

Häufig gestellte Fragen zur Zweitwohnungssteuer

Was ist eine Zweitwohnungssteuer?

Die Zweitwohnungssteuer gehört, wie zum Beispiel auch die Vergnügungssteuer oder die Hundesteuer, zu den so genannten örtlichen Aufwandsteuern. Aufwandsteuer deshalb, weil ein "besonderer Aufwand" besteuert wird, also eine Einkommensverwendung für Dinge, die über die Befriedigung des allgemeinen Lebensbedarfs hinausgehen (hier: das Innehaben einer zweiten Wohnung).

Warum erhebt die Stadt Göttingen eine Zweitwohnungssteuer?

Die Stadt Göttingen bietet seinen Bürger*innen eine vielfältige und reichhaltige Infrastruktur. Göttingen ist durch diese angebotene Infrastruktur und den aus städtischen Steuergeldern finanzierten Einrichtungen eine lebenswerte Stadt, deren Vorzüge sowohl die Inhaber*innen eines Haupt- als auch die Inhaber*innen eines Nebenwohnsitzes genießen können.

Mit der Entrichtung dieser Steuer werden die Zweitwohnungsinhaber nicht nur an den für die Stadt entstehenden Kosten beteiligt, sie tragen auch zur Erhaltung der attraktiven Infrastruktur bei.

Auf welcher Rechtsgrundlage wird die Zweitwohnungssteuer erhoben?

Gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes können Gemeinden Verbrauchs- und Aufwandsteuern erheben.

Rechtsgrundlage ist die Satzung der Stadt Göttingen über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer, die am 12.09.2025 vom Rat der Stadt Göttingen beschlossen wurde. Sie tritt am 01.01.2026 in Kraft.

Die Satzung finden Sie unter goe.de/zweitwohnungssteuer auf der Homepage der Stadt Göttingen.

Bitte geben Sie den Link stets exakt so ein, wie er angegeben ist- ohne ein vorgestelltes, www.

Wer ist steuerpflichtig?

Steuerpflichtig ist jede Person, die im Stadtgebiet eine Zweitwohnung im Sinne von § 2 der Satzung der Stadt Göttingen über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer innehat.

Ist man als Inhaber*in der Zweitwohnung Eigentümer*in oder Hauptmieter*in, ist man Gesamtschuldner*in der Steuer. Dies gilt auch für Personen, die die Wohnung durch zuvor genannte Personen entgeltlich oder unentgeltlich überlassen bekommen.

Nur anteilig an den Gesamtkosten beteiligt sind dahingegen all Jene, die gemeinsam mit Anderen Nutzungsberechtigte einer Wohnung sind (Wohngemeinschaften).

Wie wird die Zweitwohnungssteuer ermittelt, wenn mehrere Personen Mieter*innen bzw. Eigentümer*innen oder sonstig nutzungsberechtigt sind?

Dient ein Wohnungsanteil als Zweitwohnung, ist für die Berechnung des Wohnflächenanteils die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume den an der Gemeinschaft beteiligten Personen zu gleichen Teilen zuzurechnen. Hinzu kommt die Fläche der von der nutzungsberechtigten Person allein genutzten Räume.

Was ist eine Zweitwohnung?

Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die

- der Eigentümerin oder dem Eigentümer oder
- der Mieterin oder dem Mieter oder
- der sonstigen nutzungsberechtigten Person

als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs dient. Hierunter fallen auch unentgeltlich überlassene Nebenwohnungen.

Eine Wohnung im Sinne dieser Regelung liegt vor, wenn der Raum oder die Räume zum zeitweisen Wohnen geeignet sind. Eine Mindestausstattung der Wohnung (z. B. Kochgelegenheit, Trinkwasserversorgung, Heizung, etc.) ist nicht erforderlich. Es reicht aus, wenn diese Einrichtungen in vertretbarer Nähe vorhanden sind. Vor diesem Hintergrund sind auch Wochenendhäuser als Wohnungen in diesem Sinne zu betrachten.

Muss ich Zweitwohnungssteuer bezahlen, wenn meine Hauptwohnung ebenfalls in Göttingen liegt?

Für die Besteuerung der Zweitwohnung ist es unerheblich, wo sich die Hauptwohnung befindet. Zweitwohnungssteuer ist daher auch zu zahlen, wenn sich die Haupt- und die Zweitwohnung in Göttingen befinden.

Wie bemisst sich der Steuermaßstab?

Der Steuersatz beträgt 10 % der Nettokaltmiete, also der Grundmiete ohne Betriebs- und Heizkosten.

Wie wird die Zweitwohnungssteuer berechnet, wenn die Wohnung unentgeltlich überlassen wird?

Wenn Sie für die von Ihnen genutzte Zweitwohnung keine Miete zahlen, tritt an deren Stelle der Betrag, der sich bei Anwendung des jeweils gültigen Mietspiegels ergibt.

Wie wird die Zweitwohnungssteuer bei selbstgenutztem Wohneigentum berechnet?

Anstelle einer Nettokaltmiete tritt der Betrag, der sich bei Anwendung des jeweils gültigen Mietspiegels ergibt.

Gibt es Ausnahmen/Befreiungen von der Steuer?

Ja, die einzelnen Ausnahmen sind in § 4 der Satzung für die Zweitwohnungssteuer der Stadt Göttingen geregelt.

Eine Steuerbefreiung liegt danach vor, ...

- wenn die Wohnung von Trägern der freien Wohlfahrtspflege aus therapeutischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt wird. Hierzu zählen unter anderem der Caritasverband, die Diakonie oder das Deutsche Rote Kreuz.
- wenn die Wohnung von Trägern der öffentlichen oder der freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt wird und Erziehungszwecken dient. Als öffentlichen Träger haben wir in Göttingen das städtische Jugendamt, freie Träger sind beispielsweise auch hier Caritas, Diakonie und das Deutsche-Rote-Kreuz.
- wenn die Wohnung in einem Heim oder einer sonstigen Einrichtung ist, die der Betreuung behinderter Personen dient, wie zum Beispiel die Wohngemeinschaften in den Göttinger Werkstätten
- wenn es sich um Räume in Frauenhäusern handelt.
- wenn es sich um Räume zum Zwecke des Strafvollzugs handelt.
- wenn ich verheiratet bin oder eine Ehe nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz führe **und** nicht dauernd getrennt lebend **und** aus beruflichen Gründen die Zweitwohnung innehave **und** die gemeinsame Hauptwohnung der Eheleute sich außerhalb des Gebietes der Stadt Göttingen befindet **und** 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).

Müssen Studierende mit Hauptwohnsitz im ehemaligen Kinderzimmer Zweitwohnungssteuer zahlen?

Ja, auch Studentinnen und Studenten müssen Zweitwohnungssteuer bezahlen. Hintergrund ist eine Entscheidung des Verwaltungsgerichts Köln vom 14. Februar 2007 (Aktenzeichen: 21 K 2275/06).

Das Verwaltungsgericht Köln hat insbesondere auf der Grundlage der Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Köln festgestellt, dass dies auch für Studierende gilt, die noch mit Erst- oder Hauptwohnsitz bei den Eltern (Kinderzimmer) gemeldet sind.

Diese Auffassung hat zwischenzeitlich auch das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) sinngemäß in seinem Beschluss vom 17.02.2010 bestätigt (1 BvR 529/09) und unter anderem ausgeführt, dass der Begriff der Aufwandsteuer in Artikel 105 Absatz 2a Grundgesetz für die Zweitwohnungssteuer nicht fordert, dass der Steuerpflichtige über eine Erstwohnung mit einer rechtlich abgesicherten Nutzung (Verfügungsgewalt) verfügen muss.

Bitte beachten Sie außerdem, dass Studierende typischerweise gar nicht unter die Göttinger Zweitwohnungssteuersatzung fallen, weil sie nach melderechtlichen Kriterien für gewöhnlich ihren Hauptwohnsitz am Studienort unterhalten und sich damit entsprechend anmelden müssen.

Welche Angaben muss der Haus-/Wohnungseigentümer/Mieter einer Zweitwohnung bereitstellen?

Wer eine Zweitwohnung bezieht, für den persönlichen Lebensbedarf vorhält oder aufgibt, hat dies dem Fachdienst Steuern und Abgaben innerhalb eines Monats anzuzeigen.

Mit In-Kraft-Treten der Zweitwohnungssteuersatzung am 01.01.2026 hat jede*r Inhaber*in einer Zweitwohnung die notwendigen Daten erstmalig anzuzeigen.

Der/die Steuerpflichtige ist dabei gleichzeitig verpflichtet, der Stadt alle für die Steuererhebung erforderlichen Tatbestände mitzuteilen.

Die Vermieter von Zweitwohnungen sind zur Mitteilung über die Person der Steuerpflichtigen und über die für die Steuererhebung erforderlichen Tatbestände (Höhe der Nettokaltmiete, Art der Nutzung etc.) verpflichtet.

Die Anzeige- und Mitteilungspflichten gelten auch, wenn sich die für die Steuererhebung relevanten Tatbestände ändern. So sind auch Änderungen der Nettokaltmiete, beispielsweise im Falle einer Staffelmiete, anzuzeigen.

Welche Nachweise muss ich erbringen?

Bei berufsbedingter Erforderlichkeit:

- Nachweis der Berufstätigkeit (z.B. Arbeitgeberbescheinigung, aus der hervorgeht, seit wann man beim Arbeitgeber beschäftigt ist und ob man sich in einem befristeten, unbefristeten oder gekündigten Arbeitsverhältnis befindet; geschwätzter Arbeitsvertrag, aus dem der Sitz des Arbeitgebers und das Einstellungsdatum hervorgeht; Gehaltsnachweis)
- Nachweis einer bestehenden, rechtsgültigen Ehe oder Lebenspartnerschaft
- bei Selbstständigen geeignete Dokumente, die belegen, dass man zwingend eine Nebenwohnung benötigt, z.B. durch Termindokumentation oder Nachweis von Praxis-/Büroräumlichkeiten

Dauervermietung:

- Mietverträge, Kündigungsschreiben, sofern Mieter wechseln etc.

Vermietung an wechselnde Feriengäste:

- Belegungsplan inklusive Namen der Gäste sowie Angabe der Mietzinsen
- Vermietungs-Vermittlungsvertrag, sofern eine Vermittlungsagentur zwischengeschaltet ist

Wie gebe ich die Erklärung und die Nachweise ab?

Bitte unterschreiben Sie die Erklärung und gegebenenfalls auch das Sepa-Lastschriftmandat und senden diese bevorzugt eingescannt an die E-Mail-Adresse fd20.5@gottingen.de

oder postalisch an
Stadt Göttingen
FD Steuern und Abgaben
Hiroshimaplatz 1-4
37083 Göttingen

Wann beginnt und endet die Steuerpflicht?

Die Steuerpflicht **beginnt** mit dem Zeitpunkt, ab dem die Wohnung als Zweitwohnung zu beurteilen ist. Ist dieser Zeitpunkt nicht am ersten Tag eines Monats, beginnt die Steuerpflicht mit dem ersten Tag des Folgemonats. Dies gilt auch, wenn die Hauptwohnung zur Nebenwohnung wird.

Die Steuerpflicht **endet** mit Ablauf des Monats, in dem die Person die Nebenwohnung nicht mehr innehat oder die Voraussetzungen für die Annahme einer Zweitwohnung nicht mehr vorliegen.

Für welchen Zeitraum wird die Steuer berechnet?

Die Zweitwohnungssteuer wird als Jahressteuer festgesetzt. Steuerjahr ist das Kalenderjahr. Sie wird am Anfang des Folgejahres für das abgelaufene Kalenderjahr rückwirkend festgesetzt. Die Stadt Göttingen erhebt auf die zu erwartende Höhe der Jahressteuer eine Vorauszahlung. Diese wird grundsätzlich zu Beginn des Kalenderjahres festgesetzt und ist zu gleichen Teilen quartalsweise zum 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. des Kalenderjahres fällig. Sofern die Steuerpflicht erst innerhalb des Kalenderjahres beginnt, wird die Steuerhöhe gleichmäßig auf die Fälligkeitstermine verteilt.

Wie kann ich den Meldestatus korrigieren?

Falls Sie feststellen, nach Ihren tatsächlichen Wohn- und Lebensverhältnissen unzutreffend gemeldet zu sein, sollten Sie Ihren Meldestatus korrigieren. Als Hauptwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes gilt die vorwiegend benutzte Wohnung, in welcher der Lebensmittelpunkt des Einwohners liegt. Nebenwohnung ist dabei jede weitere Wohnung des Einwohners im Inland.

Eine Ummeldung bei der Stadt Göttingen erfolgt über den Fachdienst Einwohnerangelegenheiten. Dieser ist online unter

<https://www.goettingen.de/buergerservice/verwaltung/einwohnerangelegenheiten-900000015-25480.html>

zu finden und bietet eine Online-Terminanfrage an. Die Ummeldung des Nebenwohnsitzes in den Hauptwohnsitz ist dort unter „Statuswechsel Haupt- und Nebenwohnung“ aufgelistet.

Weitere Angaben zur Erreichbarkeit der Mitarbeiter*innen finden Sie untenstehend.

Die Entscheidung, ob eine Wohnung als Haupt- oder Nebenwohnung im Sinne des Melderechts zu bestimmen ist, trifft die Meldebehörde.

An wen kann ich mich wenden?

Fragen zur Zweitwohnungssteuer beantworten Ihnen gerne die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Fachdienstes Steuern und Abgaben.

Telefon: 0551/400-2434 und 0551/400-4239

E-Mail: fd20.5@goettingen.de

Öffnungszeiten:

Montag bis Mittwoch: 8:00 Uhr – 14:00 Uhr

Donnerstag: 8:00 Uhr – 17:00 Uhr

Freitag: 8:00 Uhr – 13:00 Uhr

Auskünfte zu allen Meldeangelegenheiten erhalten Sie von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Fachdienstes Einwohnerangelegenheiten.

Telefon: 0551/400-4044

E-Mail: meldeamt@goettingen.de

Öffnungszeiten:

Montag und Dienstag: 8:00 Uhr – 15:00 Uhr

Mittwoch: 8:00 Uhr – 12:00 Uhr

Donnerstag: 8:00 Uhr – 17:00 Uhr

Freitag: 8:00 Uhr – 12:00 Uhr

Telefonische Sprechzeiten:

Montag, Dienstag,

Mittwoch und Freitag: 10:00 Uhr – 11:30 Uhr