

Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Schleswig

erlassen am: 13.12.2021 | i.d.F.v.: 13.12.2021 | gültig ab: 01.01.2014 | Bekanntmachung am: 20.12.2021

Inhaltsverzeichnis

- [Eingangsformel](#)
- [§ 1 Allgemeines](#)
- [§ 2 Steuergegenstand](#)
- [§ 3 Steuerpflicht](#)
- [§ 4 Steuermaßstab](#)
- [§ 5 Steuersatz](#)
- [§ 6 Beginn und Ende der Steuerpflicht, Steuerfestsetzung](#)
- [§ 7 Anzeigepflicht](#)
- [§ 8 Steuererklärung/Mitteilungspflicht](#)
- [§ 9 Datenverarbeitung](#)
- [§ 10 Ordnungswidrigkeiten](#)
- [§ 11 Inkrafttreten](#)

Aufgrund des § 4 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBL. Schl.-H. 2003, S. 57 in der zurzeit gültigen Fassung sowie § 1 Abs. 1, § 2, § 3 Abs. 1 S. 1 und Abs. 8 sowie § 18 Kommunalabgabengesetz des Landes Schleswig-Holstein (KAG) in der Fassung vom 10.01.2005 (GVBL. Schl.-H. 2005, S. 27), in der zurzeit gültigen Fassung wird nach der Beschlussfassung durch die Ratsversammlung der Stadt Schleswig vom 14.12.2020 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Allgemeines

Die Stadt Schleswig erhebt als örtliche Aufwandsteuer eine Zweitwohnungssteuer.

§ 2 Steuergegenstand

(1)

Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.

(2)

Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, über die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken seines persönlichen Lebensbedarfs oder dem seiner Angehörigen im Sinne des § 15 Abgabenordnung (AO) verfügen kann.

(3)

Als Hauptwohnung gilt die gemeldete Haupt- oder alleinige Wohnung.

(4)

Im Stadtgebiet befindliche Wohnungen von Personen, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt im Ausland oder dort einen Wohnsitz innehaben (§§ 8 und 9 AO), welcher Hauptwohnung im Sinne der melderechtlichen Vorschriften wäre, wenn er sich im Inland befände, gelten als Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung. Dies gilt insbesondere, wenn die Wohnung nur aufgrund der melderechtlichen Regelungen als alleinige Wohnung oder als Hauptwohnung gilt oder die Bestimmungen einer solchen Wohnung als Nebenwohnung nach melderechtlichen Vorschriften nicht möglich ist oder wäre. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders oder nicht genutzt wird.

(5)

Liegen Hauptwohnung und Zweitwohnung im selben Gebäude, so gilt diese in der Regel nicht als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung.

(6)

Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders oder nicht genutzt wird.

(7)

Nutzen mehrere Personen gemeinschaftlich eine Wohnung, so gilt als Zweitwohnung der auf diejenigen Personen entfallende Wohnungsanteil. 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 Nutzungsberechtigten allein genutzten Räume hinzuzurechnen.

§ 3 Steuerpflicht

(1)

Steuerpflichtig ist, wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung oder mehrere Zweitwohnungen im Sinne des § 2 innehat.

(2)

Nicht der Zweitwohnungssteuer unterliegen Wohnungen, die verheiratete und nicht dauernd getrenntlebende Personen erforderlicher Weise aus beruflichen Gründen innehaben, weil sie der Arbeit nicht vom Familienwohnsitz aus nachgehen können. Diese Regelung ist auch auf eingetragene Lebenspartnerschaften anzuwenden.

(3)

Haben mehrere Personen gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner.

§ 4 Steuermaßstab

(1)

Die Steuer bemisst sich nach dem Lagewert des Steuergegenstandes (Abs. 2), multipliziert mit der Quadratmeterzahl der Wohnfläche (Abs. 3) multipliziert mit dem Baujahresfaktor des Steuergegenstandes (Abs. 4) multipliziert mit dem Gebäudeart-Faktor (Abs. 5) (= Bemessungsgrundlage)

Bemessungsgrundlage = Lagewert x Wohnflächen x Faktor Baujahr x Faktor Gebäudeart

(2)

Der Lagewert ermittelt sich aus dem flächenabhängigen Bodenrichtwert. Hierzu werden die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Schleswig-Flensburg gemäß § 196 Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 14 und 15 der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten (GAVO) ermittelten und veröffentlichten Bodenrichtwerte angewendet. Flächenabhängigen Bodenrichtwerte werden auf eine einheitliche Größe von 700 qm berechnet. Gem. §12 ImmoWertV sollen Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BauGB) erfasst werden. Die Berechnung der Wertunterschiede von Grundstücken innerhalb einer Bodenrichtwertzone erfolgt anhand der Tabelle für Umrechnungskoeffizienten der Bodenwerte/Grundstücksfläche des Gutachterausschusses des Kreises Schleswig-Flensburg. Als maßgeblicher Bodenrichtwert ist der für das dem jeweiligen Erhebungszeitraum vorausgehende Kalenderjahr geltende Wert für den konkreten Steuergegenstand anzusetzen. Ist ein Bodenrichtwert für den Steuergegenstand nicht zu ermitteln bzw. bei Eigentumswohnungen in Wohnblocks aufgrund der (übergroßen) Grundstücksgröße ungeeignet, so ist anhand der betroffenen Bodenrichtwertzone oder der angrenzenden Bodenrichtwertzonen ein Bodenrichtwert zu schätzen

Lagewert = Bodenrichtwert x Umrechnungskoeffizient

(3)

Die bei der Berechnung anzusetzende Wohnfläche wird nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung in der jeweils geltenden Fassung ermittelt. Es werden nur volle Quadratmeter berücksichtigt.

(4)

Der Baujahresfaktor beträgt ein Tausendstel des Zahlwerts des Baujahres.

Ist das Baujahr nicht zu ermitteln, gilt das Jahr, für welches die erstmalige Bewertung des Steuergegenstandes durch das Finanzamt erfolgt ist.

Bei Kernsanierungen, Renovierungen oder Anbauten, welche aufgrund ihres Umfanges als Neubauten zu werten sind, ist das Baujahr entsprechend anzupassen.

(5)

Der Faktor für die Gebäudeart wird wie folgt bemessen:

Gebäudeart	Berechnungsfaktor
Mehrfamilienhaus/ Mehrgeschosswohnungsbau: Eigentumswohnung, Mietwohnung, sonstige Wohnung	1,0
Zweifamilienhaus/Doppelhaushälfte/Reihenhaus	1,1
Einfamilienhaus	1,2

(6)

Wird die Wohnung auch zur Vermietung an wechselnde Gäste angeboten (sogenannte Mischnutzung), wird die nach Abs. 1-5 ermittelte **Bemessungsgrundlage** mit dem Verfügbarkeitsgrad multipliziert. Dieser stellt den Umfang der Verfügbarkeit der Zweitwohnung für die Steuerpflichtigen / den Steuerpflichtigen dar und wird wie folgt bemessen.

	Verfügbarkeitstage	Verfügbarkeitsgrad
Vollständige bzw. annähernd vollständige Verfügbarkeit	181 und mehr Verfügbarkeitstage (= 1 bis 180 Vermietungstage)	100 %
Mittlere Verfügbarkeit	Bis zu 180 Verfügbarkeitstage (= 181 bis 275 Vermietungstage)	60 %
Eingeschränkte Verfügbarkeit	Bis zu 90 Verfügbarkeitstage (= über 275 Vermietungstage)	30 %

§ 5 Steuersatz

Die Steuer beträgt 8,0 v. H. des Maßstabes nach § 4 für die Veranlagungsjahre 2014 bis 2020.

Die Steuer beträgt 4,5 v. H. des Maßstabes nach § 4 ab dem Veranlagungsjahr 2021.

§ 6 Beginn und Ende der Steuerpflicht, Steuerfestsetzung

(1)

Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Steuerjahr ist das Kalenderjahr. Die Steuer entsteht jeweils mit Ablauf des 31.12. für das abgelaufene Kalenderjahr, in dem die oder der Steuerpflichtige die Zweitwohnung innegehabt hat.

(2)

Die Steuerpflicht beginnt grundsätzlich mit dem Kalendermonat, in dem jemand eine Zweitwohnung erstmals innehat, für die folgenden Jahre jeweils am 01. Januar eines Kalenderjahres. Fällt die Übernahme einer Zweitwohnung nicht auf einen Monatsersten, so entsteht die Steuerpflicht mit dem auf die Übernahme folgenden Monat. Fällt die Aufgabe einer Zweitwohnung nicht auf einen Monatsletzten, so endet die Steuerpflicht mit Ablauf des Kalendermonats vor dem Aufgeben der Zweitwohnung.

(3)

Die nach Absatz 1 Satz 3 entstandene Steuer wird in der Regel zu Beginn eines Kalenderjahres für das abgelaufene

Kalenderjahr durch Steuerbescheid festgesetzt. Die festgesetzte Steuer ist mit den für das abgelaufene Kalenderjahr geleisteten Vorauszahlungen (Absatz 4) zu verrechnen. Die nach der Verrechnung verbleibende Steuerschuld wird einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig. Die Steuerschuld übersteigende Vorauszahlungen werden nach Bekanntgabe des Steuerbescheides erstattet.

(4)

Der/Die Steuerpflichtige hat auf die Steuer, die er/sie für das laufende Kalenderjahr voraussichtlich schulden wird, eine Vorauszahlung zu entrichten. Die Vorauszahlung wird in der Regel zusammen mit der für das abgelaufene Kalenderjahr festzusetzenden Steuer zu Beginn des Kalenderjahres festgesetzt. Hat der Steuerpflichtige die Zweitwohnung im Verlaufe eines Kalenderjahres erstmalig inne, wird die Vorauszahlung abweichend von Satz 2 für den verbleibenden Rest des Kalenderjahres festgesetzt. Die Vorauszahlung ist zu jeweils gleichen Teilbeträgen zum 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. eines jeden Jahres, frühestens jedoch einen Monat nach Bekanntgabe des Festsetzungsbescheides fällig.

§ 7 Anzeigepflicht

Das Innehaben einer Zweitwohnung oder deren Aufgabe sowie die Änderung der Nutzung ist der Stadt Schleswig, Fachdienst Finanzen, innerhalb von zwei Wochen durch die Steuerpflichtige/den Steuerpflichtigen anzuzeigen.

§ 8 Steuererklärung/Mitteilungspflicht

(1)

Die bei der Prüfung der Steuerpflicht mitwirkungspflichtigen Personen (§ 11 Kommunalabgabengesetz (KAG) i.V.m. § 78 Ziffer 2 Abgabenordnung (AO) haben eine eigenhändig unterschriebene Erklärung zur Zweitwohnungssteuer (Steuererklärung) nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben, wenn sie hierzu von der Stadt Schleswig, Fachdienst Finanzen -Sachgebiet Steuern und Abgaben- aufgefordert werden. Darüber hinaus sind auf Anforderung die sich aus § 90 Abgabenordnung ergebenden Mitwirkungspflichtigen zu erfüllen.

(2)

Die/Der Steuerpflichtige hat in Fällen der Mischnutzung (siehe § 4 Abs. 6) für jedes Kalenderjahr bis zum 31. Januar des Folgejahres eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben. Bei Aufgabe einer gemischt genutzten Zweitwohnung ist eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck innerhalb eines Monats nach Aufgabe der Wohnung abzugeben. Eine Steuererklärung ist nicht abzugeben, wenn eine Verfügbarkeit von mehr als 180 Tagen gegeben war. Wird eine Steuererklärung nicht innerhalb eines Monats nach Ablauf der Frist nach Satz 1 abgegeben, gilt die Wohnung als ganzjährig verfügbar (volle Verfügbarkeit nach § 4 Abs. 6)

(3)

Die Angaben der/des Steuerpflichtigen in der Steuererklärung sind durch geeignete Unterlagen nachzuweisen, sofern die Stadt Schleswig, Fachdienst Finanzen -Sachgebiet Steuern und Abgaben- dieses fordert. Werden in der Steuererklärung Vermietungstage geltend gemacht, sind die Vermietungszeiten zu belegen. Hierbei sind die einzelnen Vermietungszeiten sowie die Namen der Mieter/innen mitzuteilen. In begründeten Einzelfällen sind nach Aufforderung durch die Stadt Schleswig die Anschriften der Mieter/innen mitzuteilen, die einzelnen Mietverträge vorzulegen und das gezahlte Mietentgelt nachzuweisen.

(4)

Wenn die Sachverhaltsaufklärung durch die Beteiligten nicht zum Ziele führt oder keinen Erfolg verspricht, sind auch andere Personen, insbesondere Vermieter oder Verpächter von Wohnungen im Sinne von § 2 verpflichtet, der Stadt Schleswig auf Nachfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände mitzuteilen (§11 KAG i. V. m § 93 AO).

§ 9 Datenverarbeitung

(1)

Zur Ermittlung der steuerpflichtigen Personen und zur Festsetzung der Steuer im Rahmen der Veranlagung nach dieser Satzung ist die Erhebung und Verarbeitung folgender Daten gem. Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e) in Verbindung mit Art. 6 Abs. 2 der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz Schleswig-Holstein (LDSG) durch die Stadt Schleswig, Bereich Steuern und Abgaben zulässig.

- a. Name, Vorname, Anschrift, Geburtsdatum, Familienstatus und ggf. Kontoverbindung der steuerpflichtigen Person,
- b. Name und Anschrift eines evtl. Handlungs- oder Zustellungsbevollmächtigten

Neben diesen Daten werden die für die Errechnung und Festsetzung der Steuer sowie zu Kontrollzwecken erforderlichen Daten erhoben, sowie es zur Aufgabenerfüllung nach dieser Satzung erforderlich ist. (Bodenrichtwerte, Wohnfläche, Baujahr, Gebäudeart)

(2)

Die in Abs. 1 genannten Daten dürfen insbesondere durch Mitteilung oder Übermittlung folgender Stellen erhoben werden:

- Einwohnermeldeämter
- Bauaufsicht der Stadt Schleswig
- Finanzamt
- Grundbuchamt
- Katasteramt
- Bundeszentralregister
- Gutachterausschuss des Kreises Schleswig-Flensburg
- Bereiche Haushalt, Finanzen, Liegenschaften sowie Steuern und Abgaben der
- Stadt Schleswig
- Vorbesitzer, Vermieter, Verpächter, Eigentümer und Vermittlungsagenturen

(3)

Die Stadt Schleswig ist befugt, auf der Grundlage von Angaben der Steuerpflichtigen und von Daten, die nach Absatz 1 anfallen, ein Verzeichnis der Steuerpflichtigen mit den für die Steuererhebung nach dieser Satzung erforderlichen Daten zu führen und diese Daten zum Zwecke der Steuererhebung nach dieser Satzung zu verwenden, weiter zu verarbeiten und für Zwecke der Erhebung der Zweitwohnungssteuer zu verwenden.

(4)

Der Einsatz von technikerunterstützter Informationsverarbeitung ist zulässig.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

(1)

Ordnungswidrig handelt gemäß § 18 Abs. 1 KAG, wer als Steuerpflichtige(r) oder bei Wahrnehmung der Angelegenheit einer/eines Steuerpflichtigen leichtfertig

- a. über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
- a. die Stadt Schleswig, Sachgebiet Steuern und Abgaben, pflichtwidrig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder einen anderen erlangt. Die Strafbestimmungen bei Vorsatz des § 16 KAG bleiben unberührt.

(2)

Ordnungswidrig handelt gemäß § 18 Abs. 2 KAG auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig

- a. Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind oder
- b. der Anzeigepflicht aus § 7 über Innehaben oder Aufgabe und der Nutzungsänderung der Zweitwohnung nicht oder verspätet nachkommt.
- c. Der Verpflichtung zur Abgabe von Steuererklärungen nach § 8 nicht oder verspätet nachkommt.

(3)

Zu widerhandlungen gegen §§ 7 und 8 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 18 Abs. 2 Nr. 2 KAG.

(4)

Nach § 18 Abs. 3 KAG können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zur Höhe der dort genannten Beträge geahndet werden.

§ 11 Inkrafttreten

(1)

Die Änderungssatzung tritt rückwirkend zum 01.01.2014 in Kraft und ersetzt ab diesem Zeitpunkt § 6 der Zweitwohnungssteuersatzung vom 15.12.2020.

(2)

Die Steuerpflichtigen dürfen aufgrund der Rückwirkung dieser Satzung nicht schlechter gestellt werden als nach dem bisherigen Satzungsrecht. Zur Ermittlung einer etwaigen Schlechterstellung im Einzelfall ist bei jeder Veranlagung, die auf der Grundlage der rückwirkenden Satzung für den Rückwirkungszeitraum erfolgt, eine Vergleichsberechnung auf der Grundlage der bisherigen Satzungsregelung anzustellen.

(3)

Bestandskräftige Steuerfestsetzungen werden von der Rückwirkung der Satzung nicht erfasst.