

**Satzung  
der Stadt Braunschweig über die Erhebung  
einer Zweitwohnungssteuer  
(Zweitwohnungssteuersatzung)  
vom 16. Februar 2021**

Aufgrund der §§ 10 und 111 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244), und der §§ 1, 2 und 3 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes in der Fassung vom 20. April 2017 (Nds. GVBl. S. 121), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. Oktober 2019 (Nds. GVBl. S. 309), hat der Rat der Stadt Braunschweig in seiner Sitzung am 16. Februar 2021 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1  
Steuergegenstand**

Die Stadt Braunschweig erhebt eine Zweitwohnungssteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.

**§ 2  
Begriff 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 im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, in der eine Person mit Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes angemeldet ist oder angemeldet sein müsste.
- (3) Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Nebenwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend nicht oder anders genutzt wird.
- (4) Haben mehrere Personen gemeinschaftlich eine Wohnung inne, so gilt der auf sie entfallende Wohnungsanteil als Zweitwohnung im Sinne der Satzung.

**§ 3  
Ausnahmen**

Keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind:

- a) Wohnungen, die von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen Gründen zur Verfügung gestellt werden,
- b) Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und freien Jugendhilfe zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen,
- c) Wohnungen, die in Heimen oder sonstigen Einrichtungen der Betreuung behinderter Personen dienen,
- d) Räume in Frauenhäusern (Zufluchtwohnungen),
- e) Räume zum Zwecke des Strafvollzugs,
- f) Nebenwohnungen, die Personen, welche sich im Studium oder in einer Ausbildung befinden, in der Hauptwohnung der Eltern oder eines Elternteils nutzen, wenn sie ihren Hauptwohnsitz am Studien- oder Ausbildungsort angemeldet haben und solange sie das 28. Lebensjahr noch nicht vollendet haben.

#### **§ 4 Persönliche Steuerpflicht**

(1) Steuerpflichtig ist jede natürliche Person, die im Stadtgebiet eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 innehat. Inhaberin oder Inhaber einer Zweitwohnung ist,

- a) jede Eigentümerin oder jeder Eigentümer oder
- b) jede Hauptmieterin oder jeder Hauptmieter oder
- c) jede Person, der die Zweitwohnung oder Teile davon durch eine der in den Buchstaben a) oder b) genannten Personen unmittelbar oder mittelbar, entgeltlich oder unentgeltlich überlassen wurde.

(2) Haben mehrere Personen gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner gemäß § 44 der Abgabenordnung.

#### **§ 5 Steuerbefreiungen**

(1) Steuerbefreit sind verheiratete Personen,

- a) die nicht dauernd getrennt leben und
- b) die aus beruflichen Gründen eine Zweitwohnung innehaben und
- c) deren gemeinsame Hauptwohnung sich außerhalb des Gebietes der Stadt Braunschweig befindet und
- d) das Erreichen des Arbeitsplatzes ohne die Zweitwohnung nur mit erheblichem Zeitaufwand möglich wäre.

Als berufliche Gründe gelten auch solche Tätigkeiten, die zur Vorbereitung auf die Erwerbstätigkeit erforderlich sind, wie beispielsweise Studium, Lehre, Ausbildung, Volontariat.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz.

(3) Steuerbefreit sind amtierende kommunale Mandatsträgerinnen oder Mandatsträger einer anderen Gemeinde, die durch die Anmeldung des Hauptwohnsitzes in Braunschweig ihr Mandat aufgrund Gesetzes verlieren würden. Die Steuerpflicht endet mit der ordnungsgemäßen Aufstellung für das Mandat nach dem jeweiligen Wahlgesetz und beginnt erneut im Falle der Erfolglosigkeit der Wahl.

#### **§ 6 Bemessungsgrundlage**

(1) Die Steuer bemisst sich nach der aufgrund des Mietvertrages im Besteuerungszeitraum geschuldeten Nettokaltmiete.

(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 nachfolgendem Umfang vorzunehmen:

- a) für eine Teilmöblierung 10 v. H.
- b) für eine Vollmöblierung 30 v. H.
- c) eingeschlossene Nebenkosten ohne Heizung 10 v. H.

d) eingeschlossene Nebenkosten mit Heizung 20 v. H.

(3) In den Fällen des § 2 Absatz 4 ist von einer anteiligen Nettokaltmiete entsprechend dem auf die Person entfallenden Wohnungsanteil auszugehen. 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 den Mitinhaberinnen oder den Mitinhabern individuell genutzten Räume hinzuzurechnen.

(4) Für Wohnungen, die im Eigentum der steuerpflichtigen Person stehen oder dieser unentgeltlich oder zu einem Entgelt unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind, ist abweichend von Absatz 1 die Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe anzusetzen. Die ortsübliche Miete wird von der Stadt Braunschweig in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

## **§ 7 Steuersatz**

Die Steuer beträgt 10 vom Hundert der Bemessungsgrundlage.

## **§ 8 Besteuerungszeitraum, Entstehung, Beginn und Ende der Steuerpflicht**

(1) Die Zweitwohnungssteuer wird als Jahressteuer erhoben. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, ist Besteuerungszeitraum der entsprechende Teil des Kalenderjahres.

(2) Der Steueranspruch für ein Kalenderjahr entsteht am 1. Januar des Jahres, für das die Steuer festzusetzen ist. Tritt die Steuerpflicht erst nach dem 1. Januar ein, so entsteht der Steueranspruch mit dem Beginn der Steuerpflicht.

(3) Die Steuerpflicht beginnt mit dem Zeitpunkt, ab dem die Wohnung der oder des Steuerpflichtigen als Zweitwohnung zu beurteilen ist. Fällt der Zeitpunkt, mit dem die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung beginnt, nicht auf den ersten Tag eines Monats, beginnt die Steuerpflicht am ersten Tag des folgenden Monats. Dies gilt auch, wenn die Hauptwohnung zur Nebenwohnung wird.

(4) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem die steuerpflichtige Person die Wohnung nicht mehr innehat oder die Voraussetzungen für die Annahme einer Zweitwohnung entfallen.

(5) Bei Änderungen der Bemessungsgrundlage nach § 6 innerhalb des Kalenderjahres ist die Zweitwohnungssteuer ab dem entsprechenden Monat neu festzusetzen. Sofern die Änderung der Bemessungsgrundlage nicht auf den Ersten eines Monats fällt, so gilt die neue Bemessungsgrundlage ab dem ersten Tag des Folgemonats.

## **§ 9 Festsetzung der Steuer, Fälligkeit**

(1) Die Stadt Braunschweig setzt die Steuer durch Steuerbescheid 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 wird für ein Kalenderjahr oder wenn die Steuerpflicht erst während des Kalenderjahres beginnt, für den Rest des Kalenderjahres durch Bescheid festgesetzt.

(3) Ergibt sich bei der Festsetzung der Steuer ein nicht durch 12 teilbarer Betrag, wird die Steuer auf den nächstniedrigen durch 12 teilbaren Betrag abgerundet.

(4) Die Steuer wird zu je einem Viertel ihres Jahresbetrages am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November eines jeden Jahres fällig.

(5) Nachzahlungen werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheides fällig.

### **§ 10 Anzeigepflicht**

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

(2) Die steuerpflichtige Person hat Änderungen in den Verhältnissen, die für die Festsetzung der Zweitwohnungssteuer erheblich sind oder über die im Rahmen der Steuererklärung Angaben gemacht worden sind, innerhalb eines Monats nach Eintritt der Änderung anzuzeigen und den Zeitpunkt der Änderung anzugeben.

### **§ 11 Steuererklärung**

(1) Die steuerpflichtige Person hat innerhalb eines Monats nach Eintritt der Steuerpflicht für das Jahr des Beginns der Steuerpflicht eine Steuererklärung abzugeben. Zur Abgabe der Steuererklärung ist auch verpflichtet, wer hierzu von der Stadt Braunschweig aufgefordert wird.

(2) Die Steuererklärung ist auf dem von der Stadt Braunschweig vorgegebenen Vordruck abzugeben und eigenhändig zu unterschreiben. Die Angaben in der Steuererklärung sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge und Mietänderungsverträge, welche die Nettokaltmiete berühren, nachzuweisen.

(3) Ist die Nebenwohnung keine Zweitwohnung im Sinne von § 3, hat die Inhaberin oder der Inhaber der Nebenwohnung dies schriftlich zu erklären und die hierfür maßgeblichen Umstände anzugeben.

### **§ 12 Mitwirkungspflichten Dritter**

Hat die erklärungspflichtige Person nach § 11 ihre Verpflichtung zur Abgabe der Steuererklärung trotz Erinnerung nicht erfüllt oder ist diese nicht zu ermitteln, hat jede Eigentümerin oder jeder Eigentümer sowie Vermieterin oder Vermieter oder sonstige Bevollmächtigte des Grundstückes, auf dem sich die der Steuer unterliegende Zweitwohnung befindet, auf Verlangen der Stadt Braunschweig Auskunft zu erteilen, ob die erklärungspflichtige oder eine sonstige Person in der Wohnung wohnt oder gewohnt hat, wann sie eingezogen oder ausgezogen ist und welche Nettokaltmiete zu entrichten ist oder war. Im Übrigen gilt § 93 der Abgabenordnung.

### **§ 13 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig im Sinne von § 18 Absatz 2 Nummer 2 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes handelt, wer

- a) entgegen § 10 Absatz 1 das Innehaben einer Zweitwohnung bei Inkrafttreten dieser Satzung nicht innerhalb eines Monats anzeigt,
  - b) Inhaberin oder Inhaber einer Zweitwohnung im Erhebungsgebiet wird und dieses entgegen § 10 Absatz 1 nicht innerhalb eines Monats anzeigt,
  - c) Änderungen in den Mietverhältnissen entgegen § 10 Abs. 2 nicht innerhalb eines Monats anzeigt,
  - d) entgegen § 11 Absatz 1 nicht rechtzeitig die Steuererklärung abgibt,
  - e) trotz Aufforderung die in § 11 Absatz 2 genannten Unterlagen nicht einreicht,
  - f) entgegen § 12 auf Verlangen der Stadt Braunschweig nicht mitteilt, ob die erklärungsspflichtige oder eine sonstige Person in der Wohnung wohnt oder gewohnt hat, wann diese eingezogen oder ausgezogen ist und welche Nettokaltmiete zu entrichten ist oder war.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro geahndet werden.

#### **§ 14 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01. Januar 2022 in Kraft.

Braunschweig, den 24. Februar 2021

Stadt Braunschweig  
Der Oberbürgermeister  
I. V.  
Geiger  
Erster Stadtrat

Vorstehende Satzung wird hiermit bekannt gemacht.

Braunschweig, den 24. Februar 2021

Stadt Braunschweig  
Der Oberbürgermeister  
I. V.  
Geiger  
Erster Stadtrat