

Satzung der Hansestadt Buxtehude über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer

Aufgrund der §§ 10 und 58 und § 111 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) und den §§ 1, 2 und 3 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) in der Fassung vom 20. April 2017 (Nds. GVBl. S. 121) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 589), hat der Rat der Hansestadt Buxtehude in seiner Sitzung am 17.12.2025 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Steuergegenstand

Die Hansestadt Buxtehude erhebt als örtliche Aufwandsteuer eine Zweitwohnungssteuer. Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.

§ 2 Begriff der Wohnung und der Zweitwohnung

(1) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird oder benutzt werden könnte.

(2) Zweitwohnung ist jede Wohnung (Abs. 1), in der eine Person mit Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes angemeldet ist oder angemeldet sein müsste. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders oder nicht genutzt wird. Insbesondere eine zeitweilige Nutzung als Kapitalanlage schließt die Wohnungseigenschaft nicht aus. Eine ausschließliche Nutzung als Kapitalanlage ist gegeben, wenn die/der Inhaber:in die Wohnung weniger als einen Monat für seine private Lebensführung nutzt oder vorhält und sie im Übrigen an Fremde vermietet oder nach den äußeren Umständen ausschließlich an Fremde zu vermieten sucht.

(3) Haben mehrere Personen gemeinschaftlich eine Wohnung im Sinne der Abs. 1 und 2 inne, so gilt der auf sie entfallende Wohnungsanteil als Zweitwohnung im Sinne der Satzung.

§ 3 Persönliche Steuerpflicht

Steuerpflichtig ist jede Person, die im Stadtgebiet eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 innehat.

Inhaber:in einer Zweitwohnung ist,

a) jede/-r Eigentümer:in oder

b) jede/-r Hauptmieter:in oder

c) jede Person, die Zweitwohnung oder Teile davon durch eine der in Buchstabe a) oder b) genannten Personen unmittelbar oder mittelbar, entgeltlich oder unentgeltlich überlassen wurde.

§ 4 Steuerbefreiungen

Steuerbefreit sind Personen,

- a) die in Wohnungen von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen oder sozialpädagogischen Gründen untergebracht sind,
- b) die in Wohnungen von Trägern der öffentlichen und der freien Jugendhilfe untergebracht sind, sofern diese Wohnungen zu Erziehungszwecken genutzt werden.
- c) die verheiratet sind, nicht dauernd getrennt leben und aus beruflichen Gründen innerhalb der Hansestadt Buxtehude eine Zweitwohnung innehaben, wenn sich die gemeinsame Hauptwohnung der Eheleute außerhalb der Hansestadt Buxtehude befindet,
- d) die eine eingetragene Lebenspartnerschaft nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz führen, nicht dauernd getrennt leben und aus beruflichen Gründen innerhalb der Hansestadt Buxtehude eine Zweitwohnung innehaben, wenn sich die gemeinsame Hauptwohnung der Lebenspartner:innen außerhalb der Hansestadt Buxtehude befindet,
- d a) die am Hauptwohnsitz das gemeinsame Sorgerecht für mindestens ein minderjähriges Kind oder mindestens ein sich in Schule, Ausbildung oder Studium befindendes Kind wahrnehmen, nicht dauerhaft getrennt leben und aus beruflichen Gründen innerhalb der Hansestadt Buxtehude eine Zweitwohnung innehaben, wenn sich die gemeinsame Hauptwohnung der Sorgeberechtigten außerhalb der Hansestadt Buxtehude befindet,
- e) die Haupt- und/ oder Zweitwohnungen angemeldet haben, die in Pflegeheimen, Altersheimen oder Einrichtungen die der Betreuung behinderter Personen dienen,
- f) die Räume in Frauenhäusern (Zufluchtwohnungen) als Zweitwohnung angemeldet haben,
- g) die Räume zum Zwecke des Strafvollzugs als Zweitwohnung angemeldet haben,
- h) die sich im Studium oder in einer Ausbildung befinden, bei ihren Eltern oder einem Elternteil ihren Zweitwohnsitz im Satzungsgebiet innehaben und ihren Erstwohnsitz am Studien- oder Ausbildungsort angemeldet haben, solange sie das 28. Lebensjahr noch nicht vollendet haben,
- i) die als Minderjährige mit auswärtigen ersten Wohnsitz bei ihren Eltern oder bei einem Elternteil innehaben, soweit sie von ihren Eltern finanziell abhängig sind.
- j) die als Soldatinnen und Soldaten in Gemeinschaftsunterkünften den Zweitwohnsitz angemeldet haben, als auch Personen, die im Rahmen des Bundesfreiwilligendienstes tätig sind oder Polizeivollzugsbeamtinnen und Polizeivollzugsbeamten.
- k) die als amtierende/-r kommunale/-r Mandatsträger:in einer anderen Gemeinde dienen, in welcher der/die kommunale/-r Mandatsträger:in durch die Anmeldung des Erstwohnsitzes in Buxtehude sein/ihr Mandat aufgrund Gesetzes verlieren würde. Die Steuerpflicht endet mit der ordnungsgemäßen Aufstellung des/der Bewerbers/-in nach dem jeweiligen Wahlgesetz und beginnt erneut im Falle der Erfolglosigkeit der Wahl des/-r Bewerbers/-in.

§ 5 Bemessungsgrundlage

(1) Die Steuer bemisst sich nach der aufgrund des Mietvertrages im Besteuerungszeitraum (§ 7) geschuldeten Nettokaltmiete. Als im Besteuerungszeitraum geschuldete Nettokaltmiete ist die für den ersten vollen Monat des Besteuerungszeitraumes geschuldete Nettokaltmiete multipliziert mit der Zahl der in den Besteuerungszeitraum fallenden Monate anzusetzen.

(2) Sollte im Mietvertrag zwischen den Parteien eine Miete vereinbart worden sein, in der einige oder alle Nebenkosten oder Aufwendungen für die Möblierung der Wohnung enthalten sind, sind zur Ermittlung der Nettokaltmiete pauschale Kürzungen in nachfolgenden Umfang vorzunehmen:

- a) für eine Teilmöblierung 10 v. H.
- b) für eine Vollmöblierung 30 v. H.
- c) für eine Bruttokaltmiete 10 v. H.
- d) für eine Bruttowarmmiete 20 v. H.

(3) Ist der/die Zweitwohnungsinhaber:in Untermieter, gilt Abs. 1 entsprechend. Ist der/die Zweitwohnungsinhaber:in Hauptmieter:in und besteht ein Untermietverhältnis, wird zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für dessen Zweitwohnungssteuer die nach dem Hauptmietvertrag maßgebliche Fläche der Wohnung um die Fläche reduziert, die/der Untermieter:in individuell nutzt zuzüglich der anteiligen Fläche, die auf die gemeinschaftlich genutzten Räume entsprechend § 2 Abs. 2 entfällt, wenn die/der Untermieter:in für die Wohnung melderechtlich erfasst ist. Die von/vom der/dem Hauptmieter:in vertraglich geschuldete Nettokaltmiete wird anteilmäßig in dem nach Satz 1 ermittelten Verhältnis gekürzt.

(4) Statt des Betrages nach Abs. 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 Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

§ 6 Steuersatz, Besteuerungszeitraum, Entstehung, Beginn und Ende der Steuerpflicht

(1) Die Steuer beträgt 15 v. H. der Bemessungsgrundlage.

(2) Die Zweitwohnungssteuer ist eine Jahressteuer. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. Die Steuer entsteht mit dem Zeitpunkt des Beginns der Steuerpflicht für den Rest des Kalenderjahres. Im Übrigen entsteht die Steuer mit Beginn des Kalenderjahres, für das die Steuer festzusetzen ist.

(3) Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, beginnt die Steuerpflicht mit dem ersten Tag des Monats, der auf den Zeitpunkt folgt, mit dem die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung beginnt.

(4) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats in dem die/der Steuerschuldner:in die Wohnung aufgibt oder die Voraussetzung für die Annahme einer Zweitwohnung entfallen.

§ 7 Festsetzung und Fälligkeit der Steuer, Rundung

(1) Die Steuer wird durch Bescheid festgesetzt. Im Bescheid kann bestimmt werden, dass dieser auch für künftige Zeitabschnitte gilt, solange sich die Bemessungsgrundlage oder der Steuerbetrag nicht ändern. Bei Änderungen, die den Steueranspruch betreffen, wird immer ein schriftlicher Steuerbescheid erteilt.

(2) Die Steuer wird am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November eines jeden Jahres mit je einem Viertel des Jahresbetrages fällig.

(3) Nachzahlungen werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheides, Erstattungsbeträge mit der Bekanntgabe des Bescheides fällig.

(4) Der jeweilige Jahresteilbetrag errechnet sich nach der Anzahl der Monate, in denen die Steuerpflicht besteht.

(5) Die Steuer ist auf volle Euro abzurunden.

(6) Die Steuer kann ganz oder zum Teil erlassen werden, wenn deren Einziehung nach Lage des Einzelfalles unbillig wäre.

§ 8 Anzeigepflicht

(1) Wer eine Zweitwohnung innehat oder diese aufgibt, hat dies innerhalb eines Monats schriftlich anzuzeigen. Die Anmeldung oder Abmeldung von Personen gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift, soweit die Meldung nicht von Amts wegen geschehen ist.

(2) Der/die Inhaber:in einer Zweitwohnung ist verpflichtet, der Hansestadt Buxtehude die für Höhe der Steuer maßgeblichen Veränderungen, insbesondere der Nettokaltmiete, innerhalb eines Monats ab Wirksamwerden der Änderung schriftlich anzuzeigen.

§ 9 Steuererklärung

(1) Die steuerpflichtige Person hat für das Jahr des Beginns der Steuerpflicht innerhalb eines Monats nach Eintritt der Steuerpflicht eine Steuererklärung zur Zweitwohnungssteuer auf amtlich vorgeschriebenen Vordruck abzugeben und eigenhändig zu unterschreiben. Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge und Mietänderungsverträge nachzuweisen.

(2) Die steuerpflichtige Person hat in der Steuererklärung seine Hauptwohnung für die Bekanntgabe des Steuerbescheids anzugeben. Gibt die steuerpflichtige Person seine/ihre Hauptwohnung nicht an oder befindet sich die angegebene Wohnung nicht innerhalb der Bundesrepublik Deutschland oder erweist sich die Angabe seiner Hauptwohnung im Zeitpunkt der Bescheiderteilung als unzutreffend, gilt als Anschrift für die Bekanntgabe des Steuerbescheids die Anschrift der Zweitwohnung.

(3) Unbeschadet der sich aus Abs. 1 ergebenden Verpflichtung kann die Hansestadt Buxtehude jede Person zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, der/die in dem Stadtgebiet

a) mit Zweitwohnung gemeldet ist oder

b) ohne mit Zweitwohnung gemeldet zu sein, eine meldepflichtige Nebenwohnung innehat.

§ 10 Mitwirkung Dritter

Hat die steuerpflichtige Person (§ 9) ihre/seine Verpflichtung zur Abgabe der Steuererklärung trotz Erinnerung nicht erfüllt, hat jede/-r Eigentümer:in oder jeder/-r Vermieter:in auf Verlangen der Hansestadt Buxtehude Auskunft zu erteilen, ob die/der Erklärungspflichtige oder eine sonstige Person in der Wohnung wohnt oder gewohnt hat, wann sie/er ein- oder ausgezogen ist und welche Nettokaltmiete zu entrichten ist bzw. war.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer

- a) nicht oder nicht innerhalb eines Monats anzeigt, dass er eine Zweitwohnung in Besitz genommen oder aufgegeben hat,
- b) die Änderungen der Miethöhe nicht oder nicht innerhalb eines Monats mitteilt,
- c) eine Steuererklärung nicht oder nicht innerhalb eines Monats auf dem amtlich vorgeschriebenen Vordruck abgibt,
- d) nicht Auskunft erteilt, ob die/der Erklärungspflichtige oder eine sonstige Person in der Wohnung wohnt oder gewohnt hat, wann sie/er ein- oder ausgezogen ist und welche Nettokaltmiete zu entrichten ist bzw. war.

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

§ 12 Datenübermittlung von der Meldebehörde

(1) die Meldebehörde übermittelt zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzugs der Zweitwohnungssteuersatzung bei Einzug eines/einer Einwohner:in die/der sich mit Zweitwohnung anmeldet, die folgenden personenbezogenen Daten der Einwohnerin bzw. des Einwohners:

1. Vor- und Familienname,
2. Geschlecht,
3. Doktorgrad,
4. Tag der Geburt,
5. Gesetzliche/-r Vertreter:in (Vor- und Familienname),
6. Anschrift der Nebenwohnung,
7. Tag des Einzugs,
8. Anschrift der Hauptwohnung,
9. Familienstand, das Datum der Eheschließung Begründung der Lebenspartnerschaft.

Wird die Hauptwohnung zur Nebenwohnung, gilt dies als Einzug.

(2) Bei

1. Auszug
2. Tod,
3. Namensänderung,
4. nachträglichen Bekanntwerden der Anschrift der Hauptwohnung oder
5. Einrichtung einer Übermittlungssperre

werden die Veränderungen übermittelt. Wird die Nebenwohnung zur Hauptwohnung, gilt dies als Auszug. Eine Datenübermittlung findet auch dann statt, wenn die Anmeldung einer Nebenwohnung nachgeholt wird.

§ 13 Geltung des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes

Soweit diese Satzung im Einzelnen nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der §§ 11 bis 19 NKAG in der jeweiligen Fassung anzuwenden.

§ 14 Inkrafttreten

Die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer tritt zum 01.01.2026 in Kraft.

Buxtehude, den 17.12.2025

HANSESTADT BUXTEHUDE



Oldenburg-Schmidt
Bürgermeisterin

