

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

Aufgrund des § 4 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.02.2003 (GVOBl. Schleswig-Holstein 2003, S. 57) in der z. Zt. gültigen Fassung und der §§ 1 Abs. 1, 2, 3 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 8 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2005 (GVOBl. Schleswig-Holstein 2005, S. 27) in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.11.2020 folgende Satzung erlassen:

**§ 1
Einleitende Bestimmungen**

Die Gemeinde Heikendorf erhebt eine Zweitwohnungssteuer als örtliche Aufwandsteuer im Sinne des Artikels 105 Abs. 2 a des Grundgesetzes.

**§ 2
Begriffsbestimmungen**

[1] Eine Wohnung ist eine Zusammenfassung von Räumen, die tatsächlich zum zumindest vorübergehenden Wohnen geeignet sind. Zum zumindest vorübergehenden Wohnen geeignet ist eine Zusammenfassung von Räumen, wenn sie über sanitäre Anlagen (Wasserversorgung, Toilette, Abguss) und eine Möglichkeit zum Betrieb einer Kochgelegenheit verfügt oder wenn die sanitären Anlagen und die Möglichkeit zum Betrieb einer Kochgelegenheit in vertretbarer Nähe zur Verfügung stehen (insbesondere beim Vorhandensein von Gemeinschaftsanlagen). Die fehlende Möglichkeit einer ganzjährigen Nutzbarkeit (insbesondere wegen des Fehlens einer Heizung) steht dem Begriff der Wohnung nicht entgegen.

[2] Eine Hauptwohnung ist die vorwiegend benutzte Wohnung einer natürlichen Person (Mittelpunkt der Lebensverhältnisse). Hat die natürliche Person eine Wohnung wirksam gegenüber der Meldebehörde als Hauptwohnung im Sinne des § 22 des Bundesmeldegesetzes deklariert, ist diese stets als Hauptwohnung anzusehen. Satz 2 gilt entsprechend, wenn die Meldebehörde die Wohnung durch Verwaltungsakt zur Hauptwohnung bestimmt. § 6 bleibt unberührt.

[3] Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, über die eine natürliche Person neben ihrer Hauptwohnung verfügt. Hat die natürliche Person eine Wohnung wirksam gegenüber der Meldebehörde als Nebenwohnung im Sinne des § 21 Abs. 3 des Bundesmeldegesetzes deklariert, ist diese stets als Zweitwohnung anzusehen. Satz 2 gilt entsprechend, wenn die Meldebehörde die Wohnung durch Verwaltungsakt zur Nebenwohnung bestimmt.

[4] Innehaben ist die objektive Möglichkeit, rechtlich und tatsächlich über eine Wohnung verfügen zu können. Die tatsächliche Ausübung der Verfügungsgewalt (insbesondere durch eine Nutzung) ist nicht erforderlich.

[5] Angehörige sind

1. die im § 15 der Abgabenordnung genannten Personen,
2. der Partner einer Verantwortungs- und Einstandsgemeinschaft (§ 7 Abs. 3 Nr. 2 Buchstabe c und Abs. 3 a des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch) und
3. der nicht dauernd getrennt lebende Lebenspartner (§ 1 Abs. 1 des Gesetzes über die Eingetragene Partnerschaft).

[6] Inhaber ist eine natürliche Person, der ohne Rücksicht auf den Rechtsgrund eine rechtliche und tatsächliche Verfügungsgewalt über eine Wohnung zusteht. Zu den in Satz 1 bezeichneten Personen gehören insbesondere die

1. Eigentümer,
2. Erbbauberechtigten,
3. Nießbrauchberechtigten,
4. Berechtigten einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit,
5. Mieter,
6. Pächter

einer Wohnung.

[7] Familienmitglieder des Inhabers sind

1. der nicht getrennt lebende Ehegatte des Inhabers,
2. die Kinder des Inhabers und
3. die Kinder des nicht getrennt lebenden Ehegatten des Inhabers.

[8] Ausland ist jedes Gebiet, das nicht zur Bundesrepublik Deutschland gehört.

[9] Bodenrichtwert (modifizierter Bodenrichtwert) ist ein amtlicher, durchschnittlicher Lagewert des Bodens von Grundstücken gleicher Nutzung, der aus den Kaufpreisen dieser Grundstücke ermittelt wird. Rechtsgrundlage des Bodenrichtwertes ist § 196 BauGB. Die Ermittlung erfolgt jeweils zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres durch den Gutachterausschuss.

[10] Der Baujahresfaktor beträgt ein Tausendstel des Zahlenwertes des Baujahres.

[11] Erhebungszeitraum ist das Kalenderjahr.

§ 3

Steuergegenstand (steuerpflichtige Zweitwohnungen)

[1] Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer steuerpflichtigen Zweitwohnung im Gebiet der Gemeinde Heikendorf.

[2] Steuerpflichtig ist eine Zweitwohnung, wenn diese auch für Zwecke der persönlichen Lebensführung des Inhabers oder seiner Angehörigen vorgehalten wird (Vorhalten zur Einkommensverwendung). Nicht steuerpflichtig ist eine Zweitwohnung, die tatsächlich als reine Kapitalanlage vorgehalten wird (Vorhalten zur Einkommenserzielung). Eine reine Kapitalanlage liegt nur vor, wenn die Zweitwohnung ausschließlich zur Erzielung von Einkünften aus Gewerbebetrieb oder von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung im Sinne der ertragsteuerlichen Vorschriften vorgehalten wird. Eine Zweitwohnung verliert ihre Eigenschaft als steuerpflichtige Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie teilweise zur Einkommenserzielung vorgehalten wird (Mischnutzung). Bei der Beurteilung der Frage, ob eine Zweitwohnung als reine Kapitalanlage vorgehalten wird, ist die Gemeinde Heikendorf nicht an die Feststellungen und Festsetzungen der Finanzbehörden gebunden.

§ 4

Steuerbefreiung

[1] Das Innehaben einer steuerpflichtigen Zweitwohnung unterliegt nach Maßgabe des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichtes vom 11.10.2005 (BGBl. I 2005, S. 3387) nicht der Besteuerung, solange und soweit

1. der Inhaber der steuerpflichtigen Zweitwohnung verheiratet ist und
2. von seinem Ehegatten nicht dauernd getrennt lebt und
3. im Gebiet der Gemeinde Heikendorf eine Nebenwohnung im Sinne § 21 Abs. 3 Bundesmeldegesetz innehat, die eine steuerpflichtige Zweitwohnung darstellt und
4. die Nebenwohnung wegen der Bestimmungen des § 22 Abs. 1 des Bundesmeldegesetzes nicht als seine Hauptwohnung deklarieren kann und
5. der nicht getrennt lebende Ehegatte des Inhabers der steuerpflichtigen Zweitwohnung an einem anderen Ort außerhalb des Gebietes der Gemeinde Heikendorf in der ehelichen Wohnung im Sinne des § 22 Abs. 1 des Bundesmeldegesetzes lebt und
6. die steuerpflichtige Zweitwohnung vom Inhaber ausschließlich deshalb vorgehalten wird, um von ihr aus seiner beruflichen Tätigkeit nachzugehen.

Satz 1 gilt nur, wenn die berufliche Tätigkeit im Sinne des Satzes 1 Nr. 6 erforderlich und geeignet ist, um den Lebensunterhalt der Familienmitglieder des Inhabers zu sichern.

§ 5 Vermutungsregelung

Zu Gunsten der Gemeinde Heikendorf wird widerlegbar vermutet, dass der Inhaber einer Zweitwohnung diese als steuerpflichtige Zweitwohnung innehat. Es obliegt dem Inhaber der Zweitwohnung, diese Vermutung zu widerlegen und nachzuweisen, dass er die Zweitwohnung nicht als steuerpflichtige Zweitwohnung innehat.

§ 6 Sonderregelung für Personen mit gewöhnlichem Aufenthalt im Ausland

Wohnungen, die als alleinige Wohnung oder als Hauptwohnung im Sinne der melderechtlichen Vorschriften anzusehen sind, gelten auch dann als Zweitwohnungen, wenn die Deklaration oder Bestimmung einer solchen Wohnung als Nebenwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften deshalb nicht möglich ist oder wäre, weil der Inhaber seinen gewöhnlichen Aufenthalt (§ 9 der Abgabenordnung) im Ausland hat und dort einen Wohnsitz (§ 8 der Abgabenordnung) innehat, der als Hauptwohnung (§ 21 Abs. 1 des Bundesmeldegesetzes) anzusehen wäre, wenn er sich nicht im Ausland befinden würde.

§ 7 Steuerschuldner

- [1] Schuldner der Zweitwohnungssteuer ist der Inhaber der steuerpflichtigen Zweitwohnung.
- [2] Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer steuerpflichtigen Zweitwohnung, sind sie Gesamtschuldner.

§ 8 Steuermaßstab

[1] Die Steuer bemisst sich nach dem Lagewert der Zweitwohnung i.S.v. § 3 Abs. 1 multipliziert mit der Quadratmeterzahl der Wohnfläche multipliziert mit dem Baujahresfaktor der Zweitwohnung gem. § 3 Abs. 1.

[2] Der Lagewert der Zweitwohnung i.S.v. § 3 Abs. 1 wird anhand des Bodenrichtwertes ermittelt (modifizierter Bodenrichtwert). Für die Bestimmung des Lagewertes ist der Bodenrichtwert maßgeblich, der für die Bodenrichtwertzone, in der sich die Zweitwohnung i. S. v. § 3 Abs. 1 befindet, für das dem Erhebungsjahr vorangegangene Kalenderjahr ausgewiesen wird. Der Bodenrichtwert wird vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte gem. § 196 Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 14, 15 der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten veröffentlicht. Der jeweils maßgebliche Bodenrichtwert ist zur Ermittlung des Lagewertes wie folgt zu modifizieren:

1. Flächenabhängige Bodenrichtwerte werden einheitlich auf eine Größe von 800 qm,
2. Geschossflächenzahlabhängige Bodenrichtwerte werden einheitlich auf eine Geschossflächenzahl von 1,0

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.

[3] Ist ein Bodenrichtwert für die konkrete Zweitwohnung i.S.v. § 3 Abs. 1 nicht zu ermitteln, so ist anhand der betroffenen Bodenrichtwertzone oder der angrenzenden Bodenrichtwertzonen ein Bodenrichtwert zu schätzen.

[4] Die bei der Berechnung anzusetzende Wohnfläche wird nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung in der jeweils geltenden Fassung ermittelt. Abweichend von § 2 Abs. 3 Nr. 1a der Wohnflächenverordnung werden Kellerräume, die zu Wohnzwecken genutzt werden, bei der Ermittlung der Wohnfläche berücksichtigt.

[5] Der Baujahresfaktor beträgt ein Tausendstel des Zahlenwertes des Baujahres. Das Baujahr ist das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes. Im Falle einer grundlegenden Sanierung, die die

Bausubstanz in einen nahezu neuwertigen Zustand versetzt, ist das Jahr deren Fertigstellung maßgeblich.

[6] Liegt eine steuerbare Zweitwohnung außerhalb einer Bodenrichtwertzone, so wird sie der angrenzenden Bodenrichtwertzone zugeordnet.

[7] Wird eine Wohnung auch zur Vermietung an wechselnde Gäste angeboten (sogenannte Mischnutzung), wird die nach Abs. 1-6 ermittelte Bemessungsgrundlage mit den Verfügbarkeitsgraden multipliziert. Dieser stellt den Umfang der Verfügbarkeit der Zweitwohnung für den Steuerpflichtigen dar und wird wie folgt bemessen:

Volle / nahezu volle Verfügbarkeit	365 – 286 Tage (= 0 – 79 Vermietungstage)	100 %
Mittlere Verfügbarkeit	285 – 216 Tage (= 80 – 149 Vermietungstage)	60 %
Beschränkte Verfügbarkeit	Unter 215 Tagen (ab 150 Vermietungstage)	30 %

§ 9 Steuertarif

Die Steuer beträgt 3,00 % der Besteuerungsgrundlage in § 8.

§ 10 Steuerpflichtiger Zeitraum

[1] Der steuerpflichtige Zeitraum entsteht dem Grunde nach mit dem 01. des Monats, der auf den Beginn des Innehabens der Zweitwohnung folgt. Für die folgenden Erhebungszeiträume beginnt der steuerpflichtige Zeitraum jeweils am 01.01. des Erhebungszeitraumes.

[2] Der steuerpflichtige Zeitraum endet mit Beginn des Kalendermonats, in dem der Inhaber die Zweitwohnung nicht mehr als steuerpflichtige Zweitwohnung innehat.

§ 11 Entstehen der Steuer

Die Zweitwohnungssteuer entsteht, soweit es sich nicht um Vorauszahlungen handelt, mit Ablauf des Erhebungszeitraumes, für den die Festsetzung vorgenommen wird. Endet der steuerpflichtige Zeitraum vor Ablauf des Erhebungszeitraumes, entsteht die Zweitwohnungssteuer mit dem Ende des steuerpflichtigen Zeitraumes (abgekürzter Erhebungszeitraum).

§ 12 Festsetzung der Steuer

Die Steuer wird, soweit es sich nicht um Vorauszahlungen handelt, nach Ablauf des Erhebungszeitraumes oder des abgekürzten Erhebungszeitraumes durch Steuerbescheid festgesetzt. Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt. Entspricht der steuerpflichtige Zeitraum nicht dem Erhebungszeitraum, wird die Steuer nur für den steuerpflichtigen Zeitraum festgesetzt; dabei wird jeder Kalendermonat des steuerpflichtigen Zeitraumes mit $\frac{1}{12}$ des Jahresbetrages der Steuer berücksichtigt.

§ 13 Vorauszahlungen

Der Steuerschuldner hat am 15.02., am 15.05., am 15.08. und am 15.11. des Erhebungszeitraumes Vorauszahlungen in Höhe von je $\frac{1}{4}$ der zu erwartenden Steuer des Erhebungszeitraumes zu entrichten. Die Vorauszahlungen auf die Steuer werden zu Beginn des Erhebungszeitraumes durch Steuerbescheid festgesetzt. Entsteht die Steuerpflicht im Laufe des Erhebungszeitraumes, werden die Vorauszahlungen nach der Begründung der Steuerpflicht durch Steuerbescheid festgesetzt.

§ 14 Entstehen der Vorauszahlungen

Die Vorauszahlungen auf die Zweitwohnungssteuer entstehen mit Beginn des Kalendervierteljahres, in dem die Vorauszahlungen zu entrichten sind, oder, wenn die Steuerpflicht erst im Laufe des Kalendervierteljahres begründet wird, mit der Begründung der Steuerpflicht.

§ 15 Abrechnung über die Vorauszahlungen

Die für einen Erhebungszeitraum entrichteten Vorauszahlungen werden auf die Steuerschuld für diesen Erhebungszeitraum angerechnet.

§ 16 Fälligkeit

[1] Die Steuer ist, soweit es sich nicht um Vorauszahlungen handelt, innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

[2] Hatte der Steuerschuldner bis zur Bekanntgabe des Bescheides über die Festsetzung von Vorauszahlungen bisher keine oder geringere Vorauszahlungen für den Erhebungszeitraum zu entrichten, werden die Vorauszahlungen, die sich nach dem bekannt gegebenen Vorauszahlungsbescheid für die vergangenen Fälligkeitstage ergeben, innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

[3] Ist die Steuerschuld größer als die Summe der anzurechnenden Vorauszahlungen, so ist der Unterschiedsbetrag, soweit er den im Erhebungszeitraum fällig gewordenen, aber nicht entrichteten Vorauszahlungen entspricht, sofort, im Übrigen innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides zu entrichten (Abschlusszahlung).

[4] Ist die Steuerschuld kleiner als die Summe der anzurechnenden Vorauszahlungen, so wird der Unterschiedsbetrag nach Bekanntgabe des Steuerbescheides durch Erstattung ausgeglichen.

§ 17 Anzeige- und Mitwirkungspflichten

[1] Der Beginn des Innehabens einer steuerpflichtigen Zweitwohnung und das Ende des Innehabens einer steuerpflichtigen Zweitwohnung ist innerhalb eines Monats bei der Gemeinde Heikendorf anzuzeigen.

[2] Zur Feststellung der Steuerpflicht und der Besteuerungsgrundlagen ist der Inhaber einer Zweitwohnung verpflichtet, auf Verlangen der Gemeinde Heikendorf eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Muster abzugeben und die erforderlichen Beweismittel vorzulegen.

[3] Der Steuerpflichtige hat in Fällen der Mischnutzung immer dann eine Steuererklärung bis zum 31. Januar des Folgejahres abzugeben, wenn ein geringerer Prozentsatz als 100 gemäß § 8 Abs. 7 beansprucht wird. Die Abgabe der Steuererklärung erfolgt mittels eines amtlich vorgeschriebenem Muster. Bei Aufgabe einer gemischt genutzten Zweitwohnung ist eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Muster innerhalb eines Monats nach Aufgabe der Wohnung abzugeben.

[4] Die §§ 149 bis 153 der Abgabenordnung sind entsprechend anzuwenden.

§ 18 Datenverarbeitung

[1] Zur Ermittlung der steuerpflichtigen Personen 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) der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz Schleswig-Holstein (LDSG) durch die Gemeinde Heikendorf zulässig:

- a) Name, Vorname, Anschrift, Geburtsdatum, Familienstatus und ggf. Kontoverbindung der steuerpflichtigen Person,
- b) Name und Anschrift eines evtl. Handlungs- oder Zustellungsbevollmächtigten.

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.

[2] Die in Abs. 1 genannten Daten dürfen insbesondere durch Mitteilung oder Übermittlung folgender Stellen erhoben werden:

- Einwohnermeldeämter
- Finanzamt

- Grundbuchamt
- Bereich Liegenschaften
- Katasteramt
- Bundeszentralregister
- Kraftfahrtbundesamt
- Bereiche Finanzbuchhaltung und Abgaben der Gemeinde Heikendorf
- Vorbesitzern, Vermietern, Verpächtern und Eigentümern.

[3] Die Gemeinde Heikendorf ist befugt, auf der Grundlage von Angaben der steuerpflichtigen Personen und von Daten, die nach Abs. 1 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, weiter zu verarbeiten und für Zwecke der Erhebung von Kurabgaben zu verwenden.

[4] Der Einsatz technikunterstützter Informationsverarbeitung ist zulässig.

§ 19

Ermittlung von Besteuerungsgrundlagen

[1] Die Ermittlung der Besteuerungsgrundlagen erfolgt durch die Abgabe einer Erklärung durch den potentiellen Steuerpflichtigen.

§ 20

Dynamische Verweisung

Soweit in dieser Satzung bundes- und landesrechtliche Vorschriften in Bezug genommen werden, sind diese in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

§ 21

Ordnungswidrigkeiten

[1] Ordnungswidrig handelt, wer eine leichtfertige Abgabenverkürzung (§ 18 Abs. 1 KAG) oder Abgabengefährdung (§ 18 Abs. 2 KAG) vornimmt.

[2] Ordnungswidrig im Sinne des § 18 Abs. 2 Nr. 2 KAG handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 17 Abs. 1 den Beginn des Innehabens einer steuerpflichtigen Zweitwohnung nicht oder nicht rechtzeitig bei der Gemeinde Heikendorf anzeigt oder
2. entgegen § 17 Abs. 2 dem Verlangen der Gemeinde Heikendorf zur Abgabe einer Steuererklärung oder zur Vorlage der erforderlichen Beweismittel nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig nachkommt.

[3] Nach § 18 Abs. 3 des KAG können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zur Höhe der dort genannten Beträge geahndet werden.

§ 22

Inkrafttreten

[1] Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2019 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Heikendorf vom 22.11.2018 außer Kraft.

[2] Die Steuerpflichtigen dürfen aufgrund dieser Satzung für den Veranlagungszeitraum vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 nicht ungünstiger gestellt werden als nach den bisherigen Satzungsregelungen.

Heikendorf, 12.11.2020


 Peetz
 Bürgermeister