



Neufassung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Nieby

Gemäß § 4 Absatz 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.03.2003 (GVOBl. Schl.-H. 2003, Seite 57) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.02.2025 (GVOBl. Schleswig-Holstein 2025, Nr. 27) in der sowie § 1 Absatz 1, § 2, § 3 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 8 und § 18 Kommunalabgabengesetz des Landes Schleswig-Holstein (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2005 (GVOBl. Schleswig-Holstein 2005, Seite 27) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2022 (GVOBl. Schleswig-Holstein 2022, Seite 564) wird nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.09.2025 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Allgemeines	2
§ 2 Steuergegenstand.....	2
§ 3 Steuerpflicht.....	2
§ 4 Steuermaßstab	3
§ 5 Steuersatz.....	4
§ 6 Entstehung der Steuer, Beginn und Ende der Steuerpflicht, Steuerfestsetzung	4
§ 7 Anzeigepflicht.....	5
§ 8 Steuererklärung Mitteilungspflicht	5
§ 9 Datenverarbeitung.....	6
§ 10 Ordnungswidrigkeiten	7
§ 11 Inkrafttreten.....	7

§ 1 Allgemeines

Die Gemeinde Nieby 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 seines persönlichen Lebensbedarfs oder dem seiner Angehörigen im Sinne des § 15 Abgabenordnung (AO) verfügen kann.
- (3) 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 wäre, wenn er sich im Inland befände, gelten als Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung. Dies gilt insbesondere, wenn die Wohnung nur aufgrund der melderechtlichen Regelungen als alleinige Wohnung oder als Hauptwohnung gilt oder die Bestimmungen einer solchen Wohnung als Nebenwohnung nach melderechtlichen Vorschriften nicht möglich ist oder wäre.
- (4) Liegen Hauptwohnung und Zweitwohnung im selben Gebäude, so gilt diese in der Regel nicht als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung.
- (5) Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders oder nicht genutzt wird.
- (6) Nutzen mehrere Personen gemeinschaftlich eine Wohnung, so gilt als Zweitwohnung der auf diejenigen Personen entfallende Wohnungsanteil. Für die Berechnung des Wohnungsanteils ist die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume den an der Gemeinschaft beteiligten Personen zu gleichen Teilen zuzurechnen. Dem Anteil an der Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume ist die Fläche der von dem Nutzungsberechtigten allein genutzten Räume hinzuzurechnen.

§ 3 Steuerpflicht

- (1) Steuerpflichtig ist, wer im Gemeindegebiet eine Zweitwohnung oder mehrere Zweitwohnungen im Sinne des § 2 innehat.
- (2) Nicht der Zweitwohnungssteuer unterliegen Wohnungen, die verheiratete und nicht dauernd getrenntlebende Personen erforderlicherweise aus beruflichen Gründen innehaben, weil sie der Arbeit nicht vom Familienwohnsitz aus nachgehen können. Diese Regelung ist auch auf eingetragene Lebenspartnerschaften anzuwenden.
- (3) Haben mehrere Personen gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner.

§ 4 Steuermaßstab

- (1) Die Steuer bemisst sich nach dem Wohnwert der Zweitwohnung multipliziert mit dem Verfügbarkeitsgrad gemäß Absatz 7.
- (2) Der Wohnwert ergibt sich aus dem Lagefaktor, multipliziert mit dem Wohnflächenfaktor, multipliziert mit dem Baujahresfaktor der Wohnung, multipliziert mit dem Gebäudeartfaktor, multipliziert mit 100.

$$\begin{array}{rcl} \text{Wohnwert} & = & \text{Faktor Lage} \\ & \times & \text{Faktor Wohnfläche} \\ & \times & \text{Faktor Baujahr} \\ & \times & \text{Faktor Gebäudeart} \\ & \times & 100 \end{array}$$

- (3) Zur Ermittlung des Lagefaktors ist der Lagewert desjenigen Grundstücks, auf dem sich die Zweitwohnung befindet (Dividend) durch den höchsten Lagewert im Gemeindegebiet (Divisor) zu teilen und das Ergebnis der Teilung (Quotient) mit dem Wert „1,0“ zu addieren. Der Lagewert ermittelt sich aus dem flächenabhängigen Bodenrichtwert. Hierzu werden die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Schleswig-Flensburg gemäß § 196 Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 14 und 15 der Landesverordnung über die Bildung und das Tätigwerden der Gutachterausschüsse und der Zentralen Geschäftsstelle (Gutachterausschussverordnung - GAVO) ermittelten und veröffentlichten Bodenrichtwerte sowie der dazugehörigen der Legende zu entnehmenden Bezugsgröße (Fläche) angewendet.

Die Berechnung der Wertunterschiede von Grundstücken innerhalb einer Bodenrichtwertzone erfolgt anhand von Umrechnungskoeffizienten. Die Tabelle der Umrechnungskoeffizienten für flächenabhängige Bodenrichtwerte ist den Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses des Kreises Schleswig-Flensburg zu entnehmen.

Als maßgeblicher Bodenrichtwert ist der für das dem jeweiligen Erhebungszeitraum vorausgehende Kalenderjahr geltende Wert für den konkreten Steuergegenstand anzusetzen. Ist ein Bodenrichtwert für den Steuergegenstand nicht zu ermitteln, so ist anhand der betroffenen Bodenrichtwertzone, der angrenzenden Bodenrichtwertzonen oder hilfsweise der nächstgelegenen Zone welche die tatsächlichen Verhältnisse realitätsnah widerspiegelt ein Bodenrichtwert zu schätzen. Ein solcher Bodenrichtwert kann auch als Bodenrichtwert zur Ermittlung des höchsten Lagewertes in der Gemeinde herangezogen werden. Der jeweils maßgebliche Bodenrichtwert ist zur Ermittlung des Lagewertes wie folgt zu modifizieren:

Flächenabhängige Bodenrichtwerte werden einheitlich auf eine Größe von 700 qm umgerechnet.

$$\text{Lagewert} = \text{Bodenrichtwert} \times \text{Umrechnungskoeffizient}$$

- (4) Die bei der Berechnung anzusetzende Wohnfläche wird nach Maßgabe der Verordnung zur Berechnung der Wohnflächenverordnung in ihrer jeweils geltenden Fassung ermittelt. Abweichend von der Wohnflächenverordnung werden Kellerräume, die zu Wohnzwecken genutzt werden, bei der Ermittlung der Wohnflächen berücksichtigt. Es werden nur volle Quadratmeter berücksichtigt.
- (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 Faktor für die Gebäudeart wird wie folgt bemessen:

Gebäudeart	Berechnungsfaktor
Mehrfamilienhaus/Mehrgeschosswohnungsbau: Eigentumswohnung, Mietwohnung, sonstige Wohnung	1,0
Zweifamilienhaus/Doppelhaushälfte/Reihenhaus	1,1
Einfamilienhaus	1,2

- (7) Wird die Wohnung auch zur Vermietung an wechselnde Gäste angeboten (Mischnutzung), wird die nach Absatz 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:

	Verfügbarkeitstage	Verfügbarkeitsgrad
vollständige bzw. annähernd vollständige Verfügbarkeit	180 – 365 Tage (=unter 186 Vermietungstage)	100 %
mittlere Verfügbarkeit	139 – 179 Tage (=186 – 226 Vermietungstage)	70 %
eingeschränkte Verfügbarkeit	unter 139 Tage (= über 226 Vermietungstage)	55 %

§ 5

Steuersatz

Die Steuer beträgt 4,7 v. H. des Maßstabes nach § 4 für die Veranlagungsjahre 2021 bis 2024 in Euro.

Die Steuer beträgt 3,7 v. H. des Maßstabes nach § 4 ab dem Veranlagungsjahr 2025 in Euro.

§ 6

Entstehung der Steuer, Beginn und Ende der Steuerpflicht, Steuerfestsetzung

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Steuerjahr ist das Kalenderjahr.
- (2) Die Steuer entsteht jeweils mit Ablauf des 31.12. für das abgelaufene Kalenderjahr, in dem die oder der Steuerpflichtige die Zweitwohnung innehat.
- Die Steuerpflicht beginnt grundsätzlich mit dem Kalendermonat, in dem jemand eine Zweitwohnung erstmals innehat, für die folgenden Jahre jeweils am 1. Januar eines Kalenderjahres. Fällt die Übernahme einer Zweitwohnung nicht auf einen Monatsersten, so entsteht die Steuerpflicht mit dem auf die Übernahme folgenden Monat.
- Die Steuerpflicht endet grundsätzlich mit dem Kalendermonat, in dem jemand eine Zweitwohnung aufgibt. Fällt die Aufgabe einer Zweitwohnung nicht auf einen Monatsletzten, so endet die Steuerpflicht mit Ablauf des Kalendermonats vor dem Aufgeben der Zweitwohnung.
- Die nach Absatz 1 Satz 3 entstandene Steuer wird in der Regel zu Beginn eines Kalenderjahres für das abgelaufene Kalenderjahr durch Steuerbescheid festgesetzt. Die festgesetzte Steuer ist mit den für das abgelaufene Kalenderjahr geleisteten

Vorauszahlungen (Absatz 4) zu verrechnen. Die nach der Verrechnung verbleibende Steuerschuld wird einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig. Die Steuerschuld übersteigende Vorauszahlungen werden nach Bekanntgabe des Steuerbescheides erstattet.

- (3) Der/Die Steuerpflichtige hat auf die Steuer, die er/sie für das laufende Kalenderjahr voraussichtlich schulden wird, eine Vorauszahlung zu entrichten. 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.

Die Vorauszahlung wird in der Regel zusammen mit der für das abgelaufene Kalenderjahr festzusetzenden Steuer zu Beginn des Kalenderjahres festgesetzt. Hat der Steuerpflichtige die Zweitwohnung im Verlaufe eines Kalenderjahres erstmalig inne, wird die Vorauszahlung abweichend von Satz 2 für den verbleibenden Rest des Kalenderjahres festgesetzt. Die Vorauszahlung ist zu jeweils gleichen Teilbeträgen zum 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. eines jeden Jahres, frühestens jedoch einen Monat nach Bekanntgabe des Festsetzungsbescheides fällig.

§ 7

Anzeigepflicht

Das Innehaben einer Zweitwohnung oder deren Aufgabe sowie die Änderung der Nutzung ist dem Steueramt des Amtes Geltinger Bucht innerhalb von zwei Wochen durch die Steuerpflichtige/den Steuerpflichtigen anzuzeigen.

§ 8

Steuererklärung Mitteilungspflicht

- (1) Die bei der Prüfung der Steuerpflicht mitwirkungspflichtigen Personen (§ 11 Kommunalabgabengesetz (KAG) in Verbindung mit § 78 Ziffer 2 Abgabenordnung (AO)) haben eine eigenhändig unterschriebene Erklärung zur Zweitwohnungssteuer (Steuererklärung) nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben, wenn sie hierzu vom Steueramt des Amtes Geltinger Bucht aufgefordert werden. Darüber hinaus sind auf Anforderung die sich aus § 90 Abgabenordnung ergebenden Mitwirkungspflichtigen zu erfüllen.
- (2) Die/Der Steuerpflichtige hat in Fällen der Mischnutzung (siehe § 4 Absatz 7) unaufgefordert 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 ist nicht abzugeben, wenn eine Verfügbarkeit von mehr als 180 Tagen gegeben war. Wird eine Steuererklärung nicht innerhalb eines Monats nach Ablauf der Frist nach Satz 1 abgegeben, gilt die Wohnung als ganzjährig verfügbar (volle Verfügbarkeit nach § 4 Absatz 6)
- (3) Die Angaben der/des Steuerpflichtigen in der Steuererklärung sind durch geeignete

Unterlagen nachzuweisen, sofern das Steueramt des Amtes Geltinger Bucht dieses fordert. Werden in der Steuererklärung Vermietungstage geltend gemacht, sind die Vermietungszeiten zu belegen. Hierbei sind die einzelnen Vermietungszeiten sowie die Namen der Mieter/innen mitzuteilen. In begründeten Einzelfällen sind nach Aufforderung durch das Steueramt des Amtes Geltinger Bucht die Anschriften der Mieter/innen mitzuteilen, die einzelnen Mietverträge vorzulegen und das gezahlte Mietentgelt nachzuweisen.

- (4) Wenn die Sachverhaltsaufklärung durch die Beteiligten nicht zum Ziele führt oder keinen Erfolg verspricht, sind auch andere Personen, insbesondere Vermieter oder Verpächter von Wohnungen im Sinne von § 2 verpflichtet, dem Steueramt des Amtes Geltinger Bucht auf Nachfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände mitzuteilen (§11 KAG in Verbindung mit § 93 AO).

§ 9

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 gemäß Art. 6 Absatz 1 Buchstabe e) in Verbindung mit Art. 6 Absatz 2 der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 Absatz 1 Landesdatenschutzgesetz Schleswig-Holstein (LD SG) durch die Steueramt des Amtes Geltinger Bucht 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, sowie es zur Aufgabenerfüllung nach dieser Satzung erforderlich ist. (Bodenrichtwerte, Wohnfläche, Baujahr, Gebäudeart)

- (2) Die in Absatz 1 genannten Daten dürfen insbesondere durch Mitteilung oder Übermittlung folgender Stellen erhoben werden:

- Einwohnermeldeämter
- Touristikverein Ferienland Ostsee – Geltinger Bucht e.V.
- Ostseefjord Schlei GmbH
- Bereich Bauamt/Liegenschaften des Amtes Geltinger Bucht
- Bereich Finanzen/Steuern des Amtes Geltinger Bucht
- untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg
- Finanzamt
- Grundbuchamt
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein
- Bundeszentralregister
- Gutachterausschuss des Kreises Schleswig-Flensburg
- Vorbesitzer, Vermieter, Verpächter, Eigentümer und Vermittlungsagenturen

- (3) Die Gemeinde Nieby ist befugt, auf der Grundlage von Angaben der Steuerpflichtigen und von Daten, die nach Absatz 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 der Zweitwohnungssteuer zu verwenden.

- (4) Der Einsatz von technikunterstützter Informationsverarbeitung ist zulässig.

§ 10

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt gemäß § 18 Absatz 1 KAG, wer als Steuerpflichtige(r) oder bei Wahrnehmung der Angelegenheit einer/eines Steuerpflichtigen leichtfertig
- a) über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
 - b) das Steueramt des Amtes Geltinger Bucht, pflichtwidrig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder einen anderen erlangt. Die Strafbestimmungen bei Vorsatz des § 16 KAG bleiben unberührt.
- (2) Ordnungswidrig handelt gemäß § 18 Absatz 2 KAG auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig
- a) Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind oder
 - b) der Anzeigepflicht aus § 7 über Innehaben oder Aufgabe und der Nutzungsänderung der Zweitwohnung nicht oder verspätet nachkommt.
 - c) Der Verpflichtung zur Abgabe von Steuererklärungen nach § 8 nicht oder verspätet nachkommt.
- (3) Zuwiderhandlungen gegen §§ 7 und 8 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 18 Absatz 2 Nr. 2 KAG.
- (4) Nach § 18 Absatz 3 KAG können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zur Höhe der dort genannten Beträge geahndet werden.

§ 11

Inkrafttreten

- (1) Die Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2021 in Kraft und ersetzt ab diesem Zeitpunkt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Nieby vom 10.11.2020.
- (2) Die Steuerpflichtigen dürfen aufgrund der Rückwirkung dieser Satzung für die in der Vergangenheit liegenden Veranlagungszeiträume nicht schlechter gestellt werden als nach dem bisherigen Satzungsrecht. Zur Ermittlung einer etwaigen Schlechterstellung im Einzelfall ist bei jeder Veranlagung, die auf der Grundlage der rückwirkenden Satzung für den Rückwirkungszeitraum erfolgt, eine Vergleichsberechnung auf der Grundlage der bisherigen Satzungsregelung anzustellen.
- (3) Bestandskräftige Steuerfestsetzungen werden von der Rückwirkung der Satzung nicht erfasst.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Nieby, den 17.09.2025

gez. Dirk Hansen
(Bürgermeister)