

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Eutin

Aufgrund des § 4 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-H. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2018 (GVOBl. Schl.-H. 2018, S. 6) sowie der §§ 1 Abs. 1, 2, 3 Abs. 1 Satz 1 und 8 sowie § 18 Abs. 2 - 3 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein (KAG) in der Fassung vom 10.01.2005 (GVOBl. Schl.-H. 2005, S. 27), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.11.2019, (GVOBl. Schl.-H. 2019, S. 425), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Eutin vom 09.12.2020 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Allgemeines

Die Stadt Eutin erhebt eine Zweitwohnungssteuer als örtliche Aufwandsteuer.

§ 2 Steuergegenstand

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die eine Person neben ihrer Hauptwohnung für ihren persönlichen Lebensbedarf oder den ihrer Angehörigen im Sinne des § 15 Abgabenordnung (AO) innehat.
- (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 Zweitwohnungen 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) Nicht der Steuer unterliegt das Innehaben einer berufsbedingt erforderlichen Zweitwohnung, die trotz vorwiegender Nutzung aufgrund melderechtlicher Vorschriften betreffend den Familienwohnsitz nicht Hauptwohnung ist.

- (3) Haben mehrere Personen gemeinsam eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner/innen.

§ 4 **Steuermaßstab**

- (1) Die Steuer bemisst sich nach dem Lagewert der Zweitwohnung im Sinne von § 2 multipliziert mit der Quadratmeterzahl der Wohnfläche multipliziert mit dem Baujahresfaktor des Steuergegenstandes (Bemessungsgrundlage).
- (2) Der Lagewert errechnet sich aus dem flächen- bzw. geschossflächenabhängigen Bodenrichtwert, der differenziert nach Art der Nutzung anzuwenden ist. Hierzu werden die vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte gemäß § 196 Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 14 ff. der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten ermittelten und veröffentlichten Bodenrichtwerte angewendet. Flächenabhängige Bodenrichtwerte werden auf eine einheitliche Größe von 600 qm berechnet. Geschossflächenabhängige Bodenrichtwerte werden auf eine einheitliche Geschossfläche von 0,8 berechnet. Als maßgeblicher Bodenrichtwert ist der für das dem jeweiligen Erhebungszeitraum vorausgehende Kalenderjahr geltende Wert für den konkreten Steuergegenstand anzusetzen.
- (3) Ist ein Bodenrichtwert für den konkreten Steuergegenstand 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. 1 a) der Wohnflächenverordnung werden Kellerräume, die zu Wohnzwecken genutzt werden, bei der Ermittlung der Wohnfläche berücksichtigt.
- (5) Der Baujahresfaktor beträgt ein Tausendstel des Zahlenwerts 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 des Sanierungsabschlusses als Fertigstellungszeitpunkt des Gebäudes anzusehen. Eine grundlegende Sanierung ist gegeben, wenn von den vier Gewerken Dach, Fassade, Fenster, Heizung zumindest drei von vier am Gesamtgebäude oder einzelner wesentlicher Teile des Gebäudes saniert und/oder erneuert wurden.
- (6) Wird die Wohnung auch zur Vermietung an wechselnde Gäste angeboten (sogenannte Mischnutzung), wird die nach Abs. 1-5 ermittelte Bemessungsgrundlage mit dem Verfügbarkeitsgrad multipliziert. Dieser stellt den Umfang der Verfügbarkeit der Zweitwohnung für die Steuerpflichtige / den Steuerpflichtigen dar und wird wie folgt bemessen:
- a) Beschränkte Verfügbarkeit bei bis zu 140 Tagen: 40 v.H.
(ab 225 Vermietungstage)
 - b) Mittlere Verfügbarkeit bei 141 bis zu 244 Tagen: 70 v.H.
(121 bis 224 Vermietungstage)
 - c) Volle / nahezu volle Verfügbarkeit bei mehr als 244 Tagen: 100 v.H.
(maximal 120 Vermietungstage)

Bei der Berechnung der Vermietungstage gelten je Vermietungszeitraum der An- und Abreisetag als ein Tag.

§ 5

Steuersatz

Der Steuersatz beträgt **4,5 v. H.** der Bemessungsgrundlage nach § 4.

§ 6

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

- (1) Die Zweitwohnungsteuer entsteht mit Ablauf des Kalenderjahres, für das die Steuer festzusetzen ist.
- (2) Die Steuerpflicht beginnt mit dem 1. des nachfolgenden Monats, in den der Beginn des Innehabens der Zweitwohnung fällt. Sie endet mit Ablauf des vorangehenden Kalendermonats, in dem die Steuerpflichtige / der Steuerpflichtige die Zweitwohnung aufgibt. Bei Übernahme einer Zweitwohnung von einer / einem bisher Steuerpflichtigen gilt selbiges, so dass in dem Monat der Übergabe eine Steuerpflicht nicht besteht.
- (3) Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt. Steuerjahr ist das Kalenderjahr. Die Steuer wird am Anfang des Folgejahres für das abgelaufene Kalenderjahr rückwirkend festgesetzt.
- (4) Die Stadt Eutin erhebt auf die zu erwartende Höhe der Jahressteuer eine Vorauszahlung. Die Vorauszahlungen auf die Steuer werden zu Beginn des Steuerjahres durch Steuerbescheid festgesetzt. Entsteht die Steuerpflicht im Laufe des Steuerjahres, werden die Vorauszahlungen nach dem Beginn der Steuerpflicht durch Steuerbescheid festgesetzt. Die für das Steuerjahr geleisteten Vorauszahlungen werden auf den festzusetzenden Jahressteuerbetrag angerechnet.
- (5) Die nach Absatz 4 Satz 2 festgesetzten Vorauszahlungen sind in Höhe von je einem Viertel zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November des Steuerjahres fällig. Rückwirkend zu erhebende Steuern oder Vorauszahlungen werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig. Bereits geleistete Vorauszahlungen, die über die festgesetzte Steuer hinausgehen, werden nach Bekanntgabe des Veranlagungsbescheides erstattet.

§ 7

Anzeigespflicht

Das Innehaben und die Aufgabe einer Zweitwohnung sowie eine Änderung der für die Grundlagen der Besteuerung relevanten Umstände sind innerhalb von zwei Wochen durch die steuerpflichtige Person bei der Stadt Eutin anzuzeigen.

§ 8

Steuererklärungen, Mitteilungspflichten

- (1) Die bei der Prüfung der Steuerpflicht mitwirkungspflichtigen Personen (§ 11 Kommunalabgabengesetz i. V. m. § 78 Ziffer 2 Abgabenordnung) haben eine eigenhändig unterschriebene Erklärung zur Zweitwohnungssteuer (Steuererklärung) nach dem von der Stadt Eutin vorgeschriebenem Vordruck abzugeben, wenn sie hierzu von der Stadt Eutin aufgefordert werden. Darüber hinaus sind auf Anforderung die sich aus § 90 Abgabenordnung ergebenden Mitwirkungspflichten zu erfüllen.
- (2) Die / Der Steuerpflichtige hat in Fällen der Mischnutzung (siehe § 4 Abs. 6) für jedes Kalenderjahr bis zum 31. Januar des Folgejahres eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck

abzugeben. Bei Aufgabe einer gemischt genutzten Zweitwohnung ist eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck innerhalb eines Monats nach Aufgabe der Wohnung abzugeben. Eine Steuererklärung für Mischnutzungsfälle ist nicht abzugeben, wenn eine volle oder nahezu volle Verfügbarkeit gemäß § 4 Abs. 6 gegeben war. Wird die Steuererklärung nicht innerhalb eines Monats nach Ablauf der Frist in Satz 1 abgegeben, gilt die Zweitwohnung als ganzjährig verfügbar (volle Verfügbarkeit nach § 4 Abs. 6).

- (3) Die Angaben der / des Steuerpflichtigen in der Steuererklärung sind durch geeignete Unterlagen nachzuweisen, sofern die Stadt Eutin dies fordert. Werden in der Steuererklärung Vermietungstage geltend gemacht, so sind die Vermietungszeiten zu belegen. Hierbei sind die einzelnen Vermietungszeiten, die Namen der Mieter/innen und die gezahlten Mietentgelte mitzuteilen. In begründeten Einzelfällen sind nach Aufforderung durch die Stadt Eutin Anschriften der Mieter/innen zu erklären. Auf Anforderung sind die einzelnen Mietverträge vorzulegen.
- (4) Wenn die Sachverhaltsaufklärung durch die Beteiligten nicht zum Ziel führt oder keinen Erfolg verspricht, sind auch andere Personen und Firmen, insbesondere Vermieter/innen oder Verpächter/innen von Zweitwohnungen und Vermittlungsagenturen verpflichtet, der Stadt Eutin auf Nachfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Daten mitzuteilen (§ 11 KAG i.V. mit § 93 Abgabenordnung).

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtige/r, Beauftragte/r oder Vertragspartner/in einer / eines potentiellen Steuerpflichtigen oder bei Wahrnehmung der Angelegenheit einer / eines Steuerpflichtigen leichtfertig
 - a) über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
 - b) die Stadt Eutin 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
 - a) Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind oder
 - b) der Anzeigepflicht über Innehaben oder Aufgabe und der Nutzungsänderung der Zweitwohnung nicht nachkommt oder
 - c) der Verpflichtung zur Abgabe von Steuererklärungen nach § 8 nicht oder verspätet nachkommt.

Die oben genannten Sachverhalte sowie Zuwiderhandlungen gegen die §§ 7 und 8 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 18 Abs. 2 KAG.

- (3) Gemäß § 18 Abs. 3 KAG können Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von bis zu 2.500 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 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz Schleswig-Holstein (LDSG) durch die Stadt Eutin 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.

Daten dürfen erhoben werden durch Mitteilung oder Übermittlung von:

- Einwohnermeldeämtern und Bürgerbüro der Stadt Eutin;
- Eutin GmbH;
- Bereich Liegenschaften der Stadt Eutin;
- untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Ostholstein;
- Finanzamt;
- Grundbuchamt;
- Katasteramt;
- Bundeszentralregister;
- Kraftfahrtbundesamt;
- Bereich Haushalt und Steuern sowie Buchhaltung und Finanzen der Stadt Eutin;
- Vorbesitzern, Vermietern, Verpächtern, Eigentümern.

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 Stadt Eutin ist befugt, auf der Grundlage von Angaben der Steuerpflichtigen 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 einer Tourismus- und Kurabgabe zu verwenden.
- (3) Der Einsatz technikunterstützter Informationsverarbeitung ist zulässig.

§ 11 Inkrafttreten

- (1) Die Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2007 in Kraft und ersetzt ab diesem Zeitpunkt die Satzung vom 07.12.2006.
- (2) Die Steuerpflichtigen dürfen aufgrund dieser Satzung für den rückwirkenden Zeitraum nicht ungünstiger gestellt werden als nach der bisherigen Satzung.
- (3) Bestandskräftige Bescheide werden von der Rückwirkung der Satzung nicht erfasst.

Eutin, den 10.12.2020

Carsten Behnk
Bürgermeister