

# **Satzung der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung - ZwStS)**

Aufgrund der §§ 10 und 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl., S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 111) und der §§ 1, 2 und 3 Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz (NKAG) in der Fassung vom 20.04.2017 (Nds. GVBl., S. 121), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 589), hat der Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld in seiner Sitzung am 12.10.2023 folgende Satzung beschlossen:

## **§ 1 Allgemeines**

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld erhebt als örtliche Aufwandsteuer eine Zweitwohnungssteuer.

## **§ 2 Steuergegenstand, Steuerpflicht**

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung in der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld.
- (2) <sup>1</sup>Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemandem außerhalb des Grundstücks seiner Hauptwohnung neben dieser Hauptwohnung zu Zwecken des eigenen persönlichen Lebensbedarfs oder des persönlichen Lebensbedarfs seiner Familienangehörigen verfügbar ist. <sup>2</sup>Eine Wohnung verliert ihre Eigenschaft als Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders oder nicht genutzt wird.
- (3) <sup>1</sup>Steuerpflichtig ist, wer in der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld eine Zweitwohnung innehat. <sup>2</sup>Haben mehrere Personen gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner der Zweitwohnungssteuer.
- (4) <sup>1</sup>Hauptwohnung ist die von einer Wohnungsinhaberin/einem Wohnungsinhaber vorwiegend genutzte Wohnung. <sup>2</sup>In Zweifelsfällen ist die vorwiegend genutzte Wohnung dort, wo der Schwerpunkt der Lebensbeziehung der Wohnungsinhaberin/des Wohnungsinhabers liegt. <sup>3</sup>Bei verheirateten oder eine Lebenspartnerschaft führenden Wohnungsinhabern, die nicht dauernd getrennt von ihren Ehepartnern bzw. ihrer Familie oder ihren Lebenspartnern leben, ist Hauptwohnung diejenige Wohnung, die die Ehepartner bzw. die Familie oder die Lebenspartner gemeinsam vorwiegend nutzen.

## **§ 3 Steuermaßstab**

- (1) Die Steuer bemisst sich nach dem Wohnwert der Zweitwohnung (Bemessungsgrundlage in Euro).
- (2) <sup>1</sup>Der Wohnwert ist das Produkt aus dem Lagewertfaktor (LWF), der Quadratmeterzahl der Wohnfläche (WF), dem Baujahresfaktor (BJF) und dem Gebäudeartfaktor (GAF) multipliziert mit hundert. <sup>2</sup>Der Wohnwert ergibt sich damit aus folgender Formel:

$$\text{Wohnwert} = (\text{LWF} \times \text{WF} \times \text{BJF} \times \text{GAF}) \times 100.$$

- (3) <sup>1</sup>Zur Ermittlung des Lagewertfaktors wird der jeweils maßgebliche Bodenrichtwert (BRW) ins Verhältnis zum höchsten Bodenrichtwert im Erhebungsgebiet (hBRW) gesetzt und das

hieraus resultierende Ergebnis mit eins addiert. <sup>2</sup>Der Lagewertfaktor ergibt sich damit aus folgender Formel:

$$\text{LWF} = (\text{BRW} : \text{hBRW}) + 1.$$

<sup>3</sup>Er wird auf die zweite Nachkommastelle abgerundet. <sup>4</sup>Grundlage sind die vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum Stichtag 01.01. des dem Erhebungszeitraum vorausgegangenen Kalenderjahres ermittelten und im Bodenrichtwertinformationssystem Niedersachsen und Bremen (BORIS.NI) veröffentlichten Bodenrichtwerte nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) für Bauflächen gemäß der Anlage 5 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805). <sup>5</sup>Maßgeblich ist der Bodenrichtwert, der für die Bodenrichtwertzone, in der sich die Zweitwohnung befindet, ausgewiesen wird. <sup>6</sup>Handelt es sich dabei um eine deckungsgleich überlagerte Bodenrichtwertzone im Sinne des § 15 Abs. 3 ImmoWertV, dann findet der auf volle Euro abgerundete Mittelwert der darin jeweils ausgewiesenen Bodenrichtwerte Anwendung. <sup>7</sup>Im Rahmen der Bestimmung des höchsten Bodenrichtwertes wird bei deckungsgleich überlagerten Bodenrichtwertzonen ausschließlich der Mittelwert im Sinne von Satz 6 berücksichtigt. <sup>8</sup>Als höchster Bodenrichtwert gilt der dann wertmäßig größte Bodenrichtwert.

- (4) Die bei der Berechnung anzusetzende Wohnfläche wird nach Maßgabe der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) ermittelt.
- (5) <sup>1</sup>Der Baujahresfaktor beträgt ein Tausendstel des Zahlenwertes des Baujahres. Maßgebend für die Festlegung des Baujahres ist das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes. <sup>2</sup>Im Falle einer grundlegenden Sanierung, die die Bausubstanz in einen nahezu neuwertigen Zustand versetzt, ist das Jahr deren Fertigstellung maßgebend.
- (6) <sup>1</sup>Der Gebäudeartfaktor wird wie folgt bemessen:

Gebäudeart	Gebäudeartfaktor
Wohnung auf einem Mietwohngrundstück, Geschäftsgrundstück, gemischt genutzten oder sonstigen Grundstück	1,00
Eigentumswohnung	1,00
Wohnung in einem Zweifamilienhaus	1,05
Einfamilienhaus	1,10

<sup>2</sup>Ist das gesamte Zweifamilienhaus als Zweitwohnung im Sinne von § 2 Abs. 2 verfügbar, findet der Gebäudeartfaktor für ein Einfamilienhaus Anwendung.

#### **§ 4 Steuersatz**

Der Steuersatz beträgt 3,35 v.H. der Bemessungsgrundlage nach § 3 Abs. 1.

#### **§ 5 Beginn und Ende der Steuerpflicht**

- (1) <sup>1</sup>Die Steuerpflicht beginnt mit dem Innehaben einer Zweitwohnung. <sup>2</sup>Wird eine Wohnung erst nach dem 1. Januar vorgehalten, so beginnt die Steuerpflicht am ersten Tag des folgenden Kalendermonats.
- (2) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige die Wohnung aufgibt oder deren Eigenschaft als Zweitwohnung entfällt.

## **§ 6** **Erhebungszeitraum, Entstehung und Fälligkeit der Steuer**

- (1) <sup>1</sup>Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt und erhoben; Erhebungszeitraum (Steuerjahr) ist das Kalenderjahr, an dessen Beginn die Steuerschuld entsteht. <sup>2</sup>Beginnt die Steuerpflicht (§ 5 Abs. 1) im Laufe des Kalenderjahres, ist Erhebungszeitraum der jeweilige Restteil des Jahres, für den die Steuerschuld mit dem Beginn der Steuerpflicht entsteht.
- (2) In den Fällen des § 5 Abs. 1 Satz 2 und des § 5 Abs. 2 ermäßigt sich die Steuerschuld auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag.
- (3) In den Fällen des § 5 Abs. 2 ist die zu viel gezahlte Steuerschuld auf Antrag zu erstatten.
- (4) <sup>1</sup>Die Steuer wird in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. eines jeden Jahres fällig. <sup>2</sup>Auf Antrag kann die Zahlung der Jahressteuer zum 01.07. eines jeden Jahres erfolgen. <sup>3</sup>Wird die Steuer für einen zurückliegenden Zeitraum festgesetzt, ist sie innerhalb von einem Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

## **§ 7** **Teilerlass**

- (1) <sup>1</sup>Auf Antrag kann die Steuer erlassen werden, wenn der Steuerpflichtige die Vermietungstage pro Kalenderjahr nachweist, an denen die Wohnung gegen wohnungsübliches Entgelt vermietet war. <sup>2</sup>Der An- und Abreisetag zählen als ein Vermietungstag. <sup>3</sup>Der Umfang des Erlasses bestimmt sich nach folgenden Vermietungstagen:

<b>Vermietungstage</b>	<b>Teilerlass</b>	<b>Zweitwohnungssteuer</b>
ab 90 Vermietungstage	80 %	20 %
ab 80 Vermietungstage	65 %	35 %
ab 70 Vermietungstage	50 %	50 %
ab 60 Vermietungstage	35 %	65 %
ab 50 Vermietungstage	20 %	80 %

- (2) Der Erlassantrag ist bis zum 30.06. des auf den Erhebungszeitraum folgenden Kalenderjahres bzw. bei rückwirkenden Festsetzungen innerhalb von drei Monaten nach Bekanntgabe des Steuerbescheides, schriftlich bei der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld zu stellen.
- (3) <sup>1</sup>Für den Antrag ist eine Steuererklärung über die einzelnen Vermietungszeiträume, die erzielten Mieteinnahmen und die abgeführten Kurbeiträge der Gäste unter Angabe der Meldescheinnummer abzugeben. <sup>2</sup>Für die Prüfung der Teilerlassvoraussetzungen können weitere Nachweise angefordert werden.

## **§ 8** **Anzeigepflicht**

- (1) Wer Inhaber einer Zweitwohnung wird, eine Zweitwohnung aufgibt oder wenn die Eigenschaft als Zweitwohnung entfällt, hat dies dem Sachgebiet Steuern und Abgaben der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld innerhalb eines Kalendermonats nach diesem Zeitpunkt anzuzeigen.
- (2) Wer bei Bekanntgabe dieser Satzung eine Zweitwohnung innehat und zu diesem Zeitpunkt nicht zur Zweitwohnungssteuer veranlagt ist, hat dies dem Sachgebiet Steuern und Abgaben der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld innerhalb eines Kalendermonats nach diesem Zeitpunkt anzuzeigen.

## **§ 9 Mitteilungspflicht**

- (1) <sup>1</sup>Die Steuerpflichtigen sind verpflichtet, der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld alle für die Steuererhebung relevanten Tatbestände mitzuteilen und durch geeignete Unterlagen nachzuweisen. <sup>2</sup>Dies gilt insbesondere für die zur Bemessung der Steuer notwendigen Daten (Wohnfläche, Jahr der Fertigstellung [Baujahr] und Gebäudeart). <sup>3</sup>Die Mitteilungs- und Nachweispflicht gilt auch für die Änderung der für die Steuererhebung relevanten Tatbestände.
- (2) Wenn die Sachverhaltsaufklärung durch die Beteiligten nicht zum Ziele führt oder keinen Erfolg verspricht, sind auch andere Personen und Firmen, insbesondere Vermieter oder Verpächter von Zweitwohnungen und Vermietungsagenturen verpflichtet, der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld auf Nachfrage für die Steuerfestsetzung relevante Tatbestände mitzuteilen (§ 11 NKAG i.V.m. § 93 Abgabenordnung).

## **§ 10 Datenverarbeitung**

- (1) <sup>1</sup>Die zur Ermittlung der Steuerpflichtigen und zur Festsetzung, Erhebung und Vollstreckung der Steuer nach dieser Satzung erforderlichen personen- und grundstücksbezogenen Daten werden von der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld gemäß Artikel 6 Europäische Union-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) i.V.m. § 3 Niedersächsisches Datenschutzgesetz (NDSG) erhoben und verarbeitet. <sup>2</sup>Zu diesem Zweck können Daten gemäß § 11 NKAG und den dort in Bezug genommenen Vorschriften der Abgabenordnung insbesondere beim Finanzamt, bei Grundbuchämtern, beim Katasteramt, bei den Einwohnermeldeämtern, bei der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld – Bau-, Ordnungs- sowie Kämmeriamt -, bei anderen Behörden, bei der Kurbetriebsgesellschaft „Die Oberharzer“ mbH und bei Energieversorgungsunternehmen erhoben und verarbeitet werden.
- (2) <sup>1</sup>Soweit zur Veranlagung zu Steuern nach dieser Satzung im Einzelfall erforderlich, dürfen auch weitere bei den in Absatz 1 genannten Datenquellen vorhandene personen- und grundstücksbezogene Daten erhoben werden. <sup>2</sup>Die Daten dürfen von der Daten verarbeitenden Stelle nur zum Zwecke der Steuererhebung nach dieser Satzung oder zur Durchführung eines anderen Abgabeverfahrens, das denselben Abgabepflichtigen betrifft (§ 11 Abs. 2 Nr. 1 NKAG), verarbeitet werden.

## **§ 11 Ordnungswidrigkeiten**

<sup>1</sup>Vorsätzliche oder leichtfertige Zuwiderhandlungen gegen § 8 und § 9 dieser Satzung sind jeweils Ordnungswidrigkeiten gemäß § 18 Abs. 2 Nr. 2 NKAG. <sup>2</sup>Jede Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 € geahndet werden.

## **§ 12 Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2017 in Kraft und ersetzt ab diesem Zeitpunkt die Zweitwohnungssteuersatzung der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld vom 10.12.2020 (zuletzt geändert durch die 3. Änderungssatzung vom 07.12.2022).
- (2) <sup>1</sup>Für den rückwirkenden Zeitraum vom 01.01.2017 bis 31.12.2021 gilt
  1. § 3 Abs. 3 Satz 4 mit der Maßgabe, dass anstelle des „01.01.“ der „31.12.“ und anstelle der Worte „der Anlage 5 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)“ die Worte „der Anlage 1 der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz SW 11 - 4124.4/1)“ treten;

2. § 3 Abs. 3 Satz 6 mit der Maßgabe, dass anstelle der Worte „des § 15 Abs. 3 ImmoWertV“ die Worte „der Nummer 5 Abs. 2 BRW-RL“ treten.

<sup>2</sup>Für den rückwirkenden Zeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 gilt § 3 Abs. 3 Satz 4 mit der Maßgabe, dass anstelle der Worte „01.01. des dem Erhebungszeitraum“ die Worte „31.12. des vorletzten dem Erhebungszeitraum“ treten.

- (3) Bestandskräftige Bescheide, die auf der Grundlage der ersetzten Satzung erlassen worden sind, werden von der Rückwirkung dieser Satzung nicht erfasst.
- (4) Durch die Rückwirkung dieser Satzung wird die Gesamtheit der Steuerpflichtigen im Erhebungszeitraum 2023 nicht ungünstiger gestellt als nach der ersetzten Satzung.
- (5) Durch die Rückwirkung dieser Satzung werden die Steuerpflichtigen in den Erhebungszeiträumen 2017 bis 2022 im Einzelfall nicht ungünstiger gestellt als nach der ersetzten Satzung. Die Steuerschuld des einzelnen Steuerpflichtigen wird in der Höhe auf die sich nach der ersetzten Satzung ergebende Steuerschuld begrenzt.

Clausthal-Zellerfeld, den 16.10.2023

**gez.**  
**Petra Emmerich-Kopatsch**  
Bürgermeisterin