

Satzung
über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer
in der Stadt Lütjenburg

Aufgrund des § 4 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28.02.2003 (GVObI. Schl.-H. 2003, S. 57) in der zurzeit gültigen Fassung sowie § 1 Abs. 1, § 2, § 3 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 8 sowie § 18 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein (KAG) in der Fassung vom 10.01.2005 (GVObI. Schl.-H. 2005, S. 27) in der zurzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Lütjenburg vom 27.03.2025 folgende Satzung erlassen:

§ 1

Allgemeines

Die Stadt Lütjenburg erhebt eine Zweitwohnungssteuer als örtliche Aufwandsteuer.

§ 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 des persönlichen Lebensbedarfs oder dem von Angehörigen im Sinne des § 15 Abgabenordnung (AO) verfügen kann.
- (3) Hauptwohnung ist diejenige von mehreren im In- oder Ausland gelegenen Wohnungen eines Einwohners, die er vorwiegend benutzt. Hauptwohnung eines verheirateten oder in einer eingetragenen Partnerschaft lebenden Einwohners, der nicht dauernd getrennt lebt, ist die vorwiegend benutzte Wohnung der Familie oder der Lebenspartner.
- (4) Innehaben ist die objektive Möglichkeit, rechtlich und tatsächlich über eine Wohnung verfügen zu können. Die tatsächliche Ausübung der Verfügungsgewalt (insbesondere durch eine Nutzung) ist nicht erforderlich.
- (5) Liegen Hauptwohnung und Zweitwohnung in demselben Gebäude, so gilt letztere in der Regel nicht als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung.

- (6) 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 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.
- (7) 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) Von der Steuer befreit ist 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 oder zu Schul- oder Ausbildungszwecken 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/-innen.

§ 4 **Steuermaßstab**

- (1) Die Steuer bemisst sich nach dem 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 6 und multipliziert mit hundert.
- (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 Bodenrichtwertzone, 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. Maßgeblich ist der Bodenrichtwert, der für die Bodenrichtwertzone, in der sich die Zweitwohnung i.S.v. § 2 Abs. 1 befindet, für das dem Erhebungsjahr vorangegangene Kalenderjahr ausgewiesen wird. Die jeweils maßgeblichen Bodenrichtwerte sind zur Ermittlung des Lagefaktors wie folgt zu modifizieren:

1. Flächenabhängige Bodenrichtwerte werden einheitlich auf eine Größe von 800 qm,
2. geschossflächenzahlabhängige Bodenrichtwerte werden einheitlich auf eine Geschossflächenzahl von 1

umgerechnet. Ob es sich bei dem konkret zu betrachtendem Bodenrichtwert um einen flächenabhängigen (Nr. 1) oder einen geschossflächenzahlabhängigen (Nr. 2) Bodenrichtwert handelt, geht aus den beschreibenden Merkmalen der veröffentlichten Bodenrichtwerte hervor. Die Umrechnung erfolgt mithilfe der Umrechnungsfaktoren, die den Erläuterungen zu den jeweils geltenden Bodenrichtwerten zu entnehmen sind und vom zuständigen Gutachterausschuss ebenfalls veröffentlicht werden.

Hat der Gutachterausschuss für flächenabhängige Bodenrichtwerte keine Umrechnungsfaktoren veröffentlicht, sind die Umrechnungsfaktoren der Anlage 36 zum Bewertungsgesetzes zugrunde zu legen. Maßgeblich ist die Fassung des Bewertungsgesetzes zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der zugrunde zu legenden Bodenrichtwerte. Können die Umrechnungsfaktoren für geschossflächenzahlabhängigen Bodenrichtwerte des

Gutachterausschusses nicht angewendet werden, sind die Umrechnungsfaktoren aus der Tabelle der Erbschaftssteuerhinweise (HB 179.2) zu § 179 Bewertungsgesetz zugrunde zu legen. Maßgeblich ist die Fassung zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der zugrunde zu legenden Bodenrichtwerte.

- (4) Die bei der Berechnung anzusetzende **Wohnfläche** wird nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung (WoFIV) in der jeweils geltenden Fassung ermittelt. Abweichend von § 2 Abs. 3 Nr. 1 Buchstaben a und g WoFIV werden Kellerräume und Garagen, 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) Wird die Wohnung auch zur Vermietung an wechselnde Gäste angeboten (sogenannte Mischnutzung), wird die nach Abs. 1 bis 6 ermittelte Bemessungsgrundlage mit dem **Verfügbarkeitsgrad** multipliziert. Dieser stellt den Umfang der Verfügbarkeit der Zweitwohnung für die/den Steuerpflichtigen dar und wird wie folgt bemessen:

Verfügbarkeit	Anzahl Tage / (Vermietungstage)	Verfügbarkeitsgrad
nahezu volle /volle Verfügbarkeit	276 – 365/366 Tage (= 0–89 Vermietungstage)	100 %
Mittlere Verfügbarkeit	216 - 275 Tage (= 90–149 Vermietungstage)	60 %
Beschränkte Verfügbarkeit	höchstens 215 Tage (=mind. 150 Vermietungstage)	30 %

§ 5 Steuersatz

Der Steuersatz beträgt 2,51 v. H. der Bemessungsgrundlage nach § 4 in Euro.

§ 6

Entstehen der Steuer, Festsetzung der Steuer, Vorauszahlungen, Fälligkeit der Steuerschuld

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Die Steuer entsteht jeweils mit Ablauf des 31.12. für das abgelaufene Kalenderjahr, in dem die steuerpflichtige Person die Zweitwohnung innegehabt hat. Die Steuer entsteht für ein Kalenderjahr nur in anteiliger Höhe, wenn die steuerpflichtige Person die Zweitwohnung nur während eines Teils des Kalenderjahres innegehabt hat. Dabei werden nur solche Kalendermonate berücksichtigt, in denen die steuerpflichtige Person die Zweitwohnung während des gesamten Monats innegehabt hat. Im Falle der Übernahme einer bereits versteuerten Zweitwohnung wird der Kalendermonat der Übernahme voll berücksichtigt, falls der/die Übernehmer/in bereits vor der Übernahme Mitinhaber/in der Wohnung war.
- (2) Die entstandene Steuer wird in der Regel zu Beginn eines Kalenderjahres für das abgelaufene Kalenderjahr festgesetzt. Die festgesetzte Steuer ist mit den für das abgelaufene Kalenderjahr geleisteten Vorauszahlungen (Absatz 3) zu verrechnen. Die nach der Verrechnung verbleibende Steuerschuld wird einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig. Die Steuerschuld übersteigende Vorauszahlungen werden mit Bekanntgabe des Steuerbescheides erstattet.
- (3) Die steuerpflichtige Person hat auf die Steuer, die für das laufende Kalenderjahr voraussichtlich geschuldet wird, Vorauszahlungen zu entrichten. Die Vorauszahlungen werden auf Basis des festgesetzten Jahressteuerbetrages für das abgelaufene Kalenderjahr bemessen. Für das Vorauszahlungsjahr geltende Änderungen des Steuermaßstabes gemäß § 4 sowie des Steuersatzes gemäß § 5 werden hierbei berücksichtigt. Vorauszahlungen für das laufende Kalenderjahr werden in der Regel zusammen mit der für das abgelaufene Jahr festzusetzenden Steuer erhoben und zu gleichen Anteilen zum 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. fällig gestellt. Hat die steuerpflichtige Person die Zweitwohnung erst im Verlauf eines Kalenderjahres erstmals inne, werden Vorauszahlungen gemäß § 4 und § 5 bemessen, für den verbleibenden Rest des Kalenderjahres festgesetzt und zu gleichen Anteilen zu den verbleibenden Fälligkeitszeitpunkten (Satz 4) fällig

gestellt, jedoch zu keinem früheren Fälligkeitszeitpunkt als einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides.

- (4) Auf Antrag kann die Vorauszahlung zur Zweitwohnungssteuer abweichend von Abs. 3 in einem Jahresbetrag zum 01. Juli entrichtet werden. Der Antrag muss bis zum 31. Dezember des Vorjahres oder bei der Anzeige der Zweitwohnung gestellt werden. Die beantragte Zahlungsweise bleibt so lange maßgebend, bis ihre Änderung beantragt wird. Die Änderung muss bis zum 31. Dezember des Vorjahres beantragt werden.

§ 7

Anzeigepflicht

Das Innehaben einer Zweitwohnung oder deren Aufgabe sowie eine Änderung der für die Grundlagen der Besteuerung relevanten Umstände sind dem Steueramt des Amtes Lütjenburg innerhalb von 2 Wochen durch die/den Steuerpflichtige/n anzuzeigen.

§ 8

Erklärungs- und Mitteilungspflichten

- (1) Die bei der Prüfung der Steuerpflicht mitwirkungspflichtigen Personen (§ 11 KAG i. V. m. § 78 Nr. 2 AO) haben eine eigenhändige unterschriebene Erklärung zur Zweitwohnungssteuer (Steuererklärung) nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben, wenn sie hierzu von dem Steueramt des Amtes Lütjenburg aufgefordert werden. Darüber hinaus sind auf Anforderung die sich aus § 90 AO ergebenden Mitwirkungspflichten zu erfüllen.
- (2) Die steuerpflichtige Person hat in Fällen der Mischnutzung (siehe § 4 Abs. 6) für jedes Kalenderjahr bis zum 15. Februar des Folgejahres eine Übersicht der Vermietungstage (Übersicht) abzugeben. Bei Aufgabe einer gemischt genutzten Zweitwohnung ist eine Übersicht innerhalb eines Monats nach Aufgabe der Wohnung abzugeben. Eine Übersicht ist nicht abzugeben, wenn eine volle oder nahezu volle Verfügbarkeit gemäß § 4 Abs. 6 gegeben war. Wird die Übersicht 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 steuerpflichtigen Person in der Übersicht sind durch geeignete Unterlagen nachzuweisen, sofern das Steueramt des Amtes Lütjenburg dies fordert. Werden in der Übersicht 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 Steueramt des Amtes Lütjenburg die Anschriften der Mieter/-innen zu erklären. Auf Anforderung sind die einzelnen Mietverträge und/oder eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck des zuständigen Finanzamtes 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 Steueramt des Amtes Lütjenburg auf Nachfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Daten mitzuteilen (§ 11 KAG i. V. m. § 93 AO).

§ 9

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtige/r, Beauftragte/r oder Vertragspartner/in einer/eines möglichen Steuerpflichtigen 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 Lütjenburg 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 aus § 8 nicht oder verspätet nachkommt oder
 - c) der Verpflichtung zur Abgabe der Übersicht der Vermietungstage nach § 9 nicht oder verspätet nachkommt.Die oben genannten Sachverhalte sowie Zuwiderhandlungen gegen die §§ 8 und 9 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 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 das Steueramt des Amtes Lütjenburg 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, 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:
- den Einwohnermeldeämtern,
 - der Hohwacher Bucht Touristik GmbH
 - den Kurbetrieben der Gemeinden Hohwacht und Blekendorf, sowie der Tourist-Information der Gemeinde Behrendsdorf,
 - den Finanzämtern,
 - den Grundbuchämtern,
 - den Katasterämtern,
 - den einzelnen Abteilungen des Amtes Lütjenburg, insbesondere aus den Bereichen Einwohnermeldedaten, Kurabgabe, Tourismusabgabe, Steuererhebung, Bauakten und Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen,
 - den Vorbesitzern, Vermietern, Verpächtern, Eigentümern, Vermittlungsagenturen.
- (3) Das Steueramt des Amtes Lütjenburg 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 von Kur- und Tourismusabgaben zu verwenden.

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

§ 11 Inkrafttreten

- (1) Die Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2017 in Kraft und ersetzt ab diesem Zeitpunkt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Lütjenburg vom 01.10.2021.
- (2) Steuerpflichtige dürfen aufgrund dieser Satzung für die in der Vergangenheit liegenden Veranlagungszeiträume einschließlich des gesamten Veranlagungszeitraums 2024 nicht schlechter gestellt werden als nach den bisherigen Satzungsregelungen.
- (3) Bestandskräftige Bescheide werden von der Rückwirkung der Satzung nicht erfasst.

ausgefertigt:

Lütjenburg, den

27.03.25

Stadt Lütjenburg
Der Bürgermeister

