

**Satzung
über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer
in der Gemeinde Waabs**

Aufgrund des § 4 Abs.1 Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-H. 2003 S.57) zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 24.05.2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 404) sowie § 1 Abs. 1, § 2, § 3 Abs.1 Satz 1 und Abs. 8 und § 18 Kommunalabgabengesetz des Landes Schleswig-Holstein (KAG) vom 10.01.2005 (GVOBl. Schl.-H. 2005, S. 27), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2022 (GVOBl. Schl.-H. S. 564) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.12.2024 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) 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.
- (4) Liegen Hauptwohnung und Zweitwohnung in demselben Gebäude oder auf demselben Grundstück, so gilt diese in der Regel nicht als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung.
- (5) 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) Die Steuer bemisst sich nach dem Wohnwert der Zweitwohnung ausgedrückt in EURO (€).
- (2) Der Wohnwert ergibt sich aus dem Lagewert der Zweitwohnung multipliziert mit der Quadratmeterzahl der Wohnfläche (Abs. 4) multipliziert mit dem Baujahresfaktor der Wohnung (Abs. 5) multipliziert mit dem Wertfaktor für die Gebäudeart (Abs. 6) multipliziert mit dem Verfügbarkeitsgrad (Abs.7) und multipliziert mit 100.
- (3) Zur Ermittlung des Lagewerts ist der Bodenrichtwert desjenigen Grundstücks, auf dem sich die Zweitwohnung befindet (Dividend), durch den höchsten Bodenrichtwert im Gemeindegebiet (Divisor) zu teilen und das Ergebnis der Teilung (Quotient) mit dem Wert „1“ zu addieren. Die zu berücksichtigenden Bodenrichtwerte sind die Bodenrichtwerte, 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) ermittelt und veröffentlicht werden. Für die Steuerjahre bis zum 31.12.2023 ist der im Zeitpunkt der Entstehung des Steueranspruchs aktuelle Bodenrichtwert maßgebend. Für die Steuerjahre ab 01.01.2024 ist der Bodenrichtwert maßgebend, der für das dem Erhebungszeitraum vorangegangene Jahr ausgewiesen war.
- (4) Dem auf den Stichtag 31.12.2021 für den Umlandbereich 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 die Berechnung des Lagewertes nach Abs. 3 für den Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2024 der Bodenrichtwert der Zone für den Ortsteil Langholz zugrunde zu legen. Ab 01.01.2025 gelten die Sätze 1 – 4 aufgrund der neu veröffentlichten Bodenrichtwertzone für den Umlandbereich in Wasserlagen in der Gemeinde Waabs nur noch für die Lage Hyeholz. Für alle weiteren in Satz 2 genannten Lagen gilt ab 01.01.2025 für die Berechnung des Lagewertes nach Abs. 3 der Bodenrichtwert der Zone für den Umlandbereich mit Wasserlage.
- (5) Wasserlagen im Sinne der vom Gutachterausschuss des Kreises Rendsburg-Eckernförde erstmals zum Stichtag 01.01.2024 zusätzlich zu vorhandenen Bodenrichtwertzonen deckungsgleich gebildeten Bodenrichtwertzonen (anzuwenden gemäß Abs. 3 Satz 3 ab 01.01.2025) sind Lagen, bei denen die Nähe zu einem Gewässer ein wertbildendes Kriterium darstellt. Das ist insbesondere der Fall bei Grundstücken mit direkter Lage an einem Gewässer. Folgende Grundstücke befinden sich in einer Wasserlage im Sinne dieser Satzung (genannt mit Hausnummern oder als ganze Straßenzüge, wenn keine Hausnummern genannt):

Ortsteil Karlsminde

- Waldweg

Ortsteil Langholz

- Albrecht-Platz
- Deslerkoppel
- Fischerstraße
- Fouchskoppel
- Meweskoppel
- Ostseestraße gerade Hausnummern 18 bis 40, ungerade Hausnummern 29 bis 45
- Seeberg

- Seeblick 5, 21 bis 25
Ritenrade

- (6) Ist für das betroffene Grundstück kein Bodenrichtwert veröffentlicht worden, so wird der Bodenrichtwert insbesondere anhand der Verhältnisse der an das Grundstück angrenzenden Bodenrichtwertzonen, hilfsweise der nächstgelegenen Zone, welche die tatsächlichen Verhältnisse realitätsnah widerspiegelt, geschätzt.
- (7) Die Wohnfläche wird nach Maßgabe der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoflV) vom 25.11.2003 (BGBl. 2003 I, S.2346) in der jeweils geltenden Fassung ermittelt. Abweichend von § 2 Abs. 3 der WoflV werden Räume jeglicher Art, die zu Wohnzwecken genutzt werden bzw. genutzt werden können, bei der Ermittlung der Wohnfläche berücksichtigt.
- (8) 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 zusätzlichen Wohnraumes, ist als Baujahr das Jahr zugrunde zu legen, in dem die Maßnahmen abgeschlossen wurden.

- (9) Der Wertfaktor für die Gebäudeart beträgt:

Gebäudeart	Wertfaktor
Einfamilienhäuser (als Einzelhaus)	1
Zweifamilien- /Reihen- und Doppelhäuser	0,9
Eigentums- / Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern bzw. auf Mietwohngrundstücken mit mind. 3 Wohnungen, sonstige Wohngebäude auf fremdem Grund und Boden	0,8

- (9) Wird eine Zweitwohnung auch zur Vermietung an wechselnde Gäste angeboten (sogenannte Mischnutzung), wird der Umfang der Verfügbarkeit der Zweitwohnung für den Inhaber 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

Der Steuersatz beträgt für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2024 6,0 % und ab 01.01.2025 5,5% der Bemessungsgrundlage nach § 4.

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

- (1) Die Steuerpflicht entsteht, soweit es sich nicht um Vorauszahlungen (Abs. 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 hat im Falle der Mischnutzung (§ 4 Abs. 7) 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 Steuererklä-

- nung 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 sowie Wohnflächenaufmaße; und in Hinblick auf die Vermietung insbesondere durch Mietverträge, Mietvermittlungsverträge und Belegungspläne.
- (4) 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 Artikel 6 abs. 1 Buchstabe e) in Verbindung mit Artikel 6 Abs. 2 der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) sowie § 3 Schleswig-Holsteinisches Gesetz 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.
- Zu widerhandlungen 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 01.01.2021 in Kraft und ersetzt ab diesem Zeitpunkt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Waabs vom 20.11.2018 einschließlich der 1. Nachtragssatzung vom 06.12.2022.
- (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, 03.12.2024
Gemeinde Waabs
gez. Udo Steinacker
Bürgermeister

*Die Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. 41/2024 am 12.12.2024 erfolgt.
Eingearbeitet ist die 1. Nachtragssatzung vom 05.03.2025 (geändert § 2 und § 4 Abs.4, Inkrafttreten 01.01.2021); die Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. 13/2025 am 27.03.2025 erfolgt.*