

**Satzung  
der Gemeinde Spiekeroog  
über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer**

Aufgrund der §§ 10, 58 und 111 Abs. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025, Nr. 3) und des § 3 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) vom 23.01.2007 (Nds. GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 589), hat der Rat der Gemeinde Spiekeroog in seiner Sitzung am 09.10.2025 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1  
Allgemeines**

Die Gemeinde Spiekeroog erhebt als örtliche Aufwandsteuer eine Zweitwohnungssteuer.

**§ 2  
Steuerpflicht und Steuergegenstand**

(1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet.

(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 im Gemeindegebiet 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. <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 (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) ermittelt.

(5) <sup>1</sup>Der Baujahresfaktor beträgt ein Tausendstel des Zahlenwertes des Baujahres.

<sup>2</sup>Maßgebend für die Festlegung des Baujahres ist das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes.

<sup>3</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**

Die Steuer beträgt 4,00 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 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) Die Steuer ist grundsätzlich einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

## **§ 7**

### **Teilerlass**

(1) <sup>1</sup>Auf Antrag wird die Steuer teilweise erlassen, 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 Erlassens bestimmt sich nach folgenden Vermietungstagen:

Ab 140 Vermietungstagen: 50 % Erlass

Ab 110 Vermietungstagen: 35 % Erlass

Ab 80 Vermietungstagen: 25 % Erlass

(2) Der Erlassantrag ist bis zum 30.06. des auf den Erhebungszeitraum folgenden Kalenderjahres schriftlich bei der Gemeinde Spiekeroog zu stellen, bei rückwirkenden Festsetzungen innerhalb von 3 Monaten nach Bekanntgabe des Steuerbescheides.

(3) <sup>1</sup>Für den Antrag ist eine Erklärung auf gesondertem Vordruck über die einzelnen Vermietungszeiträume sowie über die erzielten Mieteinnahmen 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 der Gemeinde Spiekeroog 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 der Gemeinde Spiekeroog innerhalb eines Kalendermonats nach diesem Zeitpunkt anzuzeigen.

## **§ 9**

### **Mitteilungspflichten, Auskunftspflicht**

(1) <sup>1</sup>Die Steuerpflichtigen sind verpflichtet, der Gemeinde Spiekeroog 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 Gemeinde Spiekeroog auf Nachfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten 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 Gemeinde Spiekeroog gemäß Artikel 6 Europäische Union-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) i.V.m. § 3 Niedersächsisches Datenschutzgesetz (NDStG) 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 Gemeinde Spiekeroog – Bau-, Ordnungs- sowie Kämmerereiamt –, bei anderen Behörden, bei der Nordseebad Spiekeroog GmbH – Schifffahrt und Kurverwaltung 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 datenverarbeitenden 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 EUR geahndet werden.

## **§ 12**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01.01.2026 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Gemeinde Spiekeroog über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer vom 13.11.2014, in Kraft getreten am 01.01.2015, außer Kraft.

Spiekeroog, den 10.10.2025

Der Bürgermeister