Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer

der Gemeinde Koldenbüttel

Aufgrund des § 4 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-H. 2003, S. 57) sowie § 1 Abs. 1, § 2, § 3 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 8 sowie § 18 des Kommunalabgabegesetzes des Landes Schleswig-Holstein (KAG) vom 10.01.2005 (GVOBl. Schl.-H. 2005, S. 27) und des § 3 Abs. 1 des Schleswig-Holsteinischen Gesetzes zum Schutz personenbezogener Informationen (Landesdatenschutzgesetz – LDSG) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.07.2025 folgende Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Koldenbüttel erlassen:

§ 1 Allgemeines

Die Gemeinde Koldenbüttel erhebt als örtliche Aufwandsteuer eine Zweitwohnungssteuer.

§ 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 der persönlichen Lebensführung oder des persönlichen Lebensbedarfs seiner Angehörigen im Sinne des § 15 Abgabenordnung (AO) verfügen kann.

(3) Hauptwohnung ist diejenige von mehreren im In- und Ausland gelegenen Wohnungen eines Einwohners, die er vorwiegend benutzt.

(4) Liegen Hauptwohnung und Zweitwohnung in demselben Gebäude, 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.

(6) Als Wohnung gelten auch Mobilheime, die zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs auf einem eigenen oder fremden Grundstück abgestellt und nicht oder nur gelegentlich, zum Beispiel bei Standplatz-Räumung zum Saisonende, fortbewegt werden.

§ 3 Steuerpflicht

(1) Steuerpflichtig ist, wer im Gemeindegebiet eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 innehat.

(2) Haben mehrere Personen gemeinsam eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner.

§ 4 Steuermaßstab

(1) Die Steuer bemisst sich nach dem Wohnwert der Zweitwohnung.

(2) Der Wohnwert ergibt sich aus dem Lagefaktor multipliziert mit der Quadratmeterzahl der Wohnfläche multipliziert mit dem Baujahresfaktor der Wohnung multipliziert mit dem Wertfaktor für die Gebäudeart multipliziert mit dem Verfügbarkeitsgrad.

(3) Zur Ermittlung des Lagefaktors 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 dabei zu berücksichtigenden Bodenrichtwerte sind die Bodenrichtwerte, die gemäß § 196 des 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. Ist für die konkrete Zweitwohnung kein oder kein realitätsnaher 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.

Für Steuerjahre bis zum 31.12.2019 ist der zum Stichtag 31.12.2018 ausgewiesene Bodenrichtwert maßgebend. Für Steuerjahre ab dem 01.01.2020 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 maßgeblichen Fassung. Der Lagefaktor entspricht dem modifizierten Lagewert. Geschosszahlen werden hierbei auf die Grundstücksgröße 500 Quadratmeter = 1 gesetzt.

Die sich aufgrund von Satz 1 bis Satz 10 ergebenden Lagewerte sowie Lagefaktoren sind dieser Satzung als Anlagen durch die Bürgermeisterin oder den Bürgermeister zu deklaratorischen Zwecken beizufügen; die Anlagen sind nicht Bestandteil der Satzung.

(4) Die bei der Berechnung anzusetzende Wohnfläche wird nach Maßgabe der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) ermittelt.

(5) Der Baujahresfaktor beträgt ein Tausendstel des Zahlenwerts 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	100
Zweifamilienhaus, Reihenhaus	110
Einfamilienhaus	120

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

a) eingeschränkte Verfügbarkeit bis zu 155 Tagen pro Jahr (Vermietungszeiten ab 210 Tage): 30 %
b) mittlere Verfügbarkeit 156 bis 245 Tagen pro Jahr (Vermietungszeiten 120 bis 209 Tage): 60 %
c) volle bzw. nahezu volle Verfügbarkeit ab 246 Tagen pro Jahr (Vermietungszeiten 0 bis 119 Tage): 100 %.

§ 5 Steuersatz

Für den Erhebungszeitraum bis zum 31.12.2024 beträgt der Steuersatz 6 v. H und ab dem 01.01.2025 beträgt der Steuersatz 2 v. H. der Bemessungsgrundlage nach § 4.

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

(1) Für den Veranlagungszeitraum ab 1. Januar 2019 entsteht die Steuerpflicht dem Grunde nach mit dem 1. des Monats, der auf den Beginn des Innehabens der Zweitwohnung folgt; für die folgenden Jahre jeweils am 1. Januar des Kalenderjahres. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Monats, in dem der Steuerpflichtige die Wohnung aufgibt. Bei Übernahme einer Zweitwohnung beginnt die Steuerpflicht mit dem Beginn des auf die Übernahme folgenden Monats.

(2) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Die Steuer entsteht jeweils mit Ablauf des 31.12. für das abgelaufene Kalenderjahr. Die Steuer entsteht für ein Kalenderjahr nur in anteiliger Höhe, wenn der Steuerpflichtige die Zweitwohnung nur während eines Teils des Kalenderjahres innegehabt hat. Die Steuer wird in der Regel am Anfang des Folgejahres für das

abgelaufene Kalenderjahr als Jahressteuer endgültig festgesetzt. Die Gemeinde 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 und unter Berücksichtigung sich ergebender Änderungen des Steuermaßstabes gemäß § 4 sowie des Steuersatzes gemäß § 5 die Vorauszahlung für das kommende Veranlagungsjahr festgesetzt.

(3) Der auf die Jahressteuer zu leistende Vorauszahlungsbetrag ist in 4 Raten jeweils am 15.02., am 15.05., am 15.08.und am 15.11.des jeweiligen Jahres fällig. Für die Vergangenheit nachzuzahlende Steuerbeträge sowie Teilzahlungsbeträge gemäß Abs. 1 werden innerhalb eines Monats, Erstattungsbeträge innerhalb von zwei Wochen nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

§ 7 Anzeigepflicht

Das Innehaben einer Zweitwohnung oder deren Aufgabe sowie die Änderung der Nutzung sind der Gemeinde Koldenbüttel (Amt Nordsee-Treene, Team Finanzen) innerhalb von einer Woche durch die potentiell Steuerpflichtige oder den potentiell Steuerpflichtigen schriftlich anzuzeigen. Später eingereichte steuermindernde Angaben gelten ab dem Tag der Einreichung bei der Behörde.

§ 8 Steuererklärungen, Mitteilungspflichten

(1) Der Steuerpflichtige hat im Falle der Mischnutzung (§ 4 Abs. 7) für jedes Kalenderjahr bis zum 05.01. des Folgejahres eine Steuererklärung abzugeben und zu belegen; im Übrigen auf Anforderung der Gemeinde. Der Steuerpflichtige hat die Steuererklärung eigenhändig zu unterschreiben.

(2) Wird die Steuererklärung nicht innerhalb der Frist nach Absatz 1, Satz 1, 1. Halbsatz abgegeben, gilt die Zweitwohnung als ganzjährig verfügbar (volle Verfügbarkeit nach § 4 Abs. 7).

(3) Die Angaben des Steuerpflichtigen sind auf Anforderung durch die Gemeinde durch geeignete Unterlagen nachzuweisen.

(4) Wenn die Sachverhaltsaufklärung durch die Beteiligten nicht zum Ziel führt oder keinen Erfolg verspricht, sind auch andere Personen und Firmen, insbesondere Vermieterinnen oder Vermieter, Verpächterinnen oder Verpächter von Zweitwohnungen und Vermittlungsagenturen verpflichtet, der Gemeinde Koldenbüttel auf Nachfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände mitzuteilen (§ 11 KAG i.V. mit § 93 Abgabenordnung).

(5) Sollte die Behörde eine grundsätzliche Zweitwohnungssteuerpflicht oder eine andere Höhe der Zweitwohnungssteuer vermuten, steht es dem potentiellen Steuerpflichtigen frei,

Informationen und Belege einzureichen, die die Behörde im Rahmen des Datenschutzes nicht fordern könnte. Der Behörde steht es hingegen frei, diese zu berücksichtigen bzw. als geeignet zuzulassen.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtige oder Steuerpflichtiger, Beauftragte oder Beauftragter oder Vertragspartnerin oder Vertragspartner einer oder eines potentiellen Steuerpflichtigen oder bei Wahrnehmung der Angelegenheit einer oder eines Steuerpflichtigen leichtfertig

1. über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
2. die Gemeinde Koldenbüttel, 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

1. Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind oder
2. der Anzeigepflicht über Innehaben und der Nutzungsänderung der Zweitwohnung oder der Pflicht zur Abgabe von Steuererklärungen nicht nachkommt.

Die Tatbestände nach Nummern 1 und 2 sowie Zuwiderhandlungen gegen die §§ 7 und 8 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 18 Abs. 2 Nr. 2 KAG.

(3) Gemäß § 18 Abs. 3 des Kommunalabgabengesetzes kann eine Ordnungswidrigkeit nach Abs. 1 mit einer Geldbuße bis zu 2.500,00 Euro, die Ordnungswidrigkeit nach Abs. 2 mit einer Geldbuße bis zu 500,00 Euro geahndet werden.

§ 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) in Verbindung mit Art. 6 Abs. 2 der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 Landesdatenschutzgesetz Schleswig-Holstein (LDSG) durch die Gemeinde Koldenbüttel zulässig. Folgende personenbezogene Daten werden erhoben:

a) Namen, Vornamen, Anschrift, Geburtsdatum und Familienstatus.

b) Namen und Anschrift einer oder eines evtl. Handlungs- oder Zustellungsbevollmächtigten.

(2) Die Gemeinde ist berechtigt neben den bei den Betroffenen erhobenen Daten, auch Daten aus

1. den vom Finanzamt für Zwecke der Grundsteuerveranlagung übermittelten Grundsteuermessbescheiden,
2. den bei dem örtlich zuständigen Finanzamt verfügbaren Daten aus dem Einkommensteuerverfahren nach dem Einkommensteuergesetz,
3. den Daten des Melderegisters,
4. den aus der Prüfung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach den §§ 24 – 28 BauGB der Gemeinde bekannt gewordenen Daten,
5. den von der Gemeinde aus den zur Stellungnahme nach den baurechtlichen Vorschriften vorgelegten Bauanträgen bekannt gewordenen Daten,

zu erheben.

§ 11 Inkrafttreten

(1) Die Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2019 in Kraft und ersetzt von diesem Zeitpunkt an die am 17.12.2020 beschlossene und ausgefertigte Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Koldenbüttel.

(2) Steuerpflichtige dürfen aufgrund dieser Satzung für die in der Vergangenheit liegenden Veranlagungszeiträume einschließlich dem gesamten Veranlagungszeitraum 2024 nicht schlechter gestellt werden als nach den bisherigen Satzungsregelungen.

(3) Bestandskräftige Bescheide werden von der Rückwirkung der Satzung nicht erfasst.

Koldenbüttel, den 24.07.2025

Gez. Detlef Honnens, Bürgermeister

L.S.