

# **Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Heiligenhafen**

Aufgrund des § 4 Abs. 1 S. 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der zur Zeit geltenden Fassung sowie § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 1 S. 1, Abs. 2, § 3 Abs. 1 S. 1, Abs. 8 und § 18 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein (KAG) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen vom 29.04.2021 folgende Satzung erlassen:

## **§ 1 Allgemeines**

Die Stadt Heiligenhafen 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 der Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs oder dem von Familienangehörigen im Sinne des § 15 Abgabenordnung (AO) verfügen kann.
- (3) Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders oder nicht genutzt wird.

## **§ 2a Sonderregelung bei gewöhnlichem Aufenthalt im Ausland**

Im Stadtgebiet befindliche Wohnungen von Personen, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt im Ausland und dort einen Wohnsitz innehaben (§§ 8 und 9 AO), der Hauptwohnung im Sinne von § 12 Abs. 2 des Melderechtsrahmengesetzes wäre, wenn er sich im Inland befände, gelten abweichend von den melderechtlichen Vorschriften des Melderechtsrahmengesetzes als Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung. Dies gilt insbesondere, wenn diese Wohnungen nur aufgrund der gesetzlichen Vorgaben des Melderechtsrahmengesetzes als alleinige Wohnung oder als Hauptwohnung gelten oder die Bestimmung einer solchen Wohnung als Nebenwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften nicht möglich ist oder wäre.

## **§ 3 Steuerpflicht**

- (1) Steuerpflichtig ist, wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 innehat.
- (2) Der Steuerpflicht unterliegt nicht das Innehaben einer berufsbedingt erforderlichen Zweitwohnung einer verheirateten nicht getrennt lebenden Person, wenn die Wohnung trotz vorwiegender Nutzung aufgrund melderechtlicher Vorschriften betreffend den Familienwohnsitz nicht Hauptwohnung sein kann.
- (3) Haben mehrere Personen gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner/innen.

## § 4 Steuermaßstab

- (1) Die Steuer bemisst sich nach dem Lagefaktor des Steuergegenstandes multipliziert mit der Quadratmeterzahl der Wohnfläche multipliziert mit dem Baujahresfaktor des Steuergegenstandes multipliziert mit dem Wertfaktor für die Gebäudeart multipliziert mit dem Verfügbarkeitsgrad.
- (2) Der Lagefaktor wird anhand der Bodenrichtwerte ermittelt. Die Bodenrichtwerte für das Stadtgebiet Heiligenhafen werden vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 14 und 15 der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten (GAVO) ermittelt und veröffentlicht. Als maßgeblicher Bodenrichtwert ist der für das dem jeweiligen Erhebungszeitraum vorangegangene Kalenderjahr geltende Wert für den konkreten Steuergegenstand anzusetzen. Flächenabhängige Bodenrichtwerte werden auf eine einheitliche Größe von 600 m<sup>2</sup> und geschossflächenabhängige Bodenrichtwerte auf eine einheitliche Geschossflächenanzahl von 0,8 umgerechnet. Ist für die Bodenrichtwertzone, in welcher der Steuergegenstand liegt, kein Bodenrichtwert für zu Wohnzwecken geeignete nicht gewerbliche oder landwirtschaftliche Flächen veröffentlicht worden, so wird der anzusetzende Bodenrichtwert insbesondere anhand der Verhältnisse in der betroffenen Bodenrichtwertzone und der angrenzenden Bodenrichtwertzone geschätzt. Zur Bildung des Lagefaktors wird der nach den Sätzen 1 bis 5 anzusetzende Bodenrichtwert nach folgender Formel in das Verhältnis zum höchsten Bodenrichtwert des vorangegangenen Kalenderjahres im Stadtgebiet Heiligenhafen für zu Wohnzwecken geeignete nicht gewerbliche oder landwirtschaftliche Objekte im Erhebungsgebiet gesetzt:

$$\text{Lagefaktor} = \frac{\text{anzusetzender Bodenrichtwert}}{\text{Höchstbodenrichtwert im Erhebungsgebiet}} + 1$$

- (3) Die bei der Berechnung anzusetzende Wohnfläche wird nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung (WoFIV) in der jeweils gültigen Fassung ermittelt. Räumlichkeiten gemäß § 2 Abs. 3 Ziffer 1 Buchstabe a bis g WoFIV, welche tatsächlich zu Wohnzwecken innegehabt werden, stellen anzusetzende Wohnflächen im Sinne dieser Satzung dar. Räumlichkeiten dienen zu Wohnzwecken, wenn sie dazu bestimmt und geeignet sind, auf Dauer Aufenthalt und Unterkunft zu ermöglichen.
- (4) Der Baujahresfaktor beträgt ein Tausendstel des Zahlenwerts des Baujahres. Als Baujahr gilt das Jahr, für welches die erstmalige Bewertung des Steuergegenstandes durch das Finanzamt erfolgt ist. Bei Kernsanierungen, Renovierungen oder Anbauten, welche aufgrund Ihres Umfangs als Neubauten zu werten sind, ist das Baujahr entsprechend anzupassen.
- (5) Der Faktor für die Gebäudeart wird wie folgt bemessen:

| Gebäudeart  | Wertfaktor |
|---|------------|
| Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, sonstige   | 1,0        |
| Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, nicht freistehende <sup>1</sup> Einfamilienhäuser | 1,1        |
| freistehende <sup>1</sup> Einfamilienhäuser   | 1,2        |

<sup>1</sup> freistehend ist ein Einfamilienhaus, dessen sämtliche Außenwände keine bauliche Verbindung zu einem Nachbargebäude haben

- (6) Der Umfang der Verfügbarkeit (Verfügbarkeitsgrad) der Zweitwohnung für den/die Inhaber/in wird wie folgt bemessen:
  - a) eingeschränkte Verfügbarkeit  
unter 190 Verfügbarkeitstage (= über 170 Vermietungstage): 33 v. H.

- b) mittlere Verfügbarkeit  
190 bis 249 Verfügbarkeitstage (= 111-170 Vermietungstage): 66 v. H.
- c) volle/nahezu volle Verfügbarkeit  
250 bis 360 Verfügbarkeitstage (= 1-110 Vermietungstage): 100 v. H.

Bei der Berechnung der Vermietungstage gelten je Vermietungszeitraum der An- und Abreisetag als ein Tag.

## **§ 5 Steuersatz**

Die Steuer beträgt 404 v. H. des Maßstabes nach § 4.

## **§ 6 Entstehung, Festsetzung und Fälligkeit von Steuern und Vorauszahlungen**

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Die Steuer entsteht jeweils mit Ablauf des 31.12. für das abgelaufene Kalenderjahr, in dem der/die Steuerpflichtige die Zweitwohnung innegehabt hat. Die Steuer entsteht für ein Kalenderjahr nur in anteiliger Höhe, wenn der/die Steuerpflichtige den Steuergegenstand nur während eines Teils des Kalenderjahres innegehabt hat. Dabei werden nur solche Kalendermonate berücksichtigt, in denen der/die Steuerpflichtige den Steuergegenstand während des gesamten Monats innegehabt hat. Der Kalendermonat, in dem der/die Steuerpflichtige den Steuergegenstand aufgibt oder verstirbt ist bei der Bemessung der Steuerhöhe in vollem Umfang zu berücksichtigen.
- (2) Die entstandene Steuer wird in der Regel zu Beginn eines Kalenderjahres für das abgelaufene Kalenderjahr festgesetzt. Die festgesetzte Steuer ist mit den für das abgelaufene Kalenderjahr geleisteten Vorauszahlungen (Absatz 3) 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.
- (3) Der/die Steuerpflichtige hat auf die Steuer, die er für das laufende Kalenderjahr voraussichtlich schulden wird, Vorauszahlungen zu entrichten. Vorauszahlungen für das laufende Kalenderjahr werden in der Regel zusammen mit der für das abgelaufene Jahr festzusetzenden Steuer erhoben und zu gleichen Anteilen zum 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. fällig gestellt. Hatte der/die Steuerpflichtige den Steuergegenstand erst im Verlaufe eines Kalenderjahres erstmals inne, werden Vorauszahlungen für den verbleibenden Rest des Kalenderjahres erhoben und zu gleichen Anteilen zu den verbleibenden Fälligkeitszeitpunkten (Satz 2) fällig gestellt, jedoch zu keinem früheren Fälligkeitszeitpunkt als einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides.

## **§ 7 Anzeigepflicht**

Das Innehaben einer Zweitwohnung oder deren Aufgabe sowie sonstige für die Grundlagen der Besteuerung relevanten Umstände sind dem Fachdienst 31 Kämmerei der Stadt Heiligenhafen innerhalb einer Woche durch den/die Steuerpflichtige/n anzuzeigen.

## **§ 8**

### **Steuererklärungen, Mitwirkungspflicht**

- (1) Die bei der Prüfung der Steuerpflicht mitwirkungspflichtigen Personen (§ 11 KAG i.V.m. § 78 Ziffer 2 AO) haben eine eigenhändig unterschriebene Erklärung zur Zweitwohnungssteuer (Steuererklärung) nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben, wenn sie hierzu von der Stadt Heiligenhafen, Fachdienst 31 Kämmerei, aufgefordert werden. Darüber hinaus sind auf Anforderung die sich aus § 90 AO ergebenden Mitwirkungspflichten zu erfüllen.
- (2) Der/die Steuerpflichtige hat für jedes Kalenderjahr bis zum 31.01. des Folgejahres eine eigenhändig unterschriebene Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben. Eine Steuererklärung ist nicht abzugeben, wenn eine Verfügbarkeit von mehr als 249 Tagen gegeben war. Wird eine Steuererklärung nicht innerhalb eines Monats nach Ablauf der Frist in Satz 1 abgegeben, gilt die Wohnung als ganzjährig verfügbar.
- (3) Die Angaben der/des Steuerpflichtigen sind auf Anforderung durch die Stadt Heiligenhafen, Fachdienst 31 Kämmerei, mittels geeigneter Unterlagen, insbesondere Mietvermittlungsvertrag und Belegungsplan nachzuweisen. Im Belegungsplan sind die Namen der Mieter/innen, der Mietzeitraum, der jeweilige Mietpreis und Eigenbelegungen sowie Sperrzeiten anzugeben. In begründeten Einzelfällen sind nach Aufforderung durch die Stadt Heiligenhafen, Fachdienst 31 Kämmerei, die Anschriften der Mieter/innen zu erklären. Auf Anforderung sind die einzelnen Mietverträge vorzulegen.
- (4) Wenn die Sachverhaltsaufklärung durch die Beteiligten nicht zum Ziel führt oder keinen Erfolg verspricht, sind auch andere Personen und Firmen - insbesondere Vermieter/innen, Verpächter/innen oder Vermittler/innen von Wohnungen im Sinne von § 2 - verpflichtet, der Stadt Heiligenhafen, Fachdienst 31 Kämmerei, auf Nachfrage die für die Steuererhebung relevanten Tatbestände mitzuteilen (§ 11 KAG i.V.m. § 93 AO).

## **§ 9**

### **Datenverarbeitung**

- (1) Zur Ermittlung der Steuerpflichtigen und zur Festsetzung der Steuer im Rahmen der Veranlagung sowie die zur Durchführung aller weiteren Bestimmungen nach dieser Satzung ist die Erhebung und Verarbeitung folgender Daten nach Maßgabe der Bestimmungen des Landesdatenschutzgesetzes (LD SG) und ab dem 25.05.2018 der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) i.V.m. Art 6 Abs. 1 Buchstabe e) i.V.m. Art 6 Abs. 2 DS-GVO, § 2 Abs. 1, § 3 und § 4 LD SG jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung durch die Stadt Heiligenhafen zulässig. Personenbezogene Daten werden erhoben über:
  - a) Namen, Vornamen, Anschrift, Geburtsdatum, Familienstand und ggf. Kontoverbindung der/s Steuerpflichtigen,
  - b) Namen und Anschrift eines evtl. Handlungs- oder Zustellungsbevollmächtigten.
- (2) Neben diesen Daten werden die für die Errechnung, Erhebung von Vorauszahlungen und Festsetzung der Steuer sowie zu Kontrollzwecken erforderlichen Daten erhoben, soweit es zur Aufgabenerfüllung nach dieser Satzung erforderlich ist.
- (3) Daten dürfen erhoben werden durch Mitteilung oder Übermittlung von/vom:
  1. der Grundsteuerstelle,
  2. Einwohnermeldeämtern,
  3. der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Heiligenhafen,
  4. Finanzämtern,

5. Grundbuchamt,
  6. Katasteramt,
  7. Bundeszentralregister,
  8. Kraftfahrtbundesamt,
  9. der die Kurabgabe bearbeitenden Stelle,
  10. der die Tourismusabgabe bearbeitenden Stelle,
  11. Eigengesellschaft Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co.KG (HVB) der Stadt Heiligenhafen,
  12. Vorbesitzern/Vorbesitzerinnen,
  13. Vermietern/Vermieterinnen,
  14. Verpächtern/Verpächterinnen,
  15. Eigentümern/Eigentümerinnen.
- (4) Die Stadt Heiligenhafen ist befugt, auf der Grundlage von Angaben der/des Steuerpflichtigen und von Daten, die nach Abs.1-3 anfallen, ein Verzeichnis der Steuerpflichtigen mit den für die Steuererhebung nach dieser Satzung erforderlichen Daten zu führen und diese Daten zur Steuererhebung nach dieser Satzung sowie zum Zwecke der Erhebung der Kurabgabe und der Tourismusabgabe zu verwenden und weiter zu verarbeiten.
- (5) Der Einsatz von technikuunterstützter Informationsverarbeitung ist zulässig.

## **§ 10 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtige/r oder bei Wahrnehmung der Angelegenheit eines/einer Steuerpflichtigen oder als Vertragspartner/in oder als Vertragspartner/in dessen leichtfertig
1. über steuerrechtliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
  2. die Stadt Heiligenhafen, FD 31 Kämmerei, pflichtwidrig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder eine/n andere/n erlangt. Die Strafbestimmungen des § 16 KAG bei vorsätzlichem Handeln bleiben unberührt.
- (2) Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig
1. Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind oder
  2. der Anzeigepflicht aus § 7 nicht oder verspätet nachkommt oder
  3. der Verpflichtung zur Abgabe von Steuererklärungen nach § 8 nicht oder verspätet nachkommt.
- (3) Zuwiderhandlungen gegen die §§ 7 und 8 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 18 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des KAG. Gemäß § 18 Abs. 3 KAG kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zur Höhe der dort genannten Beträge geahndet werden.

## **§ 11 Rückwirkung und Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2014 in Kraft und ersetzt ab diesem Zeitpunkt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Heiligenhafen vom 29.06.2020.
- (2) Die Steuerpflichtigen dürfen aufgrund der Rückwirkung dieser Satzung gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 KAG nicht ungünstiger 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 Grundlage der bisherigen Satzungsregelungen durchzuführen.

- (3) Soweit Regelungen dieser Satzung rückwirkend in Kraft treten, finden diese keine Anwendung, wenn die Zweitwohnungssteuer im Einzelfall bereits bestandskräftig festgesetzt worden ist.

Ausgefertigt:  
Heiligenhafen, den 30.04.2021

(Siegel)

Stadt Heiligenhafen  
Der Bürgermeister

gez. Kuno Brandt

(Kuno Brandt)