in seiner Sitzung vom 29. Oktober 2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Allgemeines, Steuergegenstand

- (1) Die Stadt Braunlage erhebt eine Zweitwohnungsteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.
- (2) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben jeder Wohnung im Stadtgebiet, über die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs verfügen kann. Als Hauptwohnung gilt diejenige Wohnung von mehreren Wohnungen im In- und Ausland, die jemand überwiegend nutzt. Ein Steuerpflichtiger kann über mehrere Zweitwohnungen verfügen. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders oder nicht genutzt wird.

§ 2

Steuerpflichtiger

- (1) Steuerpflichtiger ist, wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung innehat. Dies ist insbesondere bei selbst genutztem Wohnraum die Eigentümerin oder der Eigentümer, bei dauerhaft vermietetem oder verpachtetem Wohnraum die oder der schuldrechtliche Nutzungsberechtigte; bei eingeräumtem Nießbrauch- oder Wohnrecht sowie unentgeltlicher Wohnungsüberlassung ist die oder der Nutzungsberechtigte Steuerpflichtiger.
- (2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.

§ 3

Steuermaßstab

- (1) Die Steuer bemisst sich nach dem Wohnwert der Zweitwohnung.
- (2) Der Wohnwert ergibt sich aus dem Lagewert (Absatz 3) multipliziert mit der Quadratmeterzahl der Wohnfläche (Absatz 4) multipliziert mit dem Baujahresfaktor der Wohnung (Absatz 5) multipliziert mit dem Wertfaktor für die Gebäudeart (Absatz 6) multipliziert mit dem Faktor Ausstattung (Absatz 7) multipliziert mit dem Nutzungsfaktor (Absatz 8) und multipliziert mit hundert.
- (3) Der Lagewert errechnet sich aus dem flächenabhängigen Bodenrichtwert (modifizierter Bodenrichtwert). Hierzu wird das Verhältnis der modifizierten Bodenrichtwerte im Stadtgebiet als Faktor zugrunde gelegt.

Grundlage sind die vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte gemäß § 196 Baugesetzbuch ermittelten und im Informationssystem (BORIS.NI) im Internet veröffentlichten und für jedermann zugänglichen Bodenrichtwerte der jeweiligen Bodenrichtwertzone (BRZ) zum 31.12. des Vorjahres des Erhebungszeitraumes. Der jeweils maßgebende Bodenrichtwert für die Zweitwohnung wird für Ein- und Zweifamilienhäuser unter Anwendung des bundesweit einheitlichen Umrechnungskoeffizienten nach der ab 01.01.2025 geltenden Fassung des Bewertungsgesetzes (Anlage 36, Bundesgesetzblatt vom 02.12.2019) modifiziert.

Ist kein geeigneter Bodenrichtwert für den konkreten Steuergegenstand vorhanden, so ist unter Einbeziehung angrenzender oder benachbarter Bodenrichtwertzonen sowie anhand der konkreten Gegebenheiten ein Lagewert frei und individuell zu schätzen.

Um den Lagewert zu ermitteln wird der modifizierte Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone (BRZ) - bzw. der geschätzte Bodenrichtwert - in welcher die Zweitwohnung liegt, durch den höchsten Bodenrichtwert dividiert. Höchster Bodenrichtwert ist der höchste Bodenrichtwert einer BRZ mit einer Zweitwohnung im Stadtgebiet. Dem Ergebnis der Division wird der Wert 1 hinzuaddiert.

abstraktes Rechenbeispiel:

$$\text{Lagewert} = \frac{(\text{modifizierter}) \text{Bodenrichtwert}}{\text{höchster Bodenrichtwert}} + 1$$

Die Addition mit 1 soll gewährleisten, dass der Lagefaktor nicht kleiner als eins sein soll und dem Lagewert im Gesamtmaßstab mit seinen weiteren Faktoren eine höhere Bedeutung in einem Bereich von über 1,0 bis 2,0 beigemessen werden soll.

Das Ergebnis der Berechnung des Lagewerts wird auf zwei Nachkommastellen kaufmännisch gerundet.

Hinweis: Ein wertbezogenes Rechenbeispiel ist auf der Homepage der Stadt Braunlage veröffentlicht. Die Stadt Braunlage veröffentlicht auf ihrer Homepage zudem eine - jährlich aktualisierte - Liste mit den höchsten Bodenrichtwerten „Stichtag 31.12. des Vorvorjahres“, beginnend mit dem Vorvorjahr des Inkrafttretens dieser Satzung.

- (4) Die Wohnfläche ist nach Maßgabe der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) zu berechnen.
- (5) Der Baujahresfaktor bemisst sich in Abhängigkeit von dem Baujahr. Das Baujahr ist das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes. Im Falle einer Kernsanierung, die die Bausubstanz in einen nahezu neuwertigen Zustand versetzt, ist das Jahr deren Fertigstellung maßgeblich.

Baujahr	Faktor
vor 1930	0,75
1930 - 1939	0,80
1940 - 1949	0,85
1950 - 1959	0,90
1960 - 1969	0,95
1970 - 1979	1,00
1980 - 1989	1,05
1990 - 1999	1,10
2000 - 2009	1,15
2010 - 2019	1,20
Ab 2020	1,25

- (6) Der Gebädefaktor bemisst sich in Abhängigkeit von der Gebäudeart:

Gebäudeart	Gebädefaktor
Hütte (vergleichsweise kleines und bautechnisch einfaches, eingeschossiges Gebäude, das in Leichtbauweise errichtet wird und nur über eine einfache Ausstattung verfügt)	0,9
Wohnung auf einem Mietwohngrundstück, Geschäftsgrundstück, gemischt genutzten oder sonstigem Grundstück	1,00
Eigentumswohnung	1,00
Wohnung in einem Zweifamilienhaus (ggf. Reihenhaus, Doppelhaushälfte)	1,10
Einfamilienhaus	1,20

- (7) Der Faktor Ausstattung bemisst sich nach Anlage 1 zu dieser Satzung.

- (8) Der Nutzungsfaktor der Zweitwohnung für den Inhaber wird wie folgt bemessen:

Nutzungsstufe	Nutzungsart	Nutzungsfaktor
1	0 – 75 Vermietungstage	100 %
2	76 – 150 Vermietungstage	75 %
3	151 – 225 Vermietungstage	50 %
4	mehr als 225 Vermietungstage	25 %
5	Ganzjährige (Dauer-) Vermietung; Vermittlungsvertrag ohne Eigennutzungsmöglichkeit, nachgewiesene reine Kapitalanlage	0 %

§ 4

Steuersatz und Steuerberechnung

- (1) Der Steuersatz beträgt jährlich 8,11 von Hundert.
- (2) Die Zweitwohnungsteuer berechnet sich aus dem Steuermaßstab nach § 3 Abs. 1, multipliziert mit dem Steuersatz nach § 4 Abs. 1.

§ 5

Beginn und Ende der Steuerpflicht, Steuerfestsetzung

- (1) Die Steuerpflicht entsteht mit dem Beginn des Kalendermonats, in das der Beginn des Innehabens der Zweitwohnung fällt, für die folgenden Jahre jeweils am 01. Januar des Kalenderjahres.
- (2) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige die Wohnung aufgibt. Bei Übernahme einer Zweitwohnung von einem bisher Steuerpflichtigen beginnt die Steuerpflicht mit dem Beginn des auf die Übernahme folgenden Kalendermonats.
- (3) Die Steuer wird am Ende eines Kalenderjahres für dieses rückwirkend festgesetzt. Die Stadt erhebt auf die zu erwartende Höhe der Jahressteuer Vorauszahlungen. Die für das Steuerjahr geleisteten Vorauszahlungen werden auf den festgesetzten Steuerbetrag angerechnet. Gleichzeitig wird auf der Basis des festgesetzten Jahressteuerbetrages die Höhe der Vorauszahlung für das kommende Veranlagungsjahr festgesetzt.
- (4) Der auf die Jahressteuer zu leistende Vorauszahlungsbetrag sowie der für die Vergangenheit nachzuzahlende Steuerbetrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig, sofern darin nicht ein anderer Fälligkeitszeitpunkt bestimmt ist.

§ 6

Anzeigepflicht

- (1) Wer eine Wohnung in Besitz nimmt oder aufgibt, hat dies innerhalb von zwei Wochen nach diesem Zeitpunkt der Stadt Braunlage anzuzeigen.
- (2) Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Wohnung innehat, hat dies der Stadt Braunlage innerhalb von zwei Wochen nach diesem Zeitpunkt anzuzeigen.

§ 7

Mitteilungs- und Nachweispflicht

- (1) Inhaber von Zweitwohnungen und andere Personen haben der Stadt Braunlage die zur Feststellung der Zweitwohnungsteuererhebung erforderlichen mündlichen und schriftlichen Auskünfte zu erteilen. Die Wohnfläche ist durch geeignete Unterlagen nachzuweisen. Bei fehlenden Nachweisen wird die Wohnfläche geschätzt.

- (2) Der Steuerpflichtige hat für jedes Kalenderjahr bis zum 30. Juni des Folgejahres schriftlich die – auf dem von der Stadt Braunlage erstellten Vordruck – geforderten Daten für die Zweitwohnung mitzuteilen und durch geeignete Unterlagen nachzuweisen (Steuererklärung). Diese kann unterbleiben, wenn sich gegenüber der Vorjahreserklärung keine Abweichungen ergeben.
- (3) Wenn die Sachverhaltsaufklärung durch die Beteiligten nicht zum Ziele führt oder keinen Erfolg verspricht, sind auch andere Personen, insbesondere Vermieter oder Verpächter von Wohnungen verpflichtet, der Stadt Braunlage auf Nachfrage für die Steuerfestsetzung relevante Tatbestände mitzuteile (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 a NKAG i.V.m. § 93 Abgabenordnung (AO)).

§ 8 Datenverarbeitung

- (1) Die zur Ermittlung der Steuerpflicht, zur Festsetzung, Erhebung und Vollstreckung der Zweitwohnungsteuer nach dieser Satzung erforderlichen personen- und grundstücksbezogenen Daten werden von der Stadt Braunlage gemäß Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) i.V.m. § 1 Absatz 6 und § 3 der Neufassung des Niedersächsischen Datenschutzgesetzes i.V.m. § 11 NKAG und den dort genannten Bestimmungen der AO erhoben und verarbeitet. Eine Datenerhebung beim Finanzamt, beim Amtsgericht (Handelsregister, Grundbuchamt), beim Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (Katasteramt), der Braunlage Tourismusgesellschaft mbH, der Harz Energie GmbH & Co. KG, bei den Einwohnermeldeämtern und bei der Stadt Braunlage – Bauamt, Ordnungsamt, sowie Kämmereiamt – erfolgt, soweit die Sachverhaltsaufklärung durch den Steuerpflichtigen nicht zum Ziel führt oder keinen Erfolg verspricht (§ 93 Absatz 1 Satz 3 AO).
- (2) Weitere bei den in Abs. 1 genannten Datenquellen vorhandene personen- und grundstücksbezogenen Daten dürfen erhoben werden, soweit sie für die Veranlagung zu der Steuer nach dieser Satzung erforderlich sind. Die Daten dürfen von der datenverarbeitenden Stelle nur zum Zwecke der Steuererhebung nach dieser Satzung erhoben werden.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne von § 18 Abs. 2 NKAG handelt, wer als Steuerpflichtiger oder bei der Wahrnehmung der Angelegenheit eines Steuerpflichtigen leichtfertig
 - a) über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
 - b) die Stadt 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 des § 16 NKAG bleiben unberührt.
- (2) Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig
 - a) Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig oder
 - b) der Anzeigepflicht über Innehaben oder Aufgabe der Zweitwohnung nicht nachkommt. Zuwiderhandlungen gegen §§ 6 und 7 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 18 Abs. 2 Nr. 2 NKAG.
- (3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden.

§ 10 Inkrafttreten und Überleitungsvorschriften

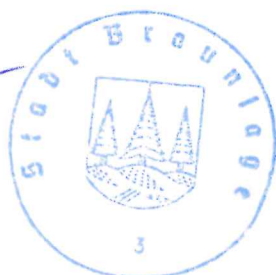
- (1) Diese Satzung tritt rückwirkend ab 01. Januar 2019 in Kraft.
- (2) Diese Satzung ersetzt die Zweitwohnungsteuersatzung der Stadt Braunlage vom 15. Dezember 2020, rückwirkend in Kraft getreten zum 01. Januar 2013, wiederum ersetzend die Zweitwohnungsteuersatzung der Stadt Braunlage vom 26.10.2016 in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 12. Dezember 2017, in Kraft getreten zum 01.01.2018.

- (3) Mit Inkrafttreten dieser Satzung treten die nach § 10 Abs. 2 ersetzten Satzungen für den mit dieser Satzung geregelten Besteuerungszeitraum außer Kraft.
- (4) Bestandskräftige Bescheide, die auf der Grundlage der bisher gültigen Zweitwohnungssteuersatzung(en) erlassen worden sind, werden von der Rückwirkung dieser Satzung nicht berührt.
- (5) Durch die Rückwirkung dieser Satzung wird gem. § 2 Abs. 2 NKAG die Gesamtheit der Steuerpflichtigen im Erhebungszeitraum 2019 bis 2024 im Einzelfall nicht ungünstiger gestellt als nach der / den bisher gültigen Satzung(en).
- (6) Für die Zeit vom 01. Januar 2019 bis zum Tage der Veröffentlichung dieser Satzung wird die nach den Vorschriften der §§ 3 und 4 dieser Satzung zu berechnende Steuer der Höhe nach auf die nach der Zweitwohnungssteuersatzung vom 15. Dezember 2020 zu berechnende Zweitwohnungssteuer begrenzt.

Braunlage, den 29. Oktober 2024

Der Bürgermeister


(Langer)



Anlagen zur Satzung

Anlage 1 - Faktor Ausstattung

Anlage 1 zur Zweitwohnungsteuersatzung - Faktor Ausstattung

Ausgangslage für die Berechnung des Faktors Ausstattung ist der Wert 1,00. Je nach individueller Ausstattung der Zweitwohnung sind Zu-/Abschläge vorzunehmen. Das erfolgt nach dem folgenden Schema:

Standard	Punkte	Zu-/Abschlag
einfacher Standard	< 10	- 0,2
mittlerer Standard	10-12	+/- 0,0
hochwertiger Standard	13-15	+ 0,2
Luxus	> 15	+ 0,3

Die Ausstattung wird in vier Standardkategorien eingeteilt: einfacher Standard, mittlerer Standard, hochwertiger Standard, Luxus. Die Einordnung einer Zweitwohnung in eine Kategorie erfolgt nach Punkten. Wurde eine Wohnung einer Kategorie zugeordnet, werden dem Standard entsprechend Zu- und Abschläge vorgenommen.

Die Stadt Braunlage hat Erhebungsbögen zur Ausstattung ausgewertet und die Ausstattungsmerkmale mit folgender Gewichtung zusammengefasst:

Kategorie	Nr.	Ausstattungsmerkmal	Punkte
Küche	1a	nicht über Herd, Spüle, ggf. Kühlschrank mit Gefriermöglichkeit und Backofen hinausgehend, wobei das Kochfeld des Herdes seiner Wertigkeit höchstens einem Ceranfeld entspricht	2
	1b	Küche nach Ziff. 1a, ohne Backofen	1
	1c	mindestens 1 weiteres, über Nr. 1a hinausgehendes, hochwertiges Küchengerät, z.B. Induktionskochfeld, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler	1
Bad	2a	mindestens 1 Duschbad	2
	2b	Installation Unterputz	1
	2c	mindestens 1 separates WC	2
	2d	mindestens 1 Bad mit Fenster	1
	2e	mindestens 1 separate Badewanne zur vorhandenen Dusche	1
	2f	mindestens 1 zweites vollwertiges Bad (mindestens als Duschbad ausgestattet)	2

Wohnung Allgemein	3a	Schlafraum und 1 Wohnraum	2
	3b	mindestens 1 weiterer Schlaf- oder Wohnraum	1
	3c	Böden überwiegend* mit Parkett	1
	3d	Fenster überwiegend* mind. zweifachverglast	1
	3e	Fenster überwiegend * mind. dreifach- oder spezialverglast	2
	3f	mindestens 1 Balkon oder Terrasse	2
	3g	mindestens 1 weiterer Balkon oder Terrasse	1
	3h	Gartennutzung (Allein- oder Mitnutzung)	1
Umfeld	4a	mindestens 1 Stellplatz (nicht überdacht)	1
	4b	mindestens 1 Stellplatz (überdacht)	2
	4c	mindestens 1 weiterer Stellplatz	1
Besondere Ausstattung	5a	Sauna	2
	5b	Swimmingpool	2
	5c	Whirlpool	2
	5d	E-Auto Ladestation	2
	5e	Fußbodenheizung	2
	5f	Photovoltaik	2

*überwiegend = mind. 51 %

Weitergehende Erläuterungen sind auf der Homepage der Stadt Braunlage veröffentlicht.