

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Waabs

Aufgrund des § 4 Abs.1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-H. 2003 S.57), zuletzt geändert durch Art. I Gesetz vom 07.09.2020 (GVOBl. Schl.-H. 2020, S. 514) sowie des § 1 Abs. 1, § 2, § 3 Abs.1 Satz 1 und Abs.8 und § 18 Abs. 2-3 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein (KAG) in der Fassung vom 10.01.2005 (GVOBl. Schl.-H. 2005, S. 27), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.11.2019 (GVOBl. Schl.-H. 2019, S. 425) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.06.2021 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Allgemeines

Die Gemeinde Waabs erhebt eine Zweitwohnungssteuer als örtliche Aufwandssteuer.

§ 2 Steuergegenstand

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, über die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs oder dem persönlichen Lebensbedarf seiner Familienmitglieder oder Angehörigen im Sinne des § 15 Abgabenordnung (AO) verfügen kann.
- (3) Als Hauptwohnung gilt die gemeldete Haupt- oder alleinige Wohnung.
- (4) Im Gemeindegebiet befindliche Wohnungen von Personen, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt im Ausland und dort einen Wohnsitz innehaben (§§ 8 und 9 AO), der Hauptwohnung im Sinne der melderechtlichen Vorschriften wäre, wenn er sich im Inland befände, gelten abweichend von den melderechtlichen Vorschriften als Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung. Dies gilt insbesondere, wenn diese Wohnungen nur aufgrund der melderechtlichen Vorgaben als alleinige Wohnung oder als Hauptwohnung gelten oder die Bestimmung einer solchen Wohnung als Nebenwohnung melderechtlich nicht möglich ist oder wäre.
- (5) Liegen Hauptwohnung und Zweitwohnung in demselben Gebäude oder auf demselben Grundstück, 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.

§ 3 Steuerpflicht

- (1) Steuerpflichtig ist, wer im Gemeindegebiet eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 innehat.
- (2) Haben mehrere Personen gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner.

§ 4 Steuermaßstab

- (1) Der Steuermaßstab errechnet sich aus dem Lagewert des Steuergegenstandes multipliziert mit der Quadratmeterzahl der Wohnfläche multipliziert mit dem Baujahresfaktor multipliziert mit dem Wertfaktor für die Gebäudeart. (Rechenweg: Lagewert (Abs.2 bzw. 3) X Wohnfläche (Abs.4) X Baujahresfaktor (Abs.5) X Gebädefaktor (Abs.6)).
- (2) Der Lagewert der Zweitwohnung wird anhand des Bodenrichtwerts ermittelt. Hierzu werden die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Rendsburg-Eckernförde gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 14 der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten (Gutachterausschussverordnung- GAVO) veröffentlichten Bodenrichtwerte angewendet. Es gilt der im Zeitpunkt der Festsetzung der Steuer (§ 6 Abs. 3) aktuelle Bodenrichtwert für das jeweilige Kalenderjahr.
- (3) Ist kein Bodenrichtwert für die Zweitwohnung veröffentlicht, so ist der Lagewert anhand der örtlichen Lageverhältnisse aufgrund vorhandener Bodenrichtwertzonen innerhalb der Gemeinde zu schätzen. Dem auf den Stichtag 01.01.2022 für Umland veröffentlichten Bodenrichtwert liegt eine Wertermittlung zugrunde, die pauschal auf den durchschnittlichen Verhältnissen im Gebiet des gesamten Kreises Rendsburg-Eckernförde beruht. Die konkreten Wertverhältnisse für die Lagen Albrecht-Platz, Deslerkoppel, Fouchskoppel, Hyeholz und Waldweg werden dabei nicht realitätsgerecht abgebildet. Der veröffentlichte Bodenrichtwert ist für diese Lagen als Maßstabsgröße deshalb offensichtlich ungeeignet. Statt der veröffentlichten Bodenrichtwerte ist für diese Lagen der jeweilige Bodenrichtwert der Zone für den Ortsteil Langholz zugrunde zu legen.
- (4) Die Wohnfläche wird nach Maßgabe der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. 2003 I, S.2346) in der jeweils geltenden Fassung ermittelt. Abweichend von § 2 Abs. 3 der WoFIV werden Räume jeglicher Art, die zu Wohnzwecken genutzt werden bzw. genutzt werden können, bei der Ermittlung der Wohnfläche berücksichtigt.
- (5) Der Baujahresfaktor beträgt ein Tausendstel des Zahlenwertes des Baujahres. Baujahr ist das Jahr der erstmaligen Bezugsfertigkeit des Gebäudes, in dem sich die Zweitwohnung befindet. Bei wesentlichen Sanierungsmaßnahmen, Umbauten oder Anbauten, insbesondere bei Schaffung neuen Wohnraumes, ist als Baujahr das Jahr zugrunde zu legen, in dem die Maßnahmen abgeschlossen wurden.
- (6) Der Wertfaktor für die Gebäudeart wird wie folgt bemessen:

Gebäudeart	Wertfaktor
Einfamilienhäuser (als Einzelhaus)	1
Zweifamilien- /Reihen- und Doppel- häuser	0,9
Eigentums- / Miet- wohnungen in Mehr- familienhäusern mit mind. 3 Wohnungen, sonstige Wohnge- bäude auf fremdem Grund und Boden	0,8

- (7) Wird eine Zweitwohnung auch zur Vermietung an wechselnde Gäste angeboten (sogenannte Mischnutzung), wird die nach Abs. 1 bis 6 ermittelte Bemessungsgrundlage mit dem Verfügbarkeitsgrad multipliziert. Der Umfang der Verfügbarkeit der Zweitwohnung für den Inhaber wird wie folgt bemessen:

	Verfügbarkeitstage	Verfügbarkeitsgrad
Vollständige bzw. nahezu vollständige Verfügbarkeit	365 bis 296 Verfügbarkeitstage (= 0 bis 69 Vermietungstage)	100 %
mittlere Verfügbarkeit	295 bis 256 Verfügbarkeitstage (= 70 bis 109 Vermietungstage)	80%
eingeschränkte Verfügbarkeit	unter 256 Verfügbarkeitstage (= über 109 Vermietungstage)	70 %

§ 5 Steuersatz

Die Steuer beträgt 8 % des Maßstabes nach § 4.

§ 6 Entstehen der Steuer, Beginn und Ende der Steuerpflicht, Festsetzung der Steuer, Vorauszahlungen, Fälligkeit der Steuerschuld

- (1) Die Steuer entsteht, soweit es sich nicht um Vorauszahlungen (Abs.4 und 5) handelt, mit Ablauf des Kalenderjahres, für das die Steuer festzusetzen ist. Die Steuerpflicht beginnt mit dem Kalendertag, ab dem jemand eine Zweitwohnung innehat, für die folgenden Jahre jeweils am 01. Januar eines Kalenderjahres.
- (2) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendertages, an dem die Voraussetzungen des § 3 nicht mehr vorliegen.
- (3) Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, ist Besteuerungszeitraum der Teil des Kalenderjahres, für den die Steuerpflicht besteht. Die Steuer wird am Anfang des Folgejahres für das abgelaufene Kalenderjahr festgesetzt.
- (4) Die Gemeinde erhebt auf die zu erwartende Höhe der Jahressteuer Vorauszahlungen. Die für das Steuerjahr geleisteten Vorauszahlungen werden auf den festgesetzten Steuerbetrag angerechnet.
- (5) Der auf die Jahressteuer zu leistende Vorauszahlungsbetrag ist in vierteljährlichen Teilbeträgen am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig.
- (6) Für die Vergangenheit nachzuzahlende Steuerbeträge sowie Teilzahlungsbeträge gemäß Abs. 1 sind innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig. Zuviel entrichtete Steuern werden mit Bekanntgabe des Steuerbescheides erstattet.

§ 7 Anzeigepflicht

Das Innehaben, die Aufgabe sowie die Änderung der für die Besteuerung relevanten Grundlagen einer Zweitwohnung sind der Gemeinde über das Amt Schlei-Ostsee, Abteilung Finanzen, Holm 13, 24340 Eckernförde, innerhalb von 14 Tagen nach Eintritt schriftlich anzuzeigen.

§ 8 Steuererklärungen, Mitteilungspflichten

- (1) Die bei der Prüfung der Steuerpflicht mitwirkungspflichtigen Personen (§ 11 Abs. 1 Kommunalabgabengesetz (KAG) in Verbindung mit §§ 78 und 90 Abgabenordnung (AO)) haben der Gemeinde die erforderlichen Angaben zur Ermittlung der Grundlagen für die Steuererhebung nach § 4 zu machen. Eine Erklärung zur Zweitwohnungssteuer ist nach amtlich vorgeschriebenem, eigenhändig unterschriebenem Vordruck abzugeben, wenn von der Gemeinde dazu aufgefordert wird.
- (2) Der Steuerpflichtige nach § 3 Abs. 1 hat für jedes Kalenderjahr bis zum 31.01. des Folgejahres eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben. Werden Vermietungstage geltend gemacht, sind diese zu belegen. Hierbei sind die einzelnen Vermietungszeiten, die Namen der Mieter und die gezahlten Mietentgelte mitzuteilen. In begründeten Einzelfällen sind nach Aufforderung die Anschriften der Mieter zu erklären und die einzelnen Mietverträge vorzulegen. Der steuerpflichtige hat die Steuererklärung eigenhändig zu unterschreiben. Wird eine Steuererklärung nicht innerhalb eines Monats nach Ablauf der Frist in Satz 1 (bis zum 28. bzw. 29.02.) abgegeben, gilt die Wohnung als ganzjährig verfügbar.
- (3) Die Angaben des Steuerpflichtigen sind auf Anforderung durch die Gemeinde durch geeignete Unterlagen nachzuweisen- in Hinblick auf die Grundlagen nach § 4 insbesondere durch Baugenehmigungen, Grundriss- und Gebäudeschnittzeichnungen, Wohnflächenaufmaße, und in Hinblick auf die Vermietung insbesondere durch Mietverträge, Mietvermittlungsverträge und Belegungspläne.
Wenn die Sachverhaltsaufklärung durch die Beteiligten nicht zum Ziele führt oder keinen Erfolg verspricht, sind auch andere Personen und Firmen, insbesondere Vermieter oder Verpächter von Zweitwohnungen sowie Vermittlungsagenturen verpflichtet, der Gemeinde auf Nachfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Daten mitzuteilen (§ 11 KAG i.V.m. § 93 AO).

§ 9 Datenverarbeitung

- (1) Zur Ermittlung der Steuerpflichtigen und zur Festsetzung der Zweitwohnungssteuer im Rahmender Veranlagung nach dieser Satzung kann die Gemeinde gemäß des Artikels 6 der Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.04.2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung) in Verbindung mit § 3 des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) sowie § 3 des Schleswig-Holsteinischen Gesetzes zum Schutz personenbezogener Daten (Landesdatenschutzgesetz-LDSG) von den Betroffenen personenbezogene Daten erheben über:
 - a. Name, Vorname, Geburtsdatum, Familienstatus, Anschrift des Hauptwohnsitzes, Anschrift des Nebenwohnsitzes, ggf. Kontoverbindung des Steuerpflichtigen,
 - b. Name und Anschrift eines Handlungs- bzw. Zustellbevollmächtigten
- (2) Außerdem dürfen Daten erhoben werden durch Mitteilung oder Übermittlung
 - der Vorbesitzer, Vermieter, Verpächter, Eigentümer,
 - aus dem Melderegister,
 - aus der Veranlagung der Grund- und Gewerbesteuer,
 - aus der Einheitsbewertung durch das Finanzamt,
 - aus dem Steuerverfahren nach dem Einkommensteuergesetz
 - aus dem Grundbuch und den Grundbuchakten,
 - aus Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen nach dem BauGB,
 - aus Bauakten,
 - aus dem Liegenschaftskataster,
 - aus dem Bundeszentralregister,

- aus den Registern des Kraftfahrtbundesamtes.
- (3) Darüber hinaus sind die Erhebung und die Weiterverarbeitung von Daten zu Kontrollzwecken zulässig, soweit es zur Aufgabenerfüllung nach dieser Satzung erforderlich ist.
 - (4) Die Gemeinde ist befugt, auf der Grundlage von Angaben der Steuerpflichtigen und von Daten, die nach Absatz 1 und 2 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 und weiter zu verarbeiten

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer als steuerpflichtige Person, beauftragte Person oder Vertragspartner einer möglichen steuerpflichtigen Person oder bei Wahrnehmung der Angelegenheit einer steuerpflichtigen Person leichtfertig
 - a. über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
 - b. die Gemeinde pflichtwidrig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder einen anderen erlangt. Die Strafbestimmungen des § 16 KAG bei Vorsatz bleiben unberührt.
- (2) Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig
 - a. Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind oder
 - b. der Anzeigepflicht gemäß § 7 nicht, oder verspätet nachkommt oder
 - c. der Verpflichtung zur Mitteilung von Erhebungsgrundlagen oder Abgabe von Steuererklärungen nach § 8 nicht, nicht ausreichend oder verspätet nachkommt oder
 - d. als andere Person oder Firma im Sinne von § 8 Abs. 4, insbesondere als Vermieter oder Verpächter sowie Vermittlungsagentur, auf Nachfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Daten nicht oder nicht ausreichend mitteilt.
 Zuwiderhandlungen gegen a) bis d) sind Ordnungswidrigkeiten nach § 18 Abs. 2 Nr.2 KAG.
- (3) Nach § 18 Abs. 3 KAG können Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 1 mit einer Geldbuße bis zu 2.500 € und nach Abs. 2 mit einer Geldbuße bis zu 500 € geahndet werden.

§ 11 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2017 in Kraft und ersetzt ab diesem Zeitpunkt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Waabs vom 03.07.2009 einschließlich der 1 Nachtragssatzung vom 04.12.2015 sowie die Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer vom 20.11.2018.
- (2) Durch das rückwirkende Inkrafttreten dieser Satzung dürfen Steuerpflichtige 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 Vergleichsrechnung auf der Grundlage der ersetzten Satzungsregelungen vorzunehmen.
- (3) Bestandskräftige Steuerbescheide werden von der Rückwirkung der Satzung nicht erfasst.

Diese Satzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Eckernförde, 25.06.2021
Gemeinde Waabs

gez. Udo Steinacker
Bürgermeister

Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. 21/2021 am 12.07.2021 erfolgt.

Eingearbeitet ist die 1. Nachtragssatzung vom 06.12.2022 (§ 4 Abs. 2 und 3 sowie § 6 Abs. 1 geändert), Inkrafttreten am Tag nach der Bekanntmachung.