

**SATZUNG**  
**über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer**  
**in der Stadt Cuxhaven vom 5. Dezember 2019**

Aufgrund der §§ 10 und 111 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309), in Verbindung mit den §§ 1, 2 und 3 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) in der Fassung vom 20.04.2017 (Nds. GVBl. S. 121), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309), hat der Rat der Stadt Cuxhaven in seiner Sitzung am 5. Dezember 2019 diese Satzung beschlossen:

**Inhaltsverzeichnis**

§ 1	Allgemeines
§ 2	Steuergegenstand und Steuerschuldner
§ 3	Beginn und Ende der Steuerpflicht
§ 4	Steuermaßstab
§ 5	Steuersatz und Steuerberechnung
§ 6	Erhebungszeitraum, Entstehung und Fälligkeit der Steuer
§ 7	Anzeige- und Mitteilungspflichten
§ 8	Steuerbefreiungen
§ 9	Datenverarbeitung
§ 10	Ordnungswidrigkeiten
§ 11	Inkrafttreten

**§ 1**  
**Allgemeines**

Die Stadt Cuxhaven erhebt gemäß § 3 Absatz 1 Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz (NKAG) als örtliche Aufwandsteuer im Sinne von Artikel 105 Absatz 2 a Grundgesetz (GG) eine Zweitwohnungsteuer.

## **§ 2 Steuergegenstand und Steuerschuldner**

(1) 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 im In- und Ausland, die jemand überwiegend nutzt. Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Gesamtheit von abgeschlossenen Räumen, die von ihrer Ausstattung her zumindest zeitweise oder zu bestimmten Jahreszeiten zum Wohnen oder Schlafen benutzt werden können. Eine konkrete Mindestausstattung der Räume (z.B. Kochgelegenheit, Frischwasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Stromversorgung, Heizung), sowie planungs-, baurechtliche oder sonstige rechtliche Zulässigkeit ist nicht erforderlich. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft als Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig zu einem anderen Zweck nutzt.

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

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

(1) Die Steuerpflicht beginnt mit dem Innehaben einer Zweitwohnung. Wird eine Zweitwohnung erst nach dem 01. Januar in Besitz genommen, so beginnt die Steuerpflicht am ersten Tag des folgenden Kalendermonats.

(2) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem das Innehaben der Wohnung aufgegeben wurde oder deren Eigenschaft als Zweitwohnung für den Steuerpflichtigen entfallen ist.

## **§ 4 Steuermaßstab**

(1) Die Steuer bemisst sich nach dem Mietwert der Wohnung (Absätze 2 und 3), multipliziert mit dem Nutzungsfaktor (Absatz 4).

(2) Mietwert ist die auf 12 Monate hochgerechnete aufgrund des Mietvertrages im Erhebungszeitraum (§ 6) geschuldete Nettokaltmiete. Sollte im Mietvertrag zwischen den Parteien eine Miete vereinbart worden sein, in der Nebenkosten enthalten sind, sind zur Ermittlung der Nettokaltmiete angemessene Kürzungen vorzunehmen.

(3) Für eine Wohnung, für die keine Nettokaltmiete vereinbart ist oder die zu einer Nettokaltmiete unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen wird, ist die Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe anzusetzen. Sie wird von der Stadt Cuxhaven in Anlehnung an die Nettokaltmiete, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und

Ausstattung nach dem jeweils vom „Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer – Verein im Landkreis Cuxhaven e.V. von 1896“ und dem „Deutschen Mieterbund Cuxhaven, Stadt und Landkreis e.V.“ herausgegebenen, aktuellen Mietspiegel für den Landkreis Cuxhaven, regelmäßig zu entrichten ist, geschätzt.

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

Nutzungsstufe	Nutzungsart	Nutzungsfaktor
1	Eigennutzungsmöglichkeit, soweit nicht von den Nutzungsstufen 2 bis 5 erfasst, insbesondere <ul style="list-style-type: none"> <li>- bei einer von vornherein durch Vermittlungsvertrag begrenzten Eigennutzungsmöglichkeit von mindestens 63 Übernachtungstagen oder</li> <li>- bei nachträglich nachgewiesener Eigenvermietung mit weniger als 304 Übernachtungstagen</li> </ul>	1,0
2	Von vornherein durch Vermittlungsvertrag begrenzte Eigennutzungsmöglichkeit von maximal 62 Übernachtungstagen <u>oder</u> nachträglich nachgewiesene Eigenvermietung mit mehr als 303 bis 322 Übernachtungstagen.	0,8
3	Von vornherein durch Vermittlungsvertrag begrenzte Eigennutzungsmöglichkeit von 21 bis 42 Übernachtungstagen <u>oder</u> nachträglich nachgewiesene Eigenvermietung mit mehr als 322 bis 344 Übernachtungstagen.	0,6
4	Von vornherein durch Vermittlungsvertrag begrenzte Eigennutzungsmöglichkeit von maximal 20 Übernachtungstagen <u>oder</u> nachträglich nachgewiesene Eigenvermietung mit mehr als 344 Übernachtungstagen.	0,4
5	Ganzjährig ausgeschlossene Eigennutzung, insbesondere <ul style="list-style-type: none"> <li>- bei einer ganzjährigen (Dauer-)Vermietung</li> <li>- bei einem Vermittlungsvertrag, der die Eigennutzungsmöglichkeit ausschließt und</li> <li>- bei einer nachgewiesenen ganzjährigen Eigenvermietung (sogenannte reine Kapitalanlage).</li> </ul>	0,0

(5) Liegen keine das Veranlagungsjahr betreffenden Vermietungsunterlagen vor, bemisst sich der Nutzungsfaktor nach Stufe 1. Der Nutzungsfaktor verringert sich bei vorheriger Vorlage eines Vermittlungsvertrages entsprechend der von vornherein vertraglich begrenzten Eigennutzungsmöglichkeit für die persönliche Lebensführung oder beim Nachweis von Vermietungstagen nachträglich auf die Nutzungsstufe nach Absatz 4. Eine zu viel gezahlte Zweitwohnungsteuer wird nachträglich auf Antrag insoweit erstattet, als Eigenvermietungszeiten belegt sind.

## **§ 5 Steuersatz und Steuerberechnung**

- (1) Der Steuersatz beträgt jährlich 14 v. H. des Steuermaßstabes nach § 4 Absatz 1.
- (2) Die Zweitwohnungsteuer berechnet sich aus dem Steuermaßstab nach § 4 Absatz 1, multipliziert mit dem Steuersatz nach § 5 Absatz 1.

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

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt und erhoben; Erhebungszeitraum (Steuerjahr) ist das Kalenderjahr, an dessen Beginn die Steuerschuld entsteht.
- (2) Beginnt die Steuerpflicht gemäß § 3 Absatz 1 im Laufe eines Kalenderjahres, so entsteht die Steuerschuld am ersten Tag des folgenden Kalendermonats.
- (3) Endet die Steuerpflicht gemäß § 3 Absatz 2 im Laufe eines Kalenderjahres, so endet die Steuerschuld mit Ablauf des Monats, in dem das Ereignis fällt. Eine darüber hinaus gezahlte Steuerschuld wird auf Antrag erstattet, soweit der Steuerpflichtige die Aufgabe der Zweitwohnung oder den Wegfall der Eigenschaft aktenkundig belegt.
- (4) Die Steuer wird in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November jeden Jahres fällig. Nachveranlagte Steuerbeträge sind innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides zu entrichten.

## **§ 7 Anzeige- und Mitteilungspflichten**

- (1) Wer eine Zweitwohnung in Besitz genommen oder aufgegeben hat, hat dies dem Steueramt der Stadt Cuxhaven innerhalb von 15 Tagen nach diesem Zeitpunkt schriftlich anzuzeigen. Ggf. die Zweitwohnungsteuer ausschließende Tatbestände haben die Steuerschuldner unverzüglich schriftlich anzuzeigen und durch geeignete Unterlagen nachzuweisen.
- (2) Die Steuerschuldner nach § 2 Absatz 2 sind nach Aufforderung, oder soweit sich Veränderungen zum Vorjahr ergeben haben, bis zum 15. Januar eines Jahres verpflichtet, dem Steueramt der Stadt Cuxhaven schriftlich die auf dem von der Stadt Cuxhaven herausgegebenen Vordruck geforderten Daten für die Zweitwohnung mitzuteilen.

## **§ 8 Steuerbefreiungen**

- (1) Steuerbefreit sind Personen,

- a) die verheiratet sind und nicht dauernd getrennt leben und aus beruflichen Gründen innerhalb der Stadt Cuxhaven eine Zweitwohnung innehaben, wenn sich die Hauptwohnung der Eheleute außerhalb der Stadt Cuxhaven befindet,
- b) die eine eingetragene Lebenspartnerschaft nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz (LPartG) führen und nicht dauernd getrennt leben und aus beruflichen Gründen innerhalb der Stadt Cuxhaven eine Zweitwohnung innehaben, wenn sich die Hauptwohnung der Lebenspartner/innen außerhalb der Stadt Cuxhaven befindet.

(2) Eine Steuerbefreiung ist nur möglich, wenn die Zweitwohnung die vorwiegend benutzte Wohnung der steuerpflichtigen Person ist.

## **§ 9 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 Cuxhaven gemäß Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO in Verbindung mit § 1 Absatz 6 und § 3 der Neufassung des Niedersächsischen Datenschutzgesetzes i. V. m. § 11 NKAG und den dort genannten Bestimmungen der Abgabenordnung (AO) erhoben und verarbeitet. Eine Datenerhebung beim Finanzamt, beim Amtsgericht (Grundbuchamt), beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (Katasteramt) und bei den für das Einwohnermeldewesen, Bauwesen, Ordnungsrecht sowie Finanzwesen zuständigen Dienststellen der Stadt Cuxhaven erfolgt, soweit die Sachverhaltsaufklärung durch den Beitragspflichtigen nicht zum Ziel führt oder keinen Erfolg verspricht (§ 93 Absatz 1 Satz 3 AO).

(2) Erhobene Daten dürfen von der Daten verarbeitenden Stelle nur zum Zweck der Steuererhebung nach dieser Satzung oder zur Durchführung eines anderen Abgabenverfahrens, das denselben Abgabepflichtigen betrifft, verarbeitet werden. Technische und organisatorische Maßnahmen des Datenschutzes und der Datensicherheit nach Artikel 25 und 32 DSGVO sind getroffen worden. Dies gilt auch, soweit die Daten im elektronischen Abrechnungssystem von einem Auftragsverarbeiter im Sinne von Artikel 28 DSGVO verarbeitet werden.

(3) Die personenbezogenen Daten werden gemäß § 11 Absatz 1 Nr. 4 b und Absatz 3 Nr. 2 NKAG in Verbindung mit den §§ 169 – 171 AO und zur Erfüllung gesetzlicher Aufbewahrungspflichten gemäß der AO bzw. der Verordnung über die Aufstellung und Ausführung des Haushaltsplans sowie die Abwicklung der Kassengeschäfte der Kommunen des Landes Niedersachsen nach in der Regel 10 Jahren gelöscht.

## **§ 10 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig im Sinne von § 18 Absatz 2 Nummer 2 NKAG handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig

- a) entgegen § 7 Absatz 1 Satz 1 eine Zweitwohnung in Besitz genommen oder aufgegeben hat und dies dem Steueramt der Stadt Cuxhaven innerhalb von 15 Tagen nach diesem Zeitpunkt schriftlich nicht anzeigt;
- b) entgegen § 7 Absatz 1 Satz 2 dem Steueramt der Stadt Cuxhaven die Zweitwohnungsteuer ausschließende Tatbestände nicht unverzüglich schriftlich anzeigt und durch geeignete Unterlagen nachweist;
- c) entgegen § 7 Absatz 2 Halbsatz 1 dem Steueramt der Stadt Cuxhaven nach Aufforderung die auf dem von der Stadt Cuxhaven herausgegebenen Vordruck geforderten Daten für die Zweitwohnung nicht oder nicht wahrheitsgemäß mitteilt;
- d) entgegen § 7 Absatz 2 Halbsatz 2 dem Steueramt der Stadt Cuxhaven Veränderungen zum Vorjahr bis zum 15. Januar eines Jahres die auf dem von der Stadt Cuxhaven herausgegebenen Vordruck geforderten Daten für die Zweitwohnung nicht oder nicht wahrheitsgemäß mitteilt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 10.000 Euro geahndet werden.

## **§ 11 Inkrafttreten**

(1) Diese Satzung tritt rückwirkend am 1. Januar 2011 in Kraft. Sie ersetzt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer in der Stadt Cuxhaven vom 23. Juni 2011 (Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven Nr. 26, S. 156), zuletzt geändert durch die Zweite Änderungssatzung 11. Dezember 2012 (Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven Nr. 52, S. 381), die gleichzeitig außer Kraft tritt.

(2) Für die Zeit vom 01.01.2011 bis zum 31.12.2019 wird die nach § 5 dieser Satzung zu berechnende Zweitwohnungsteuer der Höhe nach auf die sich aus der nach Absatz 1 außer Kraft tretenden Satzung ergebende Höhe der Zweitwohnungsteuer beschränkt. Im Übrigen bleibt es bei den abgeschlossenen bestandskräftigen Verfahren.

Cuxhaven, den 9. Dezember 2019

Stadt Cuxhaven

Santjer  
Oberbürgermeister

(L. S.)