



**Satzung der Hansestadt Lüneburg  
über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer  
(Zweitwohnungssteuersatzung– ZwWStS –) vom 22.03.2002  
in der Fassung der 2. Änderungssatzung vom 04.04.2024**

Aufgrund der §§ 10 Absatz 1, 58 Absatz 1 Nr. 5 und 111 Absatz 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) und des § 3 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) vom 20.04.2017 (Nds. GVBl. S. 121) - alle Gesetze in der jeweils geltenden Fassung - hat der Rat der Hansestadt Lüneburg in seiner Sitzung am 22.03.2002 – zuletzt geändert durch Ratsbeschluss vom 04.04.2024 - folgende Satzung beschlossen:

**§ 1 Allgemeines, Begriffsbestimmungen**

- (1) Die Hansestadt Lüneburg erhebt eine Zweitwohnungssteuer.
- (2) Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede baulich abgeschlossene Gesamtheit von Räumen, die zum Wohnen oder Schlafen bestimmt ist, zu der eine Küche oder Kochgelegenheit sowie eine Toilette und ein Bad oder eine Dusche gehören und
  - a) die dem Eigentümer oder Hauptmieter als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes (BMG) vom 3. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084) - in der jeweils gültigen Fassung -, dient oder
  - b) die der Eigentümer oder Hauptmieter unmittelbar oder mittelbar einem Dritten entgeltlich oder unentgeltlich überlässt und die diesem als Nebenwohnung im vorgenannten Sinne dient oder
  - c) die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken des eigenen persönlichen Lebensbedarfs oder des persönlichen Lebensbedarfs seiner Familie unterhält. Dies gilt auch für steuerlich anerkannte Wohnungen im eigengenutzten Wohnhaus.
- (3) Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders oder nicht genutzt wird.
- (4) Keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind:
  - a) Wohnungen, die von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden,
  - b) Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und der freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen.
  - c) Wohnungen die verheiratete oder eine Lebenspartnerschaft führende Personen innehaben und die nicht dauernd getrennt von ihrer Familie oder ihrem Lebenspartner leben, wenn sich die Hauptwohnung der Eheleute oder der Lebenspartner außerhalb der Hansestadt Lüneburg befindet.

**§ 2 Steuerpflichtige**

- (1) Steuerpflichtig ist, wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung innehat. Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dessen melderechtliche Verhältnisse die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung bewirken, oder der Inhaber einer Zweitwohnung im Sinne von § 1 Abs. 2 Buchstabe c) ist.



- (2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Eigentümer oder Hauptmieter einer Wohnung im Sinne von § 1 Abs. 2, gilt hinsichtlich derjenigen Eigentümer oder Hauptmieter, denen die Wohnung als Nebenwohnung im Sinne des BMG dient, der auf sie entfallende Wohnungsanteil als Zweitwohnung im Sinne der Satzung. Wird der Wohnungsanteil eines an der Gemeinschaft beteiligten Eigentümers oder Hauptmieters unmittelbar oder mittelbar einem Dritten entgeltlich oder unentgeltlich überlassen, ist der Wohnungsanteil Zweitwohnung, wenn er dem Dritten als Nebenwohnung im Sinne des BMG dient. 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 dem Miteigentümer oder Mitmieter individuell genutzten Räume hinzuzurechnen.

### **§ 3 Bemessungsgrundlage**

- (1) Die Steuer bemisst sich nach der auf Grund des Mietvertrages im Besteuerungszeitraum gemäß § 5 Abs. 1 geschuldeten Nettokaltmiete.
- (2) Statt des Betrages nach Absatz 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 die Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.
- (3) Die bei der Schätzung der üblichen Miete maßgebliche Wohnfläche ist im Zweifelsfall die sich nach der Zweiten Berechnungsverordnung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), in der jeweils gültigen Fassung, ergebende Wohnfläche.

### **§ 4 Steuersatz**

Die Steuer wird durch einen auf die Nettokaltmiete anzuwendenden vom-Hundert-Satz (Steuersatz) ermittelt. Der Steuersatz beträgt 8 v. H. der Bemessungsgrundlage (Nettokaltmiete).

### **§ 5 Entstehung der Steuerschuld, Beginn und Ende der Steuerpflicht**

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. In den Fällen des Absatzes 2 Sätze 2 und 3 sowie des Absatzes 3 wird die Steuer anteilig erhoben.
- (2) Die Steuerschuld für ein Kalenderjahr entsteht am 01. Januar des Jahres, für das die Steuer festzusetzen ist. Tritt die Steuerpflicht am ersten Tag eines Monats nach dem 01. Januar eines Jahres ein, entsteht die Steuerschuld gleichzeitig. Bei Eintritt der Steuerpflicht nach dem ersten Tag eines Monats entsteht die Steuerschuld mit Beginn des folgenden Kalendermonats.
- (3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerschuldner die Wohnung aufgibt oder die Voraussetzungen für die Annahme einer Zweitwohnung entfallen.

### **§ 6 Festsetzung der Steuer, Rundung und Fälligkeiten**

- (1) Die Hansestadt Lüneburg setzt die Steuer durch Bescheid 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 festzusetzende Jahressteuer ist zu Gunsten des Steuerpflichtigen so abzurunden, dass der auf einen Monat der Steuerpflicht entfallende Teilbetrag auf einen vollen 10 Cent-Betrag lautet.
- (3) Die Steuer wird zu je einem Viertel ihres Jahresbetrages am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Nachzahlungen werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheides fällig. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Jahres, wird die Steuer am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November jeweils in Höhe eines Teilbetrages fällig, der sich bei einer Division der auf den Besteuerungszeitraum entfallenden Steuer durch die Zahl der Monate, in denen die Steuerpflicht bestand, und einer anschließenden Multiplikation mit der Anzahl der Monate, in denen die Steuerpflicht im jeweiligen Quartal bestand, ergibt.

### **§ 7 Anzeigepflicht**

- (1) Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung innehat, hat dies der Hansestadt Lüneburg innerhalb einer Woche anzuzeigen.
- (2) Wer im Erhebungsgebiet Inhaber einer Zweitwohnung wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dies der Hansestadt Lüneburg innerhalb einer Woche anzuzeigen.
- (3) Die Anmeldung oder Abmeldung von Personen nach dem BMG gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.

### **§ 8 Steuererklärung**

- (1) Der Steuerpflichtige hat für jede Zweitwohnung im Sinne § 1 Abs. 2
  - a) für das Jahr des Beginns der Steuerpflicht  
und, bei entsprechender Fortdauer der Steuerpflicht,
  - b) für jedes dritte folgende Kalenderjahr  
bis zum 31. Mai des Jahres eine Steuererklärung nach vorgeschriebenem Vordruck abzugeben.
- (2) Unbeschadet der Anzeigepflicht nach Absatz 1 ist auch eine auf den 01.01. eines neuen Kalenderjahres bereits eingetretene oder eintretende Änderung der bisher angezeigt gewesenen Bemessungsgrundlage nach § 3 anzuzeigen. Eine Anzeige nach Satz 1 gilt als Anzeige nach Abs. 1 Buchst. a).
- (3) Die Angaben sind auf Anforderung durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge und Mietänderungsverträge, welche die Nettokaltmiete berühren, nachzuweisen.
- (4) Unbeschadet der sich aus Abs. 1 ergebenden Verpflichtung kann die Hansestadt Lüneburg jeden zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, der in der Hansestadt Lüneburg
  - a) mit Nebenwohnsitz gemeldet ist oder
  - b) ohne mit Nebenwohnsitz gemeldet zu sein, eine meldepflichtige Nebenwohnung im Sinne des BMG innehat oder
  - c) neben seiner Hauptwohnung eine oder weitere Wohnungen im Sinne von § 1 Abs. 2 Buchstabe c) innehat.



## **§ 9 Mitwirkungspflichten des Grundstücks- oder Wohnungseigentümers**

Hat der Erklärungspflichtige (§ 8) seine Verpflichtung zur Abgabe der Steuererklärung trotz Erinnerung nicht erfüllt oder ist er nicht zu ermitteln, hat jeder Eigentümer oder Vermieter des Grundstückes, auf welchem sich die der Steuer unterliegende Zweitwohnung befindet, oder jeder Eigentümer oder Vermieter der der Steuer unterliegenden Zweitwohnung auf Verlangen der Hansestadt Lüneburg Auskunft zu erteilen, ob der Erklärungspflichtige oder eine sonstige Person in der Wohnung wohnt oder gewohnt hat, wann er/sie ein- oder ausgezogen ist und welche Nettokaltmiete zu entrichten ist oder zu entrichten war.

## **§ 10 Ordnungswidrigkeiten**

Zu widerhandlungen gegen die §§ 7 bis 9 werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 18 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 des NKAG geahndet.

## **§ 11 Datenübermittlungen von der Meldebehörde**

- (1) Die Meldebehörde übermittelt der Steuerbehörde zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzugs der Zweitwohnungssteuersatzung bei Einzug eines Einwohners, der sich mit Nebenwohnung meldet, gemäß § 34 Abs. 1 BMG die folgenden personenbezogenen Daten der Einwohner:
  1. Vor- und Familiennamen,
  2. Geschlecht,
  3. Doktorgrad,
  4. Tag der Geburt,
  5. gesetzlicher Vertreter (Vor- und Familiennamen, Doktorgrad, Anschrift, Tag der Geburt),
  6. Anschrift der Nebenwohnung,
  7. Tag des Einzugs,
  8. Anschrift der Hauptwohnung,
  9. Übermittlungssperren.
- (2) Bei Auszug, Tod, Namensänderung, Änderung bzw. nachträglichem Bekanntwerden der Anschrift der Hauptwohnung oder Einrichtung einer Übermittlungssperre werden die Veränderungen übermittelt. Wird die Haupt- oder alleinige Wohnung zur Nebenwohnung, gilt dies als Einzug, wird die Nebenwohnung zur Haupt- oder alleinigen Wohnung, gilt dies als Auszug. Eine Datenübermittlung findet auch dann statt, wenn die Anmeldung von Nebenwohnungen nachgeholt wird.
- (3) Die Meldebehörde übermittelt der Steuerbehörde unabhängig von der regelmäßigen Datenübermittlung die in Abs. 1 genannten Daten derjenigen Einwohner, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung in der Hansestadt Lüneburg bereits mit Nebenwohnung gemeldet sind.



## § 12 Inkrafttreten

- (1) Die Zweitwohnungssteuersatzung in der Fassung vom 22.03.2002 tritt am 01.07.2002 in Kraft.
- (2) Die 1. Satzung vom 22.12.2022 zur Änderung der Zweitwohnungssteuersatzung vom 22.03.2002 tritt am 01.01.2023 in Kraft.
- (3) Die 2. Satzung vom 04.04.2024 zur Änderung der Zweitwohnungssteuersatzung vom 22.03.2002 tritt am 01.07.2024 in Kraft.

Lüneburg, 04.04.2024

Hansestadt Lüneburg  
Die Oberbürgermeisterin

Claudia Kalisch

.....  
Zweitwohnungssteuersatzung in der Fassung vom 22.03.2002, veröffentlicht am 31.05.2002  
im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. 8

1. Satzung vom 22.12.2022 zur Änderung der Zweitwohnungssteuersatzung vom 22.03.2002,  
veröffentlicht am 23.12.2022 im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. 12a

2. Satzung vom 04.04.2024 zur Änderung der Zweitwohnungssteuersatzung vom 22.03.2002,  
veröffentlicht am 15.04.2024 im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. 4