

**SATZUNG**  
**ÜBER DIE ERHEBUNG EINER ZWEITWOHNUNGSSTEUER**  
**IN DER STADT NEUSTADT IN HOLSTEIN**

Aufgrund des § 4 Abs. 1 S. 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-H. 2003, S. 57) sowie § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 S. 1, Abs. 8 und § 18 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein (KAG) vom 10.01.2005 (GVOBl. Schl.-H. 2005, S. 27) in den jeweils geltenden derzeitigen Fassungen wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt in Holstein vom 21.11.2024 folgende Satzung erlassen:

**§ 1**  
**Allgemeines**

Die Stadt Neustadt in Holstein 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, über die jemand neben der Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs oder dem von Familienangehörigen im Sinne des § 15 Abgabenordnung (AO) verfügen kann. Dritte und weitere Wohnungen im Stadtgebiet, sind keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung. Hat eine Person mehrere Wohnungen neben der Hauptwohnung inne, unterliegt diejenige Wohnung im Stadtgebiet der Zweitwohnungssteuer, welche die innehabende Person tatsächlich für sich oder Angehörige nutzt oder vorhält. Im Zweifel wird die Wohnung mit dem höchsten Zweitwohnungssteuerbetrag besteuert.
- (3) Als Hauptwohnung gilt die gemeldete Haupt- oder alleinige Wohnung.
- (4) Im Gemeindegebiet befindliche Wohnungen von Personen, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt im Ausland und dort einen Wohnsitz innehaben (§§ 8 und 9 Abgabenordnung), welcher Hauptwohnung im Sinne der melderechtlichen Vorschriften wäre, wenn dieser sich im Inland befände, gelten als Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung. Dies gilt insbesondere, wenn diese Wohnungen nur aufgrund der melderechtlichen Regelungen als alleinige Wohnung oder als Hauptwohnung gelten oder die Bestimmung einer solchen Wohnung als Nebenwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften nicht möglich ist oder wäre.
- (5) Liegen Hauptwohnung und Zweitwohnung auf demselben Grundstück, so gilt diese in der Regel nicht als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung, sofern die tatsächlichen Umstände zweifelsfrei darauf hindeuten, dass es sich bei keiner der Wohnungen um eine eigenständig genutzte Wohneinheit handelt.
- (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 einer verheirateten, nicht getrennt lebenden Person, wenn die Wohnung trotz vorwiegender Nutzung

aufgrund melderechtlicher Vorschriften betreffend den Familienwohnsitz nicht Hauptwohnung sein kann.

- (3) Haben mehrere Personen gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so schulden sie die Steuer nebeneinander (Gesamtschuldnerschaft).

#### **§ 4 Steuermaßstab**

- (1) Die Steuer bemisst sich nach dem Lagefaktor multipliziert mit der Quadratmeterzahl der Wohnfläche multipliziert mit dem Zahlenwert des Baujahres der Zweitwohnung multipliziert mit dem Faktor für die Gebäudeart multipliziert mit dem Verfügbarkeitsgrad.
- (2) Der Lagefaktor der Zweitwohnung wird anhand der Bodenrichtwerte ermittelt. Die Bodenrichtwerte für das Satzungsgebiet werden vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 14 und 15 der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten (GAVO) ermittelt und veröffentlicht. Basis des Lagefaktors ist ein Zehntel des Bodenrichtwerts (gerundet auf eine Dezimalstelle), der für die Bodenrichtwertzone, in der sich die Zweitwohnung befindet, für das dem Erhebungszeitraum vorangegangene Jahr ausgewiesen war (anzusetzender Bodenrichtwert). Flächenabhängige Bodenrichtwerte werden auf eine einheitliche Größe von 600 m<sup>2</sup> und geschossflächenabhängige Bodenrichtwerte auf eine einheitliche Geschossflächenzahl von 0,8 festgelegt. Sofern sie von der einheitlichen Größe oder Geschossflächenzahl abweichen, erfolgt eine Umrechnung mithilfe der Umrechnungsfaktoren, die den Erläuterungen zu den jeweils geltenden Bodenrichtwerten zu entnehmen sind und vom zuständigen Gutachterausschuss ebenfalls veröffentlicht werden. Ist für die konkrete Zweitwohnung kein Bodenrichtwert oder kein realitätsgerechter Bodenrichtwert veröffentlicht worden, so wird der anzusetzende Bodenrichtwert insbesondere anhand der Verhältnisse der betroffenen Bodenrichtwertzone und der angrenzenden Bodenrichtwertzonen, hilfsweise der nächstgelegenen Zone, welche die tatsächlichen Verhältnisse realitätsnah widerspiegelt, geschätzt. Zur Bildung des Lagefaktors wird der nach den Sätzen 1 bis 6 anzusetzende Bodenrichtwert mittels linearer Interpolation (Ermittlung von Werten zwischen zwei festen Werten) nach folgender Formel in das Verhältnis zum höchsten Bodenrichtwert für zu Wohnzwecken geeignete nicht gewerbliche oder landwirtschaftliche Objekte im Erhebungsgebiet (Höchstbodenrichtwert) gesetzt:

$$\text{Lagefaktor} = \frac{\text{anzusetzender Bodenrichtwert}}{\text{Höchstbodenrichtwert}} + 1$$

Die Berechnung beinhaltet zur Erlangung eines über 1 liegenden Lagefaktors einen Sockelwert von 1.

Der für den Erhebungszeitraum gültige Höchstbodenrichtwert wird auf der Internetseite der Stadt Neustadt in Holstein veröffentlicht.

Das Rechenergebnis wird auf vier Dezimalstellen gerundet.

- (3) Die bei der Berechnung anzusetzende Wohnfläche wird nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung (WoFIV) in der am 01.01. des Erhebungszeitraums geltenden Fassung ermittelt. Räumlichkeiten gemäß § 2 Absatz 3 der Wohnflächenverordnung, welche tatsächlich zu Wohnzwecken innegehabt werden, stellen anzusetzende Wohnflächen im Sinne dieser Satzung dar. Räumlichkeiten dienen zu Wohnzwecken, wenn sie dazu bestimmt und geeignet sind, auf Dauer Aufenthalt und Unterkunft zu ermöglichen.
- (4) Als Baujahr gilt das Jahr, für welches die erstmalige Bewertung der Zweitwohnung durch das Finanzamt erfolgt ist. Bei Kernsanierungen, Renovierungen oder Anbauten, welche aufgrund ihres Umfangs als Neubauten zu werten sind, ist das Baujahr entsprechend anzupassen.

- (5) Der Faktor für die Gebäudeart wird wie folgt bemessen:

Gebäudeart	Wertfaktor
Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, sonstige	1
Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, nicht freistehende <sup>1</sup> Einfamilienhäuser/Ferienhäuser/Wochenendhäuser	1,1
freistehende <sup>1</sup> Einfamilienhäuser/Ferienhäuser/Wochenendhäuser	1,2

<sup>1</sup>Freistehend ist ein Einfamilienhaus, dessen sämtliche Außenwände keine bauliche Verbindung zu einem Nachbargebäude haben.

- (6) Wird die Zweitwohnung ausschließlich oder zeitweise zur Vermietung an wechselnde Gäste angeboten, ist der Umfang der Verfügbarkeit der Zweitwohnung für die innehabende Person (Verfügbarkeitsgrad) wie folgt zu bemessen:

	Vermietungstage	Verfügbarkeitsgrad
a) volle / nahezu volle Verfügbarkeit	0 – 119 Vermietungstage	(100 v. H.)
b) mittlere Verfügbarkeit	120 – 239 Vermietungstage	(66 v. H.)
c) beschränkte Verfügbarkeit	über 239 Vermietungstage	(33 v. H.).

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

## § 5 Steuersatz

Die Steuer beträgt 0,64 v. H. des Maßstabes nach § 4.

## § 6 Entstehung, Festsetzung und Fälligkeit von Steuern und Vorauszahlungen

- (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.

## **§ 7 Anzeigepflicht**

Das Innehaben einer Zweitwohnung oder deren Aufgabe sowie sonstige für die Grundlagen der Besteuerung relevanten Umstände sind der Stadt Neustadt in Holstein, Sachgebiet Steuern, innerhalb einer Woche durch die steuerpflichtige Person anzuzeigen.

## **§ 8 Mitteilungspflicht**

- (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 amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben, wenn sie hierzu von der Stadt Neustadt in Holstein, Sachgebiet Steuern, aufgefordert werden. Darüber hinaus sind auf Anforderung die sich aus § 90 Abgabenordnung ergebenden Mitwirkungsverpflichtungen zu erfüllen.
- (2) Die steuerpflichtige Person hat für jedes Kalenderjahr bis zum 31. März des Folgejahres, eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben. Die steuerpflichtige Person hat die Steuererklärung eigenhändig zu unterschreiben. Eine Steuererklärung ist nicht abzugeben, wenn die Wohnung an weniger als 120 Tagen jährlich an wechselnde Gäste vermietet wird. Wird eine Steuererklärung nicht innerhalb eines Monats nach Ablauf der Frist in Satz 1 abgegeben, gilt die Wohnung als ganzjährig verfügbar.
- (3) Die Angaben der steuerpflichtigen Person sind auf Anforderung durch die Stadt mittels geeigneter Unterlagen nachzuweisen. Werden in der Steuererklärung Vermietungstage geltend gemacht, so sind die Vermietungszeiten zu belegen. Hierbei sind die einzelnen Vermietungszeiten, die Namen der mietenden Person/en und die gezahlten Mietentgelte mitzuteilen. In begründeten Einzelfällen sind nach Aufforderung durch die Stadt die Anschriften der mietenden Person/en 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, insbesondere vermietende oder verpachtende Personen von Wohnraum, verpflichtet, der Stadt auf Nachfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände mitzuteilen (§ 11 Kommunalabgabengesetz i. V. m. § 93 Abgabenordnung).

## **§ 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 gem. Art. 6 Abs.1 Buchstabe e) i.V.m. Art. 6 Abs.2 der EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) i.V.m. § 3 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz Schleswig-Holstein (LDSG) durch die Stadt Neustadt in Holstein zulässig. Personenbezogene Daten werden erhoben über:
  - a) Namen, Vornamen, Anschrift, Geburtsdatum, Familienstatus und ggf. Kontoverbindung der steuerpflichtigen Person,
  - b) Namen und Anschriften von handlungs- oder zustellungsbevollmächtigten Personen.

- (2) 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.
- (3) Daten dürfen erhoben werden durch Mitteilung oder Übermittlung von/vom:
1. der Grundsteuerstelle
  2. Einwohnermeldeämtern,
  3. der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Neustadt in Holstein,
  4. Finanzämtern,
  5. Grundbuchamt,
  6. Katasteramt,
  7. Bundeszentralregister,
  8. Kraftfahrtbundesamt,
  9. der die Kurabgabe bearbeitenden Stelle,
  10. der die Tourismusabgabe bearbeitenden Stelle,
  11. Vorbesitzern/Vorbesitzerinnen,
  12. Vermietern/Vermieterinnen,
  13. Verpächtern/Verpächterinnen,
  14. Eigentümern/Eigentümerinnen.
- (4) Die Stadt Neustadt in Holstein ist befugt, auf der Grundlage von Angaben der steuerpflichtigen Personen und von Daten, die nach Abs.1 bis 3 anfallen, ein Verzeichnis der steuerpflichtigen Personen mit den für die Steuererhebung nach dieser Satzung erforderlichen Daten zu führen und diese Daten zur Steuererhebung nach dieser Satzung sowie zum Zwecke der Erhebung der Kurabgabe und der Tourismusabgabe zu verwenden und weiter zu verarbeiten.
- (5) Der Einsatz von technikerunterstützter Informationsverarbeitung ist zulässig.

## **§ 10 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer als steuerpflichtige Person oder bei Wahrnehmung der Angelegenheit einer steuerpflichtigen Person leichtfertig
1. über steuerrechtliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
  2. die Stadt Neustadt in Holstein pflichtwidrig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt
- und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder (eine) andere Person/en erlangt. Die Strafbestimmungen des § 16 des Kommunalabgabengesetzes bei vorsätzlichem Handeln bleiben unberührt.
- (2) Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig
1. Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind oder
  2. der Anzeigepflicht aus § 7 nicht oder verspätet nachkommt oder
  3. der Verpflichtung zur Abgabe von Steuererklärungen nach § 8 nicht oder verspätet nachkommt.

Zuwiderhandlungen gegen die §§ 7 und 8 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 18 Abs. 2 Nr. 2 des Kommunalabgabengesetzes. Gemäß § 18 Abs. 3 Kommunalabgabengesetz kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zur Höhe der dort genannten Beträge geahndet werden.

## **§ 11**

## **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt zum 01.01.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 11.12.2020 außer Kraft.

Neustadt in Holstein, 26.11..2024

**STADT NEUSTADT IN HOLSTEIN  
DER BÜRGERMEISTER**

(L. S.)

gez. Unterschrift

Spieckermann  
Bürgermeister