



## Informationen zur Zweitwohnungsteuer

### Zweitwohnungsteuer – was ist das?

Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken der persönlichen Lebensführung innehat, d. h. über die der Eigentümer die tatsächliche und rechtliche Verfügungsgewalt hat. Die Steuerpflicht ist auch dann gegeben, wenn eine Nutzungsmöglichkeit besteht, auf die tatsächliche Nutzung des Objekts kommt es nicht an. Grundsätzlich sind alle Personen steuerpflichtig, die auf Norderney eine Zweitwohnung innehaben (Eigentümer, Mieter, Nießbrauchnehmer, usw.).

Eine Wohnung im Sinne der Zweitwohnungsteuersatzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen genutzt wird oder nutzbar ist.

Die Pflicht zur Zweitwohnungsteuererklärung besteht für jeden Zweitwohnungsinhaber.

### Wie ermittelt sich die Zweitwohnungsteuer und wie hoch ist sie?

Für Wohnungen, die im Eigentum des Steuerpflichtigen stehen oder die dem Steuerpflichtigen unentgeltlich oder zu einem Entgelt unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind, ist die Nettokaltmiete der ortsüblichen Höhe anzusetzen. Die übliche Miete wird in Anlehnung an die Jahresnettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

Durch den Nutzungsfaktor wird ggf. einer

- a) von vornherein durch Vermittlungsvertrag begrenzte Eigennutzungsmöglichkeiten  
oder
- b) nachträglich durch Gästeverzeichnis nachgewiesenen Eigenvermietung

Rechnung getragen. Die genauen Grenzen und Voraussetzungen können der Zweitwohnungsteuersatzung entnommen werden.

Die Zweitwohnungsteuer berechnet sich aus dem vorgeschriebenen Steuermaßstab multipliziert mit dem Steuersatz. Der Steuersatz beträgt derzeit 15 Prozent des Steuermaßstabes.

Somit ergibt sich zur Ermittlung der Zweitwohnungsteuer folgende Berechnung:

$$\text{Mietaufwand} \times \text{Nutzungsfaktor} \times \text{Steuersatz} = \text{Zweitwohnungsteuerhöhe}$$

### Beispiel

Monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 650 Euro mal 12 Monate = Jahresnettokaltmiete in Höhe von 7.800 Euro. Hiervon 15 Prozent Steuersatz = 1.125 Euro Steuer pro Jahr. Bezieht sich die Steuerpflicht nicht auf ein ganzes Jahr, so wird die Steuer – dem Zeitraum entsprechend - anteilig berechnet.

### Wann beginnt und wann endet die Steuerpflicht?

Die Zweitwohnungsteuer wird als Jahressteuer erhoben. Die Steuerpflicht entsteht jeweils am 1. Januar eines jeden Jahres. Tritt die Zweitwohnungseigenschaft erst nach dem 1. Januar ein, so beginnt die Steuerpflicht mit dem ersten Tag des auf diesen Zeitpunkt folgenden Kalendermonats.

### Beispiel

Innehaben der Zweitwohnung ab dem 15. März = Beginn der Steuerpflicht zum 1. April.  
Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, mit dem die Zweitwohnungseigenschaft entfällt.

### Beispiel

Aufgabe der Zweitwohnung zum 15. März = Ende der Steuerpflicht zum 31. März

### Wann wird die Zweitwohnungsteuer fällig?

Die Steuer wird einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

### Was gilt, wenn ich auf die Zweitwohnung aus beruflichen Gründen angewiesen bin?

Grundsätzlich unterliegt das Innehaben einer berufsbedingten Zweitwohnung der Steuerpflicht. Die Zweitwohnungsteuersatzung sieht allerdings eine Befreiung für Wohnungen vor, die verheiratete und nicht dauernd getrennt lebende Personen aus beruflichen Gründen in Norderney allein ohne ihren jeweiligen Ehepartner innehaben und die sie überwiegend nutzen, wenn sich die Hauptwohnung der Eheleute außerhalb Norderneys befindet (Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 11. Oktober 2005, Az: 1 BvR 1232/00). Nicht dauernd getrennt lebende eingetragene Lebenspartnerinnen oder Lebenspartner sind den nicht dauernd getrennt lebenden Ehepartnerinnen und Ehepartnern gleichgestellt.

### Weitere Informationen

Weitere Informationen, die Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungsteuer, etc. finden Sie auf der Internetseite der Stadt Norderney ([www.stadt-norderney.de](http://www.stadt-norderney.de)) unter dem Reiter Bürgerservice -> Steuern / Abgaben -> Zweitwohnungsteuer.