

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Ratzeburg

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 07.09.2020 (GVOBl. Schl.-H. 2018, S. 514) sowie der §§ 1, 2, 3 Abs. 1 und Abs. 8 und § 18 Abs. 1 - 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. S. 425) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 14.12.2020 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Allgemeines

Die Stadt Ratzeburg erhebt als örtliche Aufwandsteuer eine Zweitwohnungssteuer.

§ 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) Haben mehrere Steuerpflichtige gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner.

§ 4

Steuerbefreiung

Von den in § 2 Abs. 2 genannten Zweitwohnungen sind steuerfrei:

1. Wohnungen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder für Zwecke der Erziehung als Jugendhilfemaßnahme zur Verfügung gestellt werden,
2. Wohnungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen und sich in Pflegeheimen oder vergleichbaren Einrichtungen befinden,
3. Wohnungen, die nicht dauernd getrenntlebende Verheiratete oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebende Personen, deren gemeinsam genutzte Wohnung sich nicht im Stadtgebiet befindet, aus Gründen ihrer Erwerbstätigkeit, ihrer (Berufs-) Ausbildung oder ihres Studiums vorwiegend nutzen, sofern diese Wohnung nicht durch beide Personen genutzt wird,
4. Wohnungen, die Studierende oder noch in Ausbildung befindliche Personen bei den Eltern oder einem Elternteil innehaben, soweit sich die Hauptwohnung am Studien- oder Ausbildungsort befindet,

die Befreiung gilt auch für Zweitwohnungen, wenn sich die Hauptwohnung in einer unter Nr. 1 und 2 genannten Einrichtung befindet.

§ 5

Steuermaßstab

- (1) Die Steuer bemisst sich nach dem Lagewert des Steuergegenstandes multipliziert mit der Quadratmeterzahl der Wohnfläche multipliziert mit dem Baujahresfaktor der Wohnung multipliziert mit dem Wertfaktor für die Gebäudeart des Steuergegenstandes.
- (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 und 15 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 Geschossflächenzahl von 0,8 berechnet. Die Umrechnung erfolgt anhand der Tabellen für Flächen- und Geschossflächenabhängigkeit die den jeweils für den maßgeblichen Bodenrichtwert geltenden Erläuterungen des zuständigen Gutachterausschusses für die Bodenrichtwerte entnommen werden. 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 deren Fertigstellung maßgeblich.

(6) Der Wertfaktor für die Gebäudeart beträgt

Gebäudeart	Wertfaktor
Mobilheim	0,8
Wochenendhäuser	0,9
Wohnungen	1,0
Zweifamilien-/Reihenhäuser	1,1
Einfamilienhäuser	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 den Steuerpflichtigen dar und wird wie folgt bemessen:

volle/nahezu volle Verfügbarkeit	mehr als sechs Monate	100 v.H.
mittlere Verfügbarkeit	bis zu sechs Monate	50 v.H.
eingeschränkte Verfügbarkeit	bis zu drei Monate	25 v.H.

§ 6 Steuersatz

Die Steuer beträgt 4,0 v. H. der Bemessungsgrundlage nach § 5.

§ 7 Entstehung der Steuer, Festsetzung der Steuer, Vorauszahlungen, Fälligkeit der Steuerschuld

(1) Die Steuerpflicht entsteht 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 von einem bisherigen Steuerpflichtigen beginnt die Steuerpflicht mit dem Beginn des auf die Übernahme folgenden Kalendervierteljahres.

(2) Die Steuer wird am Ende eines Kalenderjahres rückwirkend für dieses festgesetzt. Die Stadt Ratzeburg erhebt auf die zu erwartende Höhe der Jahressteuer Vorauszahlungen. Die für das Steuerjahr geleisteten Vorauszahlungen werden auf den festgesetzten Steuerbetrag angerechnet. Gleichzeitig wird auf der Basis des festgesetzten Jahressteuerbetrages die Höhe der Vorauszahlungen für das kommende Veranlagungsjahr festgesetzt.

- (3) Sind mehrere Personen, die nicht zur Familie gehören, gemeinschaftliche Inhaber einer Zweitwohnung, so kann die Gesamtsteuer durch die Anzahl der Inhaber geteilt und für den einzelnen Inhaber anteilig festgesetzt werden. Die Bestimmung des § 3 Abs. 2 (Gesamtschuldner) bleibt unberührt.
- (4) Der auf die Jahressteuer zu leistende Vorauszahlungsbetrag ist in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November jeden Jahres fällig. Für die Vergangenheit zu zahlende Steuerbeträge werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

§ 8 Anzeigepflicht

Das Innehaben einer Zweitwohnung oder deren Aufgabe sowie eine Änderung der für die Grundlagen der Besteuerung relevanten Umstände sind der Stadt Ratzeburg innerhalb von zwei Wochen anzuzeigen.

§ 9 Steuererklärungen, Mitteilungspflichten

- (1) Der Steuerpflichtige hat im Falle der Mischnutzung (§ 5 Abs. 7) für jedes Kalenderjahr bis zum 31.03. des Folgejahres eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben; im Übrigen auf Anforderung der Stadt Ratzeburg. Der Steuerpflichtige hat die Steuererklärung eigenhändig zu unterschreiben. Eine Steuererklärung ist nicht abzugeben, wenn sich gegenüber der Vorjahreserklärung keine Abweichungen ergeben.
- (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 § 5 Abs. 7).
- (3) Die Angaben des Steuerpflichtigen in der Steuererklärung sind durch geeignete Unterlagen nachzuweisen, sofern die Stadt Ratzeburg dies fordert. Werden in der Steuererklärung Vermietungstage geltend gemacht, so sind die Vermietungszeiten zu belegen. Hierbei sind die einzelnen Vermietungszeiten, die Namen der Mieter und die gezahlten Mietentgelte mitzuteilen. In begründeten Einzelfällen sind nach Aufforderung durch die Stadt Ratzeburg Anschriften der Mieter 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 Vermieterinnen oder Vermieter, Verpächterinnen oder Verpächter von Zweitwohnungen und Vermittlungsagenturen verpflichtet, der Stadt Ratzeburg auf Nachfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände mitzuteilen (§ 11 KAG i.V. mit § 93 Abgabenordnung).

§ 10

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) 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 Ratzeburg – Amt für Finanzen, Steuerabteilung – zulässig:
- a) Name, Vorname(n), 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:
- a) Einwohnermeldeämtern,
 - b) Liegenschaftsamt der Stadt Ratzeburg,
 - c) untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg,
 - d) Finanzamt,
 - e) Grundbuchamt,
 - f) Katasteramt,
 - g) Bundeszentralregister,
 - h) Kraftfahrtbundesamt,
 - i) Bereiche Haushalt und Steuerung sowie Buchhaltung & Finanzen der Stadt Ratzeburg,
 - j) Vorbesitzern, Vermietern, Verpächtern, Eigentümern.
- (3) Die Stadt Ratzeburg 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.
- (4) Der Einsatz technikunterstützter Datenverarbeitung ist zulässig.

§ 11

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer als steuerpflichtige Person, beauftragte Person oder Vertragspartnerin einer möglichen steuerpflichtigen Person oder bei Wahrnehmung der Angelegenheit einer steuerpflichtigen Person leichtfertig
- 1. über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
 - 2. die Stadt Ratzeburg, 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 oder Aufgabe und der Nutzungsänderung der Zweitwohnung oder der Pflicht zur Abgabe von Steuererklärungen nicht nachkommt.
- (3) Nach § 18 Abs. 3 des KAG können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zur Höhe der dort genannten Beträge geahndet werden.

§ 12 Inkrafttreten

- (1) Die Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2020 in Kraft und ersetzt ab diesem Zeitpunkt die Satzung vom 13.12.2018.
- (2) Die Steuerpflichtigen dürfen aufgrund dieser Satzung nicht ungünstiger gestellt werden als nach den bisherigen Satzungsregelungen.
- (3) Bestandskräftige Bescheide werden von der Rückwirkung der Satzung nicht erfasst.

Ratzeburg, __.12.2020

Stadt Ratzeburg
Der Bürgermeister

Koech
Bürgermeister