

# Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer der Gemeinde Felde

erlassen am: 12.12.2024 | i.d.F.v.: 13.12.2024 | gültig ab: 01.01.2025 | Bekanntmachung am: 16.12.2024

Aufgrund des § 4 Absatz 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein i.d.F. vom 28.02.2003 (GVOBl. 2003, 57) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.07.2023 (GVOBl. 2023, S. 308) und des § 1 Absatz 1, § 2, § 3 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 8 sowie § 18 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 des Kommunalabgabengesetzes für Schleswig-Holstein i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.01.2005 (GVOBl. 2005, 27) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2022 (GVOBl. 2022, S. 564), in der jeweils geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.12.2024 folgende Satzung erlassen:

## § 1 Allgemeines

Die Gemeinde Felde 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)

Liegen Hauptwohnung und Zweitwohnung in demselben Gebäude, so gilt diese in der Regel nicht als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung.

### (4)

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)

Nicht der Steuer unterliegt das Innehaben einer Wohnung, die eine verheiratete oder in eingetragener Lebenspartnerschaft lebende Person, die nicht dauernd getrennt von ihrem Ehe- oder Lebenspartner lebt, aus beruflichen Gründen unterhält, wenn sie diese Wohnung tatsächlich vorwiegend nutzt und lediglich aufgrund melderechtl. Vorschriften gehindert ist, diese Wohnung der tatsächlich vorwiegenden Nutzung entsprechend als Hauptwohnung anzumelden.

### (3)

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 Lagewert multipliziert mit der Quadratmeterzahl der Wohnfläche multipliziert mit dem Baujahresfaktor der Wohnung multipliziert mit dem Wertfaktor für die Gebäudeart multipliziert mit dem Verfügbarkeitsgrad gemäß 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 „1“ 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 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. 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. Die jeweils maßgeblichen Bodenrichtwerte sind zur Ermittlung des Lagewertes wie folgt zu modifizieren:

1. Flächenabhängige Bodenrichtwerte werden einheitlich auf eine Größe von 700 qm,
2. Geschossflächenzahlabhängige Bodenrichtwerte werden einheitlich auf eine Geschossflächenzahl von 1

umgerechnet. Ob es sich bei dem konkret zu betrachtendem Bodenrichtwert um einen flächenabhängigen (Nr. 1) oder einen geschossflächenzahlabhängigen (Nr. 2) Bodenrichtwert handelt, geht aus den beschreibenden Merkmalen der veröffentlichten Bodenrichtwerte hervor. Die Umrechnung erfolgt mithilfe der Umrechnungsfaktoren, die den Erläuterungen zu den jeweils geltenden Bodenrichtwerten zu entnehmen sind und vom zuständigen Gutachterausschuss ebenfalls veröffentlicht werden. Sollte der Gutachterausschuss keine Umrechnungskoeffizienten veröffentlichen sind ersatzweise

1. für flächenabhängige Bodenrichtwerte die Umrechnungskoeffizienten aus Anlage 36 zum Bewertungsgesetz in seiner im Zeitpunkt der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte maßgeblichen Fassung,
2. Für geschossflächenzahlabhängige Bodenrichtwerte die Umrechnungskoeffizienten aus der Tabelle der Erbschaftsteuerhinweise (HB 179.2) zu § 179 Bewertungsgesetz

zu Grunde zu legen, sofern der Gutachterausschuss nicht auf andere Umrechnungskoeffizienten verweist. Der Lagefaktor entspricht dem Lagewert.

#### **(4)**

Die bei der Berechnung anzusetzende Wohnfläche wird nach Maßgabe der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) vom 25. November 2023 (BGBl. S. 2346) ermittelt.

#### **(5)**

Der Baujahresfaktor beträgt ein Tausendstel des Zahlwerts des Baujahres. Das Baujahr ist das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes. Im Falle einer Kernsanierung, die die Bausubstanz in einem nahezu neuwertigen Zustand versetzt, ist das Jahr deren Fertigstellung maßgeblich.

#### **(6)**

Der Wertfaktor für die Gebäudeart beträgt

Gebäudeart	Wertfaktor
Wohnung, sonstige Wohnung	1
Zweifamilienhaus, Reihenhaus	1,1
Einfamilienhaus	1,2

#### **(7)**

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

1. Eingeschränkte Verfügbarkeit bis zu 180 Tagen pro Jahr (Vermietungszeiten über 180 Tage): 30 %
2. Mittlere Verfügbarkeit 180 bis 279 Tagen pro Jahr (Vermietungszeiten 90 bis 180 Tage): 60 %
3. Volle bzw. nahezu volle Verfügbarkeit ab 271 Tagen pro Jahr (Vermietungszeiten 0 bis 89 Tage): 100 %

## **§ 5 Steuersatz und Höhe der Steuer**

Die Steuer beträgt pro Jahr 2,9 Prozent der Bemessungsgrundlage nach § 4 in Euro.

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

### **(1)**

Die Steuerschuld 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 Ablauf des Kalendermonats, 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. Dabei ist die Steuerhöhe nach vollen Kalendermonaten zu berechnen. Der Monat, in den der Beginn des Innehabens der Zweitwohnung fällt, wird dabei unberücksichtigt gelassen, der Monat, in den das Ende des Innehabens fällt, ist zu berücksichtigen.

### **(3)**

Die Steuer wird in der Regel am Anfang des Folgejahres für das abgelaufene Kalenderjahr als Jahressteuer endgültig festgesetzt. Sie ist einen Monat nach Bekanntgabe des Festsetzungsbescheides fällig. Die Gemeinde erhebt auf die zu erwartenden Jahressteuer des laufenden Jahres Vorauszahlungen. Für das Steuerjahr 2025 kann die Gemeinde von der Erhebung von Vorauszahlungen absehen. Die für ein Steuerjahr geleistete Vorauszahlung wird auf den festgesetzten Steuerbetrag angerechnet. Die Vorauszahlungen für das laufende Steuerjahr werden in der Regel gleichzeitig mit der Steuerfestsetzung für das abgelaufene Veranlagungsjahr festgesetzt.

#### **(4)**

Die Höhe der Vorauszahlungen bemisst sich nach den Umständen, die im Zeitpunkt der Vorauszahlungsfestsetzung bekannt sind und für die voraussichtliche Höhe der Steuer für das laufende Jahr Bedeutung haben. Hierzu gehören insbesondere die für das laufende Jahr geltende Fassung der Zweitwohnungssteuersatzung, die für das laufende Jahr maßgeblichen Bodenrichtwerte sowie sonstige für das laufende Jahr bereits bekannte oder zu erwartende Besteuerungsgrundlagen. Der auf die Jahressteuer zu leistende Vorauszahlungsbetrag ist in Teilbeträgen zum 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. fällig, der erste Teilbetrag jedoch frühestens einen Monat nach Bekanntgabe des Vorausleistungsbescheides. Nachzuzahlende Steuerbeträge oder zu erstattende Vorauszahlungen werden einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

### **§ 7 Anzeigepflicht**

Das Innehaben einer Zweitwohnung oder deren Aufgabe sowie die Änderung der Nutzung sind der Gemeinde innerhalb von 2 Wochen durch die Steuerpflichtige oder den Steuerpflichtigen anzuzeigen.

### **§ 8 Steuererklärungen, Mitteilungspflichten**

#### **(1)**

Die bzw. der Steuerpflichtige hat im Falle der Mischnutzung (§ 4 Absatz 7) für jedes Kalenderjahr bis zum 31.03. des Folgejahres eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben; im Übrigen auf Anforderung der Gemeinde. Die bzw. 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 Absatz 7).

#### **(3)**

Die Angaben des Steuerpflichtigen sind auf Anforderung der Gemeinde durch geeignete Unterlagen nachzuweisen.

#### **(4)**

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

### **§ 9 Ordnungswidrigkeiten**

#### **(1)**

Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtige oder Steuerpflichtiger, Beauftragte oder Beauftragter oder Vertragspartnerin oder Vertragspartner einer oder eines potenziellen Steuerpflichtigen oder bei Wahrnehmung der Angelegenheiten einer oder eines Steuerpflichtigen leichtfertig

1. Über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
2. 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

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 der §§ 7 und 8 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 18 Absatz 2 Nummer 2 KAG.

#### **(3)**

Gemäß § 18 Absatz 3 des KAG kann eine Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 mit einer Geldbuße bis zu 2.500,00 Euro, die Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 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 gemäß Art. 6 Absatz 1 Buchstabe e) in Verbindung mit Art. 6 Absatz 2 der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 Landesdatenschutzgesetz Schleswig-Holstein (LSDG) durch die Gemeinde 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

- a. den vom Finanzamt für Zwecke der Grundsteuerveranlagung übermittelten Grundsteuerermessbescheiden
- b. den bei dem örtlich zuständigen Finanzamt verfügbaren Daten aus dem Einkommensteuerverfahren nach dem Einkommensteuergesetz,
- c. den Daten des Melderegisters,
- d. den aus der Prüfung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach den §§ 24 bis 28 BauGB der Gemeinde bekannt gewordenen Daten,
- e. den von der Gemeinde aus den zur Stellungnahme nach den baurechtlichen Vorschriften vorgelegten Bauanträgen bekannt gewordenen Daten,

zu erheben und zu verarbeiten

## **§ 11 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit Wirkung ab dem 01.01.2025 in Kraft.