

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer der Gemeinde Malente

Berechtigt durch § 4 Abs. 1 Satz 1 Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO), § 1 Abs. 1, § 2, § 3 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 8. § 18 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 Kommunalabgabengesetz des Landes Schleswig-Holstein (KAG) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 12.12.2024 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Allgemeines

Die Gemeinde Malente 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 melderechtlicher Vorschriften gehindert ist, diese Wohnung der tatsächlichen 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 in Euro dargestellten 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 gemäß Absatz 7 und multipliziert mit hundert.

$$\text{Wohnwert} = \text{Lagefaktor} \times \text{Wohnfläche} \times \text{Baujahresfaktor} \times \text{Faktor für die Gebäudeart} \times \text{Verfügungsgrad} \times 100$$

- (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. 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. Für das jeweilige Steuerjahr ist der Bodenrichtwert maßgebend, der für das Jahr vor dem Erhebungszeitraum ausgewiesen wurde.

Dabei sind die veröffentlichten Bodenrichtwerte mit Rücksicht auf unterschiedliche Grundstücksgrößen oder Geschossflächenzahlen, auf die sich die Bodenrichtwertzonen beziehen, zu modifizieren. Bodenrichtwerte, die sich auf Grundstücksgrößen beziehen, sind mit Hilfe der hierfür vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten einheitlich auf 600 m² große Grundstücke umzurechnen. Bodenrichtwerte, die sich auf Geschossflächenzahlen beziehen, sind mit Hilfe der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten einheitlich auf eine Geschossflächenzahl von 0,8 umzurechnen. Hat der Gutachterausschuss keine Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht, sind für grundstücksgrößenbezogene Bodenrichtwerte hilfsweise die Koeffizienten aus

Anlage 36 zum Bewertungsgesetz, für geschossflächenzahlbezogene Bodenrichtwerte die Koeffizienten aus der Tabelle der Erbschaftsteuerhinweise (HB 179.2) zu §179 Bewertungsgesetz, jeweils in der im Zeitpunkt der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte geltenden Fassung, zu verwenden. 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 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	1,0
Zweifamilienhaus, Reihenhaus	1,1
Einfamilienhaus	1,2

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

	Verfügbarkeitstage	Verfügbarkeitsgrad
volle/nahezu volle Verfügbarkeit	ab 293 Verfügbarkeitstage (= 0 – 72 Vermietungstage)	100 %
mittlere Verfügbarkeit	202 - 292 Verfügbarkeitstage (= 73 – 163 Vermietungstage)	80 %
eingeschränkte Verfügbarkeit	weniger als 202 Verfügbarkeitstage (= mehr als 163 Vermietungstage)	55 %

§ 5 Steuersatz und Steuerhöhe

Die Steuer beträgt 15 v. H. der Bemessungsgrundlage nach § 4 in Euro.

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

- (1) 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 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 die Vorauszahlung für das kommende Veranlagungsjahr festgesetzt.
- (3) Der auf die Jahressteuer zu leistende Vorauszahlungsbetrag ist in gleichgroßen Teilbeträgen zum 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. fällig, jedoch nicht vor Ablauf eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides. Die Höhe der Vorauszahlung 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. 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 Malente innerhalb von 2 Wochen durch die Steuerpflichtige oder den Steuerpflichtigen anzuzeigen.

§ 8 Steuererklärungen, Mitteilungspflichten

- (1) Der Steuerpflichtige hat im Falle der Mischnutzung (§ 4 Abs. 7) für jedes Kalenderjahr bis zum 31.03. des Folgejahres eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben; 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 Malente auf Nachfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände mitzuteilen (§ 11 KAG i.V. mit § 93 Abgabenordnung).

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtige oder Steuerpflichtiger, Beauftragte oder Auftraggeber 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 Malente, 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 gemäß 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 Malente 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,
 6. den bei der Amtsverwaltung verfügbaren Daten aus der Veranlagung der Tourismusabgabe nach der Satzung der Gemeinde Malente über die Erhebung einer Tourismusabgabe zu erheben.

§11 Inkrafttreten

- (1) Die Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2013 in Kraft und ersetzt von diesem Zeitpunkt an die am 10.12.2020 beschlossene und am 15.12.2020 ausgefertigte Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Malente.
- (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.

Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt und ist zu veröffentlichen.

Bad Malente-Gremsmühlen, den 16.12.2024


Godow
Der Bürgermeister