

Informationen zur Erhebung einer Übernachtungssteuer in der Stadt Emden



Inhaltsverzeichnis

1.	Was ist eine Übernachtungssteuer?	2
2.	Auf welcher Rechtsgrundlage beruht die Erhebung der Übernachtungssteuer?	2
3.	Ab wann sind Übernachtungen steuerpflichtig?	2
4.	Wer ist Steuerschuldner?	2
5.	Was wird besteuert?	2
5.1.	Wie hoch ist der Steuersatz?	2
5.2.	Ist die Übernachtungssteuer umsatzsteuerpflichtig?	3
5.3.	Wie hoch ist die Übernachtungssteuer (Beispiele für einen umsatzsteuerpflichtigen und einen nicht umsatzsteuerpflichtigen Beherbergungsbetrieb)?	3
5.4.	Führt die Berechnung der Übernachtungssteuer bei umsatzsteuerpflichtigen Beherbergungsbetrieben zu einer doppelten Zahlung der Umsatzsteuer?	4
5.5.	Sind Kosten für die Verpflegung steuerpflichtig?	4
5.6.	Sind Kosten für die Zimmerreinigung oder sog. Servicegebühren bei Portalen wie z. B. Airbnb oder Booking.com steuerpflichtig?	4
5.7.	Sind kostenpflichtige Stornierungen steuerpflichtig?	4
5.7.1	Sind „No-Shows“ steuerpflichtig?	5
5.8.	Sind beruflich bedingte Übernachtungen steuerpflichtig?	5
5.9.	Ist die Steuer auch bei langfristigen Übernachtungen ohne Unterbrechung zu zahlen?	5
5.10.	Gibt es eine Befreiung aufgrund einer Schwerbehinderung?	5
6.	Wie läuft das Verfahren zur Steuererhebung ab?	5
6.1.	Stammdatenerhebung	5
6.1.1.	Wie ist zu verfahren, wenn eine Person mehrere Beherbergungsbetriebe (z. B. Ferienwohnungen) im Stadtgebiet betreibt oder verwaltet?	6
6.2.	Steuererklärung	6
6.3.	Anzeigepflicht, Steueranmeldung	6
6.4.	Welche Unterlagen sind der Steuererklärung beizufügen?	7
6.5.	Wie berechne ich die Anzahl der Übernachtungen, die in der Steuererklärung anzugeben ist?	7
7.	Unsere Kontaktdaten	8
8.	Hinweise	8

1. Was ist eine Übernachtungssteuer?

Die Übernachtungssteuer ist eine örtliche Aufwandsteuer. Sie wird dadurch definiert, dass ihr Steuergegenstand an eine örtliche Gegebenheit geknüpft ist – in diesem Fall an die Zahlung eines Entgelts für die Möglichkeit zur Übernachtung im Stadtgebiet der Stadt Emden.

Nach den Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts vom 22.03.2022 ist die Erhebung einer Übernachtungssteuer mit dem Grundgesetz vereinbar.

2. Auf welcher Rechtsgrundlage beruht die Erhebung der Übernachtungssteuer?

Gemäß § 3 Absatz 1 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) können die Gemeinden eine Übernachtungssteuer erheben.

Von dieser Möglichkeit, eine Übernachtungssteuer zu erheben, hat die Stadt Emden durch den Erlass der Übernachtungssteuersatzung vom 18.09.2024 mit Wirkung zum 01.01.2025 Gebrauch gemacht.

3. Ab wann sind Übernachtungen steuerpflichtig?

Alle entgeltlichen Übernachtungen, die seit dem 01.01.2025 erfolgen, unterliegen der Übernachtungssteuer.

Ausgenommen sind Übernachtungen ab dem 01.01.2025, sofern der entsprechende Vertrag bis einschließlich 31.12.2024 abgeschlossen wurde.

4. Wer ist Steuerschuldner?

Die Übernachtungssteuer wird als sogenannte „indirekte Steuer“ erhoben, d. h. Steuerschuldner sind die Beherbergungsbetriebe auf dem Gebiet der Stadt Emden. Diese führen die von den Übernachtungsgästen zu zahlende Steuer an die Stadt Emden ab. Zu den Beherbergungsbetrieben zählen insbesondere Hotels, Gasthöfe, Pensionen, Privatzimmer, Jugendherbergen, Ferienwohnungen, Motels, Camping- oder Reisemobilplätze, Schiffe oder ähnliche Einrichtungen.

Befreit sind Übernachtungen in Krankenhäusern, Vorsorge- und Rehabilitationskliniken, Alten- und Pflegeheimen, Hospizen oder vergleichbaren Einrichtungen.

5. Was wird besteuert?

Nach § 2 Absatz 1 der Übernachtungssteuersatzung wird der Übernachtungsaufwand des Beherbergungsgastes für die Möglichkeit einer entgeltlichen Übernachtung in einem Beherbergungsbetrieb im Stadtgebiet der Stadt Emden besteuert.

Die Steuer wird auf den Übernachtungspreis inkl. der Umsatzsteuer erhoben. Dieser ist unabhängig von der Personenzahl zu sehen, auf die sich der Preis bezieht.

5.1. Wie hoch ist der Steuersatz?

Nach § 4 Absatz 1 der Übernachtungssteuersatzung beträgt der Steuersatz **3,5 %** vom Brutto-Beherbergungsentgelt.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichts wird in der Übernachtungssteuer die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Übernachtungsgastes berücksichtigt, indem durch die prozentuale



Besteuerung ein höherer Steuerbetrag für die Inanspruchnahme teurerer Übernachtungsmöglichkeiten festgelegt wird.

Somit entspricht ein prozentualer Steuersatz am besten dem Gebot der Besteuerungsgleichheit nach Artikel 3 Absatz 1 des Grundgesetzes, weil ein pauschaler Steuerbetrag Übernachtungen mit geringem Entgelt wesentlich stärker belasten würde als teure Übernachtungen.

5.2. Ist die Übernachtungssteuer umsatzsteuerpflichtig?

Ja. Da der Beherbergungsbetrieb Steuerschuldner ist, gehört die Übernachtungssteuer zum Beherbergungsentgelt. Die Übernachtungssteuer ist somit zumindest umsatzsteuerrechtlich kein durchlaufender Posten, sondern eine umsatzsteuerpflichtige Erhöhung des Beherbergungsentgelts.

Bei weiteren Fragen zum Thema „Umsatzsteuer“ bitten wir Sie sich an Ihre Steuerberatung oder an das zuständige Finanzamt zu wenden.

5.3. Wie hoch ist die Übernachtungssteuer (Beispiele für einen umsatzsteuerpflichtigen und einen nicht umsatzsteuerpflichtigen Beherbergungsbetrieb)?

Beispiel A: Betrieb umsatzsteuerpflichtig

Übernachtungspreis netto – ohne Verpflegung

Berechnung der Übernachtungssteuer	
Beherbergungspreis (netto)	100,00 €
+ 7 % MwSt	7,00 €
= Bemessungsgrundlage für Übernachtungssteuer	107,00 €

x Steuersatz 3,5 % **3,75 €**

Übernachtungssteuer	3,75 €
Beherbergungspreis (netto)	100,00 €
Rechnungsbetrag (netto)	103,75 €
+7% MwSt	7,26 €
= Rechnungsbetrag (brutto)	111,01 €

Beispiel B: Betrieb nicht umsatzsteuerpflichtig

Übernachtungspreis netto = brutto – ohne Verpflegung

Beherbergungspreis (brutto)	100,00 €
x Steuersatz 3,5 %	3,50 €
= Rechnungsbetrag	103,50 €



5.4. Führt die Berechnung der Übernachtungssteuer bei umsatzsteuerpflichtigen Beherbergungsbetrieben zu einer doppelten Zahlung der Umsatzsteuer?

Nein, es findet keine doppelte Besteuerung statt. Es muss unterschieden werden zwischen dem Vorgang zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Übernachtungssteuer sowie der tatsächlichen Umsatzsteuerermittlung. Nach § 3 Absatz 1 der Übernachtungssteuersatzung der Stadt Emden ist die Bemessungsgrundlage für die Übernachtungssteuer der vom Beherbergungsgast für die Beherbergung aufgewendete Betrag einschließlich Umsatzsteuer. Insofern wird die Umsatzsteuer rein aus satzungsrechtlichem Grund im ersten Schritt fiktiv auf den Nettopreis hinzugerechnet, um die Bemessungsgrundlage für die Übernachtungssteuer zu ermitteln.

Die Übernachtungssteuer selbst führt dann umsatzsteuerrechtlich vor dem Hintergrund, dass die Finanzbehörde die Übernachtungssteuer nicht als durchlaufenden Posten, sondern als **umsatzsteuerpflichtige Erhöhung des Beherbergungsentgelts** qualifiziert, zu einer Erhöhung des Nettoentgelts. Auf Basis des „neuen“ Nettoentgelts wird jedoch die tatsächliche Umsatzsteuer berechnet. Daher kommt es also nur einmal zur Berechnung und Zahlung der Umsatzsteuer. Das Verfahren ist im Beispiel A unter Nr. 5.3. veranschaulicht.

Diese Methode zur Ermittlung der Besteuerungsgrundlagen ist im Vorfeld der Finanzverwaltung vorgestellt worden, dort sind keine Bedenken gegen diese Vorgehensweise geäußert worden.

5.5. Sind Kosten für die Verpflegung steuerpflichtig?

Nein. Im Übernachtungspreis enthaltene Anteile für Verpflegung (z. B. Frühstück) werden vorher herausgerechnet. Das gleiche gilt für Speisen und Getränke aus der Minibar.

Sofern die Aufteilung einer Gesamtrechnung in Beherbergungsentgelt und Entgelt für Verpflegung nicht möglich ist, wird der Pauschalpreis von **7,50 €** für Frühstück bzw. **12,50 €** je Mittagessen und Abendessen je Beherbergungsgast und Mahlzeit (einschließlich Mehrwertsteuer) dem Gesamtpreis abgezogen, um die Bemessungsgrundlage zu ermitteln.

5.6. Sind Kosten für die Zimmerreinigung oder sog. Servicegebühren bei Portalen wie z. B. Airbnb oder Booking.com steuerpflichtig?

Ja. Muss der Übernachtungsgast zwingend auch die Kosten für die Endreinigung oder eventuell anfallende Servicegebühren für Portale wie z. B. Airbnb oder Booking.com tragen, gehören auch diese zum steuerpflichtigen Aufwand.

5.7. Sind kostenpflichtige Stornierungen steuerpflichtig?

Nein. Die Stornierungen einer vertraglich vereinbarten Übernachtungsleistung, vor deren Inanspruchnahme, löst keine Besteuerung aus, da die Übernachtungsmöglichkeit tatsächlich nicht bereitgestellt worden ist bzw. nicht stattgefunden hat. Die Stornierungsgebühr ist nicht als Übernachtungsentgelt anzusehen und unterliegt somit nicht der Besteuerung.



5.7.1 Ist das Nichterscheinen von Beherbergungsgästen („No-Shows“) steuerpflichtig?

Ja. Im Gegensatz zu Stornierungen liegt bei einem Nichterscheinen („No-Show“) eine gebuchte, aber nicht in Anspruch genommene Beherbergungsleistung vor, die dennoch bezahlt werden muss. Da die Unterkunft tatsächlich bereitgestellt bzw. vorgehalten wurde, bestand die Möglichkeit einer entgeltlichen Übernachtung in einer Beherbergungsstätte gem. § 2 Absatz 1 der Übernachtungssteuersatzung.

Entscheidend ist daher nicht, ob die Übernachtung tatsächlich stattgefunden hat, sondern ob die Leistung zur Verfügung stand. Infolgedessen besteht eine Steuerpflicht.

5.8. Sind beruflich bedingte Übernachtungen steuerpflichtig?

Ja. Nach den Urteilen des Bundesverfassungsgerichts können auch beruflich bedingte Übernachtungen Gegenstand der Übernachtungssteuer (Aufwandsteuer) sein. Von dieser Möglichkeit hat die Stadt Emden somit in rechtlich zulässiger Weise Gebrauch gemacht.

5.9. Ist die Steuer auch bei langfristigen Übernachtungen ohne Unterbrechung zu zahlen?

Nein. Gemäß § 4 Absatz 2 der Übernachtungssteuersatzung unterliegen bei kurzfristigen Vermietungen von **bis zu sechs Monaten die ersten 14 zusammenhängenden Übernachtungen pro Person** der Besteuerung.

Wird die Beherbergung unterbrochen, beginnt die Zählung der zusammenhängenden Übernachtungen erneut.

Bei einer befristeten Vermietung ab sechs Monaten wird hingegen von einem dauerhaften Wohnen ab dem ersten Tag ausgegangen. In diesen Fällen fällt keine Übernachtungssteuer an.

5.10. Gibt es eine Befreiung aufgrund einer Schwerbehinderung?

Nein, eine Befreiung von der Übernachtungssteuer aufgrund einer Schwerbehinderung besteht nicht. Auch Begleitpersonen oder Personen in vergleichbaren Lebenssituationen sind nicht von dieser befreit.

6. Wie läuft das Verfahren zur Steuererhebung ab?

6.1. Stammdatenerhebung:

Jede Betreiberin bzw. jeder Betreiber eines Beherbergungsbetriebes ist verpflichtet, der Stadt Emden den Beginn und das Ende der Tätigkeit sowie jegliche Änderung vor Eintritt des anzeigepflichtigen Ereignisses mitzuteilen. Hierfür ist die „Stammdatenerhebung zur Übernachtungssteuer“ online unter **www.emden.de/uebernachtungssteuer** zu nutzen. Alternativ steht dort auch der passende Vordruck zum Download bereit.



6.1.1. Wie ist zu verfahren, wenn eine Person mehrere Beherbergungsbetriebe (z. B. Ferienwohnungen) im Stadtgebiet betreibt oder verwaltet?

Als ein Standort gilt z. B. ein Beherbergungsbetrieb mit einer einheitlichen postalischen Anschrift. Falls sich die Standorte auf unterschiedliche postalische Anschriften verteilen, was in der Regel auch durch eine eindeutige räumliche sowie optische Trennung der Gebäude erkennbar ist, sind jeweilige separate Stammdatenerhebungen abzugeben.

Beispiel A: Person 1, ein Gebäude mit zwei Ferienwohnungen, einheitliche Anschrift:
→ Ein Beherbergungsbetrieb, eine Stammdatenerhebung, eine Steuererklärung (ein Kassenzeichen)

Beispiel B: Person 1, zwei Ferienwohnungen verteilt auf zwei verschiedene Anschriften / Gebäude
→ Zwei Beherbergungsbetriebe, zwei Stammdatenerhebungen, zwei Steuerklärungen (zwei Kassenzeichen)

Verwalten Dritte für Steuerpflichtige deren Beherbergungsbetriebe, so ist bei der Stammdatenerhebung eine entsprechende Vollmacht beizufügen (z. B. online als Anlage).

6.2. Steuererklärung:

Jede Betreiberin bzw. jeder Betreiber eines Beherbergungsbetriebes ist verpflichtet, der Stadt Emden bis zum 15. Kalendertag nach Ablauf eines Kalendervierteljahres für jeden Beherbergungsbetrieb gesondert die Summe der steuerpflichtigen Beherbergungsentgelte sowie die allgemeinen Angaben zum Beherbergungsbetrieb mitzuteilen. Hierfür ist der von der Stadt Emden bereitgestellte Vordruck zu verwenden.

Die Übermittlung kann auch vollständig digital über www.emden.de/uebernachtungssteuer erfolgen. Alternativ steht dort auch ein Vordruck zur Steuererklärung zum Download bereit.

Gemäß der Übernachtungssteuersatzung sind pro Jahr vier Steuererklärungen abzugeben. Die Erklärungsfristen enden jeweils zum 15.04., 15.07., 15.10. und 15.01. eines Jahres. Die Steuererklärung muss auch dann abgegeben werden, wenn im Beherbergungsbetrieb im betreffenden Erhebungszeitraum (Kalendervierteljahr) keine Gäste übernachtet haben – in diesem Fall als sogenannte „Nullmeldung“.

6.3. Anzeigepflicht, Steueranmeldung:

Wird keine Stammdatenerhebung bzw. Steuererklärung für einen Beherbergungsbetrieb abgegeben, obwohl diese verpflichtend sind, oder wurde die Steuer fehlerhaft berechnet, so setzt die Stadt Emden nach § 9 Absatz 3 der Übernachtungssteuersatzung die Steuer durch schriftlichen Bescheid fest. Dabei kann sie von den Möglichkeiten der Schätzung der Bemessungsgrundlage und der Festsetzung von Verspätungszuschlägen nach den Vorschriften der Abgabenordnung Gebrauch machen.



6.4. Welche Unterlagen sind der Steuererklärung beizufügen?

In der Steuererklärung sind lediglich Angaben zu der Anzahl der Übernachtungen, der Summe der Beherbergungsentgelte und dem Steuerbetrag im jeweiligen Quartal vorzunehmen.

Zur Prüfung dieser Angaben sind auf Verlangen der Stadt die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und sämtliche bzw. ausgewählte Nachweise (z. B. Rechnungen, Quittungen) über die Beherbergungsleistungen für den jeweiligen Erhebungszeitraum vorzulegen. Dazu wird der betreffende Betreiber ggf. in einem gesonderten Schreiben aufgefordert.

Folgende Daten sind getrennt für jeden Beherbergungsbetrieb der Stadt auf Verlangen vorzulegen:

- pro Buchung Name und Adresse des Hauptgastes (i. d. R. die buchende Person)
- Tag der An- und Abreise
- Beherbergungsdauer
- Höhe der Beherbergungsentgelte

Sämtliche Belege und Nachweise sind für einen Zeitraum von vier Jahren ab Beginn des folgenden Kalenderjahres aufzubewahren.

Personenbezogene Daten der Gäste dürfen zur Ermittlung der Steuerpflicht und zur Festsetzung und Erhebung der Übernachtungssteuer nach Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e) der EU-Datenschutzgrundverordnung verarbeitet werden.

6.5. Wie berechne ich die Anzahl der Übernachtungen, die in der Steuererklärung anzugeben ist?

Die Anzahl der Übernachtungen muss in der Steuererklärung angegeben werden, damit eine Plausibilitätsprüfung zum angegebenen Übernachtungsentgelt erfolgen kann.

Die Übernachtungszahl errechnet sich wie folgt:

Die Anzahl der Übernachtungen pro Buchung wird mit der Anzahl der Gäste multipliziert.

Beispiel: Die Buchung einer Unterkunft für 4 Personen mit 5 Übernachtungen ergibt folgende Berechnung:

5 Übernachtungen mit 4 Personen = 20 Übernachtungen (5 x 4).

Für jede weitere Buchung ist die Berechnung analog vorzunehmen, z. B. wie folgt:

Zeitraum	Nächte	Personenzahl	Übernachtungen
01.02.-15.02.	14	3	42
13.06.-20.06.	7	4	28
Gesamt- Übernachtungszahl			70



7. Unsere Kontaktdaten:

Anschrift: **Stadt Emden
FD Finanzen, Abgaben und Stadtkasse
-Team Steuern und Abgaben-
Frickensteinplatz 2
26721 Emden**

Online: **www.emden.de/uebernachtungssteuer**

E-Mail: abgaben@emden.de

Telefon: 04921 87-1220

Öffnungszeiten: Montag bis Freitag:
08:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Donnerstag zusätzlich:
14:30 Uhr bis 17:00 Uhr



8. Hinweise:

8.1. Niedersächsische Bauordnung (NBauO):

Ferienwohnungen und Monteurswohnungen, folglich Objekte, die für kurze Dauer vermietet werden, sind gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) baugenehmigungspflichtig, hierzu wenden Sie sich bitte an den Fachdienst Bauaufsicht der Stadt Emden.

8.2. Gewerbeordnung (GewO):

Das Anbieten und Betreiben von Ferienunterkünften können unter bestimmten Umständen als gewerbliche Tätigkeit gelten. In diesem Fall ist die Aufnahme des Betriebes nach § 14 Gewerbeordnung (GewO) bei der zuständigen Behörde anzuzeigen. Wir empfehlen, sich vor Beginn der Tätigkeit beim zuständigen Fachdienst Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Gewerbeabteilung, zu informieren, ob eine Anzeigepflicht besteht.