

# **Satzung**

## **der Stadt Schenefeld über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung)**

Aufgrund des § 4 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-H. S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2024 (GVOBl. Schl.-H. S 404) sowie der §§ 1 Abs.1, 2, Abs. 1 Satz 1, 3 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 8 sowie § 18 Abs. 2 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2005 (GVOBl. Schl.-H. S 27), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2022, (GVOBl. Schl.-H. S 564) wird nach Beschluss der Ratsversammlung der Stadt Schenefeld vom 12.12.2024 folgende Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer erlassen:

### **§ 1 Allgemeines**

Die Stadt Schenefeld erhebt als örtliche Aufwandssteuer eine Zweitwohnungssteuer.

### **§ 2 Steuergegenstand**

- 1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.
- 2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, über die eine Person neben ihrer Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs oder den ihrer 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 Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung. Dies gilt insbesondere, wenn diese Wohnung nur aufgrund der melderechtlichen Regelungen als alleinige Wohnung oder als Hauptwohnung gilt oder die Bestimmung einer solchen Wohnung als Nebenwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften nicht möglich ist oder wäre.
- 5) Liegen Hauptwohnung und Zweitwohnung in demselben 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.

### **§ 3 Steuerpflicht**

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

## **§ 4 Steuerbefreiung**

Von den in § 2 Abs. 2 genannten Zweitwohnungen sind steuerfrei

1. Wohnungen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder für Zwecke der Erziehung als Jugendhilfemaßnahme zur Verfügung gestellt werden,
2. Wohnungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen und sich in Pflegeheimen oder vergleichbaren Einrichtungen befinden,
3. Wohnungen, von verheirateten Personen, die nicht dauernd getrennt leben oder von Personen, die in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft leben, deren gemeinsame Wohnung sich nicht im Stadtgebiet von Schenefeld befindet und die Zweitwohnung ausschließlich aus Gründen Ihrer Erwerbstätigkeit nutzen, sofern diese Wohnung nicht von beiden Personen genutzt wird.
4. Wohnungen, die Studierende oder noch in Ausbildung befindliche Personen bei den Eltern oder einem Elternteil innehaben, soweit sich die Hauptwohnung am Studien- oder Ausbildungsort befindet,

Die Befreiung gilt auch für Zweitwohnungen, wenn sich die Hauptwohnung in einer unter Nr. 1 und 2 genannten Einrichtung befindet.

## **§ 5 Steuerungsmaßstab**

- 1) Die Steuer bemisst sich nach dem Wohnwert der Zweitwohnungssteuer.
- 2) Der Wohnwert ergibt sich aus dem Lagewert multipliziert mit der Quadratmeterzahl der Wohnfläche multipliziert mit dem Baujahresfaktor der Wohnung multipliziert mit dem Wertfaktor für die Gebäudeart multipliziert mit dem Verfügbarkeitsgrad gem. Absatz 7 und multipliziert mit hundert.
- 3) Zur Ermittlung des Lagewertes 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 „3,0“ zu addieren. Ist für den konkreten Steuergegenstand kein Bodenrichtwert veröffentlicht worden, so wird der Bodenrichtwert insbesondere anhand der Verhältnisse der betroffenen Bodenrichtwertzone und der angrenzenden Bodenrichtwertzonen, hilfsweise der nächstgelegenen Zone, welche die tatsächlichen Verhältnisse realitätsnah widerspiegelt, geschätzt. Die dabei zu berücksichtigenden Bodenrichtwerte sind die Bodenrichtwerte, die gemäß § 196 Baugesetzbuches in Verbindung mit den §§ 14 und 15 der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelt und veröffentlicht werden. Für Steuerjahre bis zum 31.12.2021 ist der Zeitpunkt der Entstehung des Steueranspruchs aktuelle Bodenrichtwert maßgebend. Für Steuerjahre ab dem 01.01.2022 ist der Bodenrichtwert maßgebend, der für das dem Erhebungszeitraum vorangegangene Jahr ausgewiesen war. Dabei sind die veröffentlichten Bodenrichtwerte mit Rücksicht auf unterschiedliche Grundstücksgrößen, auf die sich die Bodenrichtwertzonen beziehen, zu modifizieren. Für die Modifizierung ist der veröffentlichte Bodenrichtwert, sofern sich die Bodenrichtwertzone auf eine bestimmte Grundstücksgröße bezieht, mit Hilfe eines für die Grundstücksgröße maßgeblichen Koeffizienten umzurechnen. Maßgeblich sind die Umrechnungskoeffizienten aus Anlage 36 zum Bewertungsgesetz in seiner im Zeitpunkt der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte maßgebliche Fassung. Der Lagefaktor entspricht dem Lagewert.
- 4) Die bei der Berechnung anzusetzende Wohnfläche wird nach Maßgabe der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) in der jeweils geltenden Fassung zu ermittelt.

- 5) Der Baujahresfaktor beträgt ein Tausendstel des Zahlenwertes des Baujahres. Das Baujahr ist das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes. Im Falle einer Kernsanierung, die die Bausubstanz in einen nahezu neuwertigen Zustand versetzt, ist das Jahr deren Fertigstellung maßgeblich.
- 6) Der Wertfaktor für die Gebäudeart beträgt.

Gebäudeart:	Wertfaktor:
Wohnung, sonstige Wohnung	1,0
Zweifamilienhaus / Reihenhaus	1,1
Einfamilienhaus	1,2

- 7) Der Umfang der Verfügbarkeit der Zweitwohnung für den Inhaber (Verfügbarkeitsgrad) wird wie folgt bemessen:

Unter 90 Tage	30 v.H.
90 - 179 Tage	60 v.H.
180 - 360 Tage	100 v.H.

### § 6 Steuersatz

Die Steuer beträgt 2,5 v.H. des Maßstabes nach § 5.

### § 7 Beginn und Ende der Steuerpflicht, Fälligkeit der Steuerschuld

- 1) Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt. Steuerjahr ist das Kalenderjahr.
- 2) Die Steuerpflicht entsteht dem Grunde nach mit dem 01. des Monats, der auf den Beginn des Innehabens der Zweitwohnung folgt; für die folgenden Jahre jeweils am 01. Januar des Kalenderjahres. Die Steuerpflicht endet mit Beginn des Monats, in dem der Steuerpflichtige die Wohnung aufgibt.
- 3) Die Steuer wird am Anfang des Folgejahres für das abgelaufene Kalenderjahr als Jahressteuer endgültig festgesetzt. Die Stadt erhebt auf die zu erwartende Höhe der Jahressteuer Vorauszahlungen. Die für das Steuerjahr geleistete Vorauszahlung wird auf den festgesetzten Steuerbetrag angerechnet. Gleichzeitig wird auf der Basis des festgesetzten Jahressteuerbetrages die Vorauszahlung für das kommende Veranlagungsjahr festgesetzt.
- 4) Der auf die Jahressteuer zu leistende Vorauszahlungsbetrag ist in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. des jeweiligen Jahres fällig. Für die Vergangenheit nachzuzahlende Steuerbeträge sowie Teilzahlungsbeträge gem. Abs. 1 werden innerhalb eines Monats, Erstattungsbeträge innerhalb von zwei Wochen nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

### § 8 Anzeigepflicht

Das Innehaben oder die Aufgabe einer Zweitwohnung sowie der Eintritt oder Wegfall eines Befreiungstatbestandes nach § 4 ist innerhalb eines Monats durch die steuerpflichtige Person bei der Stadt Schenefeld anzuzeigen.

## **§ 9 Steuererklärungen, Mitteilungspflichten**

- 1) Die bei der Prüfung der Steuerpflicht mitwirkungspflichtigen Personen (§§ 11 KAG i.V.m. § 78 AO) haben eine Erklärung zur Zweitwohnungssteuer (Steuererklärung) nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben, wenn sie hierzu von der Stadt Schenefeld aufgefordert werden. Die mitwirkungspflichtigen Personen haben die Steuererklärung eigenhändig zu unterschreiben. Darüber hinaus sind auf Anforderung die sich aus § 90 AO ergebenden Mitwirkungspflichten zu erfüllen.
- 2) Die Angaben des/der Steuerpflichtigen sind auf Anforderung der Stadt Schenefeld durch geeignete Unterlagen nachzuweisen.
- 3) 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 Wohnungen im Sinne von § 2 und Vermittlungsagenturen verpflichtet, der Stadt Schenefeld auf Nachfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände mitzuteilen (§ 11 KAG i.V.m. § 93 AO).

## **§ 10 Datenverarbeitung**

- 1) Zur Ermittlung der Steuerpflichtigen 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) i.V.m. Art. 6 Abs.2 der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) i.V.m. § 3 Landesdatenschutzgesetz Schleswig-Holstein (LDSG) durch die Stadt Schenefeld zulässig. Personenbezogene Daten werden erhoben über:
  - a) Namen, Vornamen, Anschrift, Geburtsdatum, Familienstatus und ggf. Kontoverbindung der/s Steuerpflichtigen,
  - b) Namen und Anschrift eines evtl. Handlungs- oder Zustellungsbevollmächtigten.
- 2) Daten dürfen erhoben werden durch Mitteilung oder Übermittlung von:
  - Einwohnermeldeämtern;
  - untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Schenefeld;
  - Finanzamt;
  - Grundbuchamt;
  - Katasteramt;
  - Bundeszentralregister;
  - Vorbesitzern, Vermietern, Verpächtern, Eigentümern,
  - Vermittlungsagenturen,
  - Bereiche Liegenschaften und Bauen der Stadt Schenefeld,
  - Kraftfahrtbundesamt

Neben diesen Daten werden die für die Errechnung und Festsetzung der Steuer sowie zu Kontrollzwecken erforderlichen Daten erhoben, soweit es zur Aufgabenerfüllung nach dieser Satzung erforderlich ist.

- 3) Die Stadt Schenefeld ist befugt, auf der Grundlage von Angaben der Steuerpflichtigen und von Daten, die nach Abs. 1 anfallen, ein Verzeichnis der Steuerpflichtigen Personen 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.
- 4) Der Einsatz technikerunterstützter Informationsverarbeitung ist zulässig.

## **§ 11 Ordnungswidrigkeiten**

- 1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtige/r oder bei Wahrnehmung der Angelegenheiten eines/ einer Steuerpflichtigen leichtfertig

1. der Stadt Schenefeld oder einer anderen Behörde über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
2. die Stadt Schenefeld 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 auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig

1. Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind oder
2. der Anzeigepflicht über das Innehaben oder Aufgeben der Zweitwohnung, die Größe der Wohnung, das Baujahr, den Wegfall eines Befreiungstatbestandes nach § 4 gemäß § 9 nicht nachkommt oder
3. die Steuererklärung nicht oder nicht rechtzeitig abgibt, die Angaben nicht durch geeignete Unterlagen nachweist oder als andere Person, insbesondere als Vermieter/in oder Verpächter/in, der Gemeinde auf Nachfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände nicht mitteilt oder
4. sonstige relevante Angaben zur Prüfung und Festsetzung der Steuer nicht oder nicht vollständig angibt

und es dadurch ermöglicht, Steuern zu verkürzen oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile zu erlangen.

Die Ordnungswidrigkeit nach Satz 1 Nr.2 bis 4 stellen eine Ordnungswidrigkeit nach § 18 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 KAG dar.

- 3) Gemäß § 18 Abs. 3 KAG kann eine Ordnungswidrigkeit nach Abs. 1 mit einer Geldbuße bis zu 2.500 Euro, eine Ordnungswidrigkeit nach Abs. 2 mit einer Geldbuße bis zu 500 Euro geahndet werden.

### § 12 Rückwirkung und Inkrafttreten

- 1) Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2024 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Schenefeld über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer vom 01.04.2020 außer Kraft.
- 2) Soweit Regelungen dieser Satzung rückwirkend in Kraft treten, dürfen Steuerpflichtige nicht schlechter gestellt werden als nach dem Satzungsrecht der Satzung der Stadt Schenefeld über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer vom 01.04.2020. Zur Ermittlung einer etwaigen Schlechterstellung im Einzelfall ist bei jeder Veranlagung, die auf der Grundlage der rückwirkenden Satzungsänderung für den Rückwirkungszeitraum erfolgt, eine Vergleichsberechnung auf Grundlage der ersetzten Satzungsregelungen anzustellen.
- 3) Soweit Regelungen dieser Satzung rückwirkend in Kraft treten, finden diese keine Anwendung, wenn die Zweitwohnungssteuer im Einzelfall bereits bestandskräftig festgesetzt worden ist.

Ausgefertigt:  
Schenefeld, den 13.12.2024



Küchenhof  
Stadt Schenefeld  
Bürgermeisterin