

*Betreff***Beratung und Beschluss über die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Rabel***Sachbearbeitende Dienststelle:*

Finanzabteilung

*Datum*

10.06.2020

*Sachbearbeitung:*

Matthias Matzner

*Beratungsfolge (Zuständigkeit)*

Gemeindevertretung der Gemeinde Rabel (Beratung und Beschluss)

*Sitzungstermin**Status*

Ö

**Sachverhalt:**

Die Zweitwohnungssteuer wurde bisher gem. der Satzung der Gemeinde Rabel anhand der Jahresrohmiete (Wert wurde vom Finanzamt ermittelt) berechnet. Die Jahresrohmiete ist der Mietwert einer Wohnung auf Grundlage der Einheitswerte des Mietspiegels von 1964.

Diese bisherige Bemessungsgrundlage wurde mit Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 27.11.2019 (9 C 3.19; 9 C 4.19) als verfassungswidrig eingestuft.

**Folge: Die Gemeinden müssen neue Satzungen verabschieden.**

**Findung einer neuen Berechnungsgrundlage:**

Der Schleswig-Holsteinische Gemeindetag (SHGT) hat verschiedene Satzungsvorschläge entworfen, die die aktuelle Rechtsprechung und die vom Gericht geforderten Differenzierungen berücksichtigen. Der erste Entwurf sah eine Berechnung anhand der Jahresnettokaltmiete vor. Da es im Amtsgebiet keine belastbaren Mietspiegel gibt, ist diese Berechnungsgrundlage nicht anwendbar. Der zweite Entwurf basiert auf der Berechnung anhand des Bodenrichtwertes. In einer ämterübergreifenden Arbeitsgruppe (Stadt Schleswig, Stadt Kappeln, Stadt Lübeck, Amt Süderbrarup und Amt Geltinger Bucht) wurde diese Berechnung auf Grundlage des Bodenrichtwertes favorisiert. Der Bodenrichtwert wird vom Gutachterausschuss des Kreises Schleswig-Flensburg herausgegeben und kostenfrei zur Verfügung gestellt.

**Neuberechnung anhand des Bodenrichtwertes:**

Innerhalb einer Gemeinde gibt es verschiedene Bodenrichtwertzonen. Innerhalb dieser Zone gibt es einen einheitlichen Bodenrichtwert und eine Bezugsfläche. Um innerhalb einer Gemeinde alle Grundstücke – unabhängig von Ihrer tatsächlichen Größe – vergleichbar zu machen, wird auf den Bodenrichtwert ein Umrechnungskoeffizient angewendet. Diese Umrechnungskoeffizienten werden ebenfalls vom Gutachterausschuss für die jeweiligen Grundstücksgrößen bereitgestellt. Die Vergleichbarkeit wird erreicht, in dem alle Grundstücke einheitlich auf eine Bezugsfläche vom 700 m<sup>2</sup> mit Hilfe des Umrechnungskoeffizienten umgerechnet werden. Dieser dann flächenabhängige Bodenrichtwert wird in der Satzung als **Lagewert** bezeichnet.

Dieser Lagewert wird zur Berechnung der Zweitwohnungssteuer mit der Wohnfläche, dem Baujahresfaktor (Baujahr / 1000) und dem Gebäudeartfaktor multipliziert. Auf das Ergebnis werden der Steuersatz und der Verfügbarkeitsgrad angewendet.

**Ermittlung des Steuersatzes:**

Auf freiwilliger Basis wurden bereits Datenerhebungsbögen an alle bisher Zweitwohnungssteuerpflichtigen gesendet, um einen steueraufkommensneutralen Steuersatz für diese neue Berechnung zu finden. In der Gemeinde Rabel beträgt dieser **5,5 %**.

**Rückwirkendes Inkrafttreten:**

Die neue Satzung soll rückwirkend zum 01.01.2013 in Kraft treten. Dies ist notwendig, um auch bisher nicht erfasste Fälle mit der nach den gesetzlichen Vorschriften größtmöglichen Rückwirkung veranlagen zu können (7 Jahre).

**Abrechnung 2019:**

Da die Zweitwohnungssteuer für das Jahr 2019 bisher nur als Vorauszahlung erhoben worden ist, stehen die Abrechnungen noch aus. Hierfür ist dann ebenfalls die neue Satzung anzuwenden. Jedoch dürfen die Steuerpflichtigen rückwirkend nicht schlechter gestellt werden als nach der alten Satzung.

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Rabel beschließt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Rabel in der vorgelegten Form. Die Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2013 in Kraft.

**Anlagen:**

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Rabel

## **Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Rabel**

Aufgrund des § 4 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 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), Ressortbezeichnung geändert durch Landesverordnung vom 16.01.2019 (GVOBl. Schl.-H. 2019, S. 30) sowie der §§ 1 Abs.1, 2 Abs. 1 S. 1 u. Abs. 2, 3 Abs.1 S. 1, 3 Abs. 8 und § 18 Kommunalabgabengesetz 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 Gemeindevertretung vom 23.06.2020 folgende Satzung erlassen:

### **§ 1 Allgemeines**

Die Gemeinde Rabel erhebt eine Zweitwohnungssteuer als örtliche Aufwandssteuer.

### **§ 2 Steuergegenstand**

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet.
- (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 Gemeindegebiet 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 (§ 21 Abs. 2 Bundesmeldegesetz) 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 Gemeindegebiet eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 innehat.
- (2) Nicht der Steuer unterliegt das Innehaben einer berufsbedingt erforderlichen Zweitwohnung, die trotz vorwiegender Nutzung aufgrund melderechter Vorschriften betreffend den Familienwohnsitz nicht Hauptwohnung ist.

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

#### **§ 4 Steuermaßstab**

- (1) Die Steuer bemisst sich nach dem Lagewert des Steuergegenstandes multipliziert mit der Quadratmeterzahl der Wohnfläche multipliziert mit dem Baujahresfaktor des Steuergegenstandes multipliziert mit dem Gebäudeartfaktor (Bemessungsgrundlage).
- (2) Der Lagewert errechnet sich aus dem flächenabhängigen Bodenrichtwert. Hierzu werden die vom zuständigen Gutachterausschuss des Kreises Schleswig-Flensburg für Grundstückswerte gemäß § 196 Baugesetzbuch i.V.m. den §§ 14 und 15 Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten ermittelten und veröffentlichten Bodenrichtwerte angewendet. Flächenabhängige Bodenrichtwerte werden auf eine einheitliche Größe von 700 qm berechnet. Die Umrechnung erfolgt anhand der Tabellen für Flächenabhängigkeit und des Umrechnungskoeffizienten, die den jeweils für den maßgeblichen Bodenrichtwert geltenden Erläuterungen des zuständigen Gutachterausschusses des Kreises Schleswig-Flensburg für die Bodenrichtwerte entnommen werden. Als maßgeblicher Bodenrichtwert ist der für das dem jeweiligen Erhebungszeitraum vorausgehende Kalenderjahr geltende Wert für den konkreten Steuergegenstand anzusetzen.

(Lagewert = Bodenrichtwert x Umrechnungskoeffizienten)

- (3) Ist ein Bodenrichtwert für den konkreten Steuergegenstand nicht zu ermitteln, so ist anhand einer vergleichbaren 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.
- (5) Der Baujahresfaktor beträgt ein Tausendstel des Zahlenwerts des Baujahres.
- (6) Der Faktor für die Gebäudeart wird wie folgt bemessen:

| <u>Gebäudeart</u>                      | <u>Wertfaktor</u> |
|----------------------------------------|-------------------|
| Wohnung                                | 1                 |
| Zweifamilienhaus/Reihenhaus/Doppelhaus | 1,1               |
| Einfamilienhaus                        | 1,2               |

- (7) Wird die Wohnung auch zur Vermietung an wechselnde Gäste angeboten (sogenannte Mischnutzung), wird die nach Abs. 1-6 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:

|                                    | <u>Verfügbarkeitstage</u>                      | <u>Verfügbarkeitsgrad</u> |
|------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------|
| volle / nahezu volle Verfügbarkeit | 180 – 365 Tage<br>(=unter 186 Vermietungstage) | 100 %                     |
| mittlere Verfügbarkeit             | 139 – 179 Tage<br>(=186 – 226 Vermietungstage) | 70%                       |
| eingeschränkte Verfügbarkeit       | unter 139 Tage<br>(= über 226 Vermietungstage) | 55%                       |

## **§ 5 Steuersatz**

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

## **§ 6 Entstehen der Steuer, Festsetzung der Steuer, Vorauszahlungen, Fälligkeit der Steuerschuld**

- (1) Die Zweitwohnungsteuer entsteht, soweit es sich nicht um Vorauszahlungen (Abs. 5) handelt, mit Ablauf des Kalenderjahres, für das die Steuer festzusetzen ist.
- (2) Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt. Steuerjahr ist das Kalenderjahr. Die Steuer wird am Anfang des Folgejahres für das abgelaufene Kalenderjahr rückwirkend festgesetzt.
- (3) Die Steuerpflicht entsteht, sofern die steuerpflichtige Person die Zweitwohnung ab dem Monatsersten eines Kalendermonats innehat, mit Beginn des Kalendermonats, ansonsten mit dem Beginn des Kalendermonats, der dem Beginn des Innehabens der Zweitwohnung folgt; für die folgenden Jahre jeweils am 01. Januar eines Kalenderjahres. Entfällt die Steuerpflicht im Laufe des Jahres, werden zu viel gezahlte Steuern (ausschließlich auf Antrag) erstattet.
- (4) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem die Voraussetzungen des § 3 nicht mehr vorliegen.
- (5) Die Gemeinde Rabel erhebt auf die zu erwartende Höhe der Jahressteuer eine Vorauszahlung. Die Vorauszahlungen auf die Steuer werden zu Beginn des Steuerjahres durch den Steuerbescheid festgesetzt. Entsteht die Steuerpflicht im Laufe des Steuerjahres, werden die Vorauszahlungen nach dem Beginn der Steuerpflicht durch den Steuerbescheid festgesetzt. Die für das Steuerjahr geleisteten Vorauszahlungen werden auf den festzusetzenden Jahressteuerbetrag angerechnet.
- (6) Die nach Absatz 5 Satz 2 festgesetzten Vorauszahlungen sind in vierteljährlichen Teilbeiträgen am 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. Zu viel entrichtete Steuern werden mit Bekanntgabe des Veranlagungsbescheides erstattet.

## **§ 7 Anzeigespflicht**

- (1) Das Innehaben einer Zweitwohnung oder deren Aufgabe sowie die Änderung der Nutzung ist beim Steueramt des Amtes Geltinger Bucht innerhalb von einem Monat durch die Steuerpflichtige / den Steuerpflichtigen schriftlich anzuzeigen.
- (2) Änderungen an der Zweitwohnung (insbesondere die Veränderung der Wohnfläche sowie durchgeführte Kernsanierungen) sind dem Steueramt des Amtes Geltinger Bucht innerhalb von einem Monat durch die Steuerpflichtige / den Steuerpflichtigen schriftlich 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 (Erhebungsbogen) nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben, wenn sie hierzu von dem Amt Geltinger Bucht – Steueramt, 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. 7) 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. 7 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. 7).
- (3) Die Angaben der / des Steuerpflichtigen in der Steuererklärung sind durch geeignete Unterlagen nachzuweisen, sofern das Amt Geltinger Bucht – Steueramt, 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 das Amt Geltinger Bucht – Steueramt, die 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, dem Amt Geltinger Bucht – Steueramt, auf Nachfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Daten mitzuteilen (§ 11 KAG i.V.m. § 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) das Amt Geltinger Bucht – Steueramt, 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 nicht oder verspätet nachkommt.

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

- (3) Nach § 18 Abs. 3 KAG können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zur Höhe der dort genannten Beträge 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) i.V.m. Art. 6 Abs. 2 EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) i.V.m. § 3 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz Schleswig-Holstein (LDSG) durch das Amt Geltinger Bucht – Steueramt, 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
- Touristikverein Ferienland Ostsee – Geltinger Bucht e.V.
- Bereich Bauamt/Liegenschaften des Amtes Geltinger Bucht
- untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg
- Finanzamt
- Grundbuchamt
- Katasteramt
- Bundeszentralregister
- Kraftfahrtbundesamt
- 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 (Bodenrichtwert, Gebäudeart, Baujahr, Wohnfläche).

- (2) Die Gemeinde Rabel 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 und weiter zu verarbeiten.
- (3) Der Einsatz technikunterstützter Informationsverarbeitung ist zulässig.

## **§ 11 Inkrafttreten**

- (1) Die Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2013 in Kraft und ersetzt ab diesem Zeitpunkt bis zum 31.12.2015 die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Rabel vom 29.11.2005 und ab 01.01.2016 die Satzung vom 03.12.2015 (zuletzt geändert durch Änderungssatzung vom 11.01.2018).
- (2) Die Steuerpflichtigen dürfen rückwirkend aufgrund dieser Satzung nicht ungünstiger gestellt werden als nach den bisherigen Satzungsregelungen.
- (3) Bestandskräftige Bescheide werden von der Rückwirkung der Satzung nicht erfasst.

Rabel, den 23.06.2020

Stefan Meyer  
Bürgermeister