

# **Satzung**

## **über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer**

(Zweitwohnungsteuersatzung)

vom 17.07.2006  
in der Fassung vom 23.12.2015

(Amtsblatt des Landkreises Hildesheim 2006, S. 422, in Kraft seit 01.01.2007)

- (1. Änderung vom 15.11.2010, Amtsblatt LK 2010, S. 671, in Kraft seit 01.01.2011)
- (2. Änderung vom 06.05.2013, Amtsblatt LK 2013, S. 340, in Kraft seit 16.05.2013)
- (3. Änderung vom 23.11.2015, Amtsblatt LK 2015, S. 786, in Kraft seit 03.12.2015)
- (4. Änderung vom 18.12.2023, Amtsblatt LK 2023, S. 854, in Kraft seit 20.12.2023)

Aufgrund der §§ 6 und 83 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des nieders. Kommunalverfassungsrechts und anderer Gesetze vom 15. 11. 2005 (Nds. GVBl. S. 352) i. V. m. den §§ 1, 2 und 3 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) in der der Fassung vom 11.02.1992 (Nds. GVBl. S. 29), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2001 (Nds. GVBl. S. 701), hat der Rat der Stadt Hildesheim in seiner Sitzung am 17.07.2006 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Allgemeines, Begriffsbestimmungen**

- (1) Die Stadt Hildesheim erhebt eine Zweitwohnungsteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.
- (2) Zweitwohnung ist jede Wohnung im Sinne des Absatzes 3,
  - a) die melderechtlich als Nebenwohnung erfasst ist,
  - b) die eine Person, die in einem anderen Gebäude ihre Hauptwohnung hat, zu ihrer persönlichen Lebensführung oder der ihrer Familienangehörigen innehat,
  - c) die der Eigentümer oder Hauptmieter unmittelbar oder mittelbar einem Dritten entgeltlich oder unentgeltlich überlässt und die diesem als Nebenwohnung vorgenannten Sinne dient.
- (3) Als Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jede baulich abgeschlossene Gesamtheit von Räumen zu verstehen, die zum Wohnen oder Schlafen bestimmt ist und zu der eine Küche oder Kochnische sowie eine Toilette und ein Bad oder eine Dusche gehören.
- (4) Keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind:
  - a) Wohnungen, die von öffentlich oder gemeinnützigen Trägern aus therapeutischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden.
  - b) Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und der freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen.
  - c) Wohnungen in Alten-, Altenwohn- und Pflegeheimen, Einrichtungen zur vorübergehenden Aufnahme pflegebedürftiger Personen und ähnliche Einrichtungen.
  - d) Wohnungen, die verheiratete und nicht dauernd getrennt lebende Personen aus beruflichen Gründen in Hildesheim Innehaben, wenn sich die Hauptwohnung der Eheleute oder der Lebenspartner/innen außerhalb der Stadt Hildesheim befindet.

## **§2 Steuerpflichtige**

- (1) Steuerpflichtig ist, wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung innehat. Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige dessen melderechtliche Verhältnisse die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung bewirken.
- (2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Eigentümer oder Hauptmieter einer Wohnung im Sinne von § 1 Abs. 3, gilt hinsichtlich derjenigen Eigentümer oder Hauptmieter, denen die Wohnung als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes dient, der auf sie entfallende Wohnungsanteil als Zweitwohnung im Sinne der Satzung. Wird der Wohnungsanteil eines an der Gemeinschaft beteiligten Eigentümers oder Hauptmieters unmittelbar oder mittelbar einem Dritten entgeltlich oder unentgeltlich überlassen, ist der Wohnungsanteil Zweitwohnung, wenn er dem Dritten als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes dient. Für die Berechnung des Wohnungsanteils ist die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume den an der Gemeinschaft beteiligten Personen zu gleichen Teilen zuzurechnen. Dem Anteil an der Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume ist die Fläche der von dem Miteigentümer oder Mitmieter individuell genutzten Räume hinzuzurechnen.

## **§ 3 Bemessungsgrundlage**

- (1) Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet. Der jährliche Mietaufwand ist die Nettokaltmiete, die der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerpflicht für 1 Jahr zu entrichten hätte (Jahresnettokaltmiete). Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, z. B. Pachtzins, Nutzungsentgelt, Erbbauzins, Leibrente.
- (2) Wenn nur die Bruttokaltmiete (einschließlich Nebenkosten, aber ohne Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 10 % verminderte Bruttokaltmiete. Wenn nur eine Bruttowarmmiete (einschließlich Nebenkosten und Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 20 % verminderte Bruttowarmmiete.
- (3) Statt des Betrages nach Absatz 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 die Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

## **§ 4 Steuersatz**

Die Steuer beträgt 18 v. H. der Bemessungsgrundlage.

**§ 5**  
**Entstehung, Beginn und Ende der Steuerpflicht,**  
**Fälligkeit**

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres ist Besteuerungszeitraum der Teil des Kalenderjahres, in dem die Steuerpflicht besteht.
- (2) Die Steuerschuld für ein Kalenderjahr entsteht am 01. Januar des Jahres, für das die Steuer festzusetzen ist. Wird eine Wohnung erst nach dem 01. Januar in Besitz genommen, entsteht die Steuerschuld am ersten Tag des folgenden Kalendermonats.
- (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 Jahresbeitrages am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Nachzahlungen werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheides fällig. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Jahres, wird die Steuer am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November jeweils in Höhe eines Teilbetrages fällig, der sich bei einer Division der auf den Besteuerungszeitraum entfallenden Steuer durch die Zahl der Monate, in denen die Steuerpflicht bestand, und einer anschließenden Multiplikation mit der Anzahl der Monate, in denen die Steuerpflicht im jeweiligen Quartal bestand, ergibt.

**§ 6**  
**Festsetzung der Steuer, Rundung**

- (1) Die Stadt Hildesheim setzt die Steuer durch Bescheid fest. In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass er auch für künftige Zeitabschnitte gilt, solange sich die Bemessungsgrundlagen und der Steuerbetrag nicht ändern.
- (2) Die Steuer ist auf volle Euro abzurunden. Ergibt sich ein nicht durch 12 teilbarer Betrag, so ist die Steuer auf den nächstniedrigen durch 12 teilbaren Betrag abzurunden.

**§ 7**  
**Anzeigepflicht**

- (1) Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung innehat, hat dies der Stadt Hildesheim innerhalb zwei Woche anzuzeigen.
- (2) Wer im Erhebungsgebiet Inhaber einer Zweitwohnung wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dies Stadt Hildesheim innerhalb von zwei Wochen anzuzeigen.
- (3) Die Anmeldung oder Abmeldung von Personen nach dem Bundesmeldegesetz gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.
- (4) Die Inhaber einer Zweitwohnung sind verpflichtet, der Stadt Hildesheim die für die Höhe der Steuer maßgeblichen Veränderungen innerhalb eines Monats anzuzeigen. Sie werden bei der Steuerveranlagung vom folgenden 01. Des folgenden Monats an berücksichtigt.

## **§ 8 Steuererklärung**

- (1) Der Steuerpflichtige hat für das Jahr des Beginns der Steuerpflicht eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben.
- (2) Der Steuerpflichtige hat innerhalb eines Monats nach Aufforderung oder bei Änderung des Steuermaßstabs nach § 3 eine Steuererklärung gemäß dem Formblatt der Stadt Hildesheim abzugeben.
- (3) Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge, Mietänderungsverträge und Mietbescheinigungen nachzuweisen.
- (4) Unbeschadet der sich aus Absatz 1 ergebenden Verpflichtung kann die Stadt Hildesheim jeden zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, der in der Stadt Hildesheim
  - a) mit Nebenwohnung gemeldet ist, oder
  - b) ohne mit Nebenwohnung gemeldet zu sein eine meldepflichtige Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes innehat.

## **§ 9 Mitwirkungspflicht des Grundstücks- oder Wohnungseigentümers**

Hat der Erklärungspflichtige (§ 8) seine Verpflichtung zur Abgabe der Steuererklärung trotz Erinnerung nicht erfüllt oder ist er nicht zu ermitteln, hat jeder Eigentümer oder Vermieter des Grundstücks, auf der sich die der Steuer unterliegende Zweitwohnung befindet oder jeder Eigentümer oder Vermieter der der Steuer unterliegenden Zweitwohnung auf Verlangen der Stadt Hildesheim Auskunft zu erteilen, ob der Erklärungspflichtige oder eine sonstige Person in der Wohnung wohnt oder gewohnt hat, wann er ein- oder ausgezogen ist und welche Nettokaltmiete zu entrichten ist.

## **§ 10 Ordnungswidrigkeiten**

Zuwiderhandlungen gegen §§ 7 bis 9 werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 18 Absatz 2 Nr. 2 des Nieders. Kommunalabgabengesetzes geahndet.

## **§ 11 Datenübermittlung von der Meldebehörde**

- (1) Die Meldebehörde (zuständige Stelle für das Einwohnermeldewesen der Stadt) übermittelt der Steuerbehörde (zuständige Stelle für die Steuerfestsetzung und -erhebung der Stadt) zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzugs der Zweitwohnungssteuersatzung bei Einzug eines Einwohners, der sich mit Nebenwohnung meldet, gemäß § 37 des Bundesmeldegesetzes (BMG) vom 03.05.2015 die folgenden personenbezogenen Daten des Einwohners (§1 Abs. 1 BMG):

1. Vor- und Familiennamen,
2. Geschlecht,
3. Doktorgrad,
4. Tag der Geburt,

5. gesetzlicher Vertreter (Vor- und Familiennamen, Doktorgrad, Anschrift, Tag der Geburt),
6. Anschrift der Nebenwohnung,
7. Tag des Einzugs,
8. Anschrift der Hauptwohnung,
9. Übermittlungssperren.

Bei Auszug, Tod, Namensänderung, Änderung beziehungsweise nachträglichem Bekanntwerden der Anschrift der Hauptwohnung oder Einrichtung einer Übermittlungssperre werden die Veränderungen übermittelt. Wird die Haupt- oder alleinige Wohnung zur Nebenwohnung, gilt dies als Einzug; wird die Nebenwohnung zur Haupt- oder alleinigen Wohnung, gilt dies als Auszug. Eine Datenübermittlung findet auch dann statt, wenn die Anmeldung von Nebenwohnungen nachgeholt wird.

- (2) Die Meldebehörde übermittelt der Steuerbehörde unabhängig von der regelmäßigen Datenübermittlung die in Absatz 1 genannten Daten derjenigen Einwohner, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung in der Stadt Hildesheim bereits mit Nebenwohnung gemeldet sind.

## **§ 12 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01.01.2007 in Kraft.

Hildesheim, den 20.07.2006

Gez. Machens