Bekanntmachung

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Loit

Aufgrund des § 4 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-H. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.2025 (GVOBl. Schl.-H.2025, S. 121), sowie der § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 1 und Abs. 2, § 3 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 8 sowie § 18 Abs. 2 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 04.05.2022, (GVOBl. Schl.-H. 2022, S. 564), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Loit vom 24.09.2025 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Allgemeines

Die Gemeinde Loit 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) in der jeweils geltenden Fassung innehat.

(3) Als Hauptwohnung gilt die Wohnung, die objektiv die melderechtlichen Voraussetzungen einer Hauptwohnung (§ 21 Abs. 1 und 2 sowie § 22 des Bundesmeldegesetzes) erfüllt.

(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 des Bundesmeldegesetzes) 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 melderechtlicher Vorschriften betreffend den Familienwohnsitz nicht Hauptwohnung ist.

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

§ 4 Steuermaßstab

(1) Die Steuer bemisst sich nach dem Wohnwert des Steuergegenstandes.
Der Wohnwert ergibt sich aus dem Lagefaktor gemäß Absatz 2, multipliziert mit der Quadratmeterzahl der Wohnfläche des Steuergegenstandes, multipliziert mit dem Baujahresfaktor des Steuergegenstandes, multipliziert mit dem jeweiligen Wertfaktor für die Gebäudeart des Steuergegenstandes, multipliziert mit dem Verfügbarkeitsgrad gemäß Absatz 7, multipliziert mit einhundert (Bemessungsgrundlage).

(2) Der Lagefaktor wird anhand der Bodenrichtwerte ermittelt. Die Bodenrichtwerte für das Satzungsgebiet werden vom zuständigen Gutachterausschuss des Kreises Schleswig-Flensburg für Grundstückswerte gemäß § 196 Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 14 und 15 der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten (GAVO), in der jeweils geltenden Fassung, ermittelt und veröffentlicht.
Basis des Lagefaktors ist der Bodenrichtwert, der für die Bodenrichtwertzone, in der sich der Steuergegenstand befindet, ausgewiesen war. Als maßgeblicher Bodenrichtwert ist der für das dem jeweiligen Erhebungszeitraum vorvergangene Kalenderjahr geltende Wert für den konkreten Steuergegenstand anzusetzen.
Flächenabhängige Bodenrichtwerte werden auf eine einheitliche Größe von 700 qm umgerechnet (modifizierter Bodenrichtwert). Die Umrechnung erfolgt anhand der Tabellen für Flächenabhängigkeit und des Umrechnungskoeffizienten (Bodenrichtwert dividiert durch Umrechnungskoeffizienten), die den jeweils für den maßgeblichen Bodenrichtwert geltenden Erläuterungen des zuständigen Gutachterausschusses für die Bodenrichtwerte entnommen werden.
Zur Bildung des Lagefaktor wird der modifizierte Bodenrichtwert mittels linearer Interpolation (Ermittlung von Werten zwischen zwei festen Werten) gemäß der folgenden Formel in das Verhältnis zum höchsten modifizierten Bodenrichtwert für zu Wohnzwecken geeignete nicht gewerbliche oder landwirtschaftliche Objekte im Erhebungsgebiet gesetzt. Die Berechnung beinhaltet zur Erlangung eines über 1 liegenden Lagefaktors einen Sockelwert von 1. Das Rechenergebnis wird auf die zweite Dezimalstelle gerundet.

$$\textbf{Lagefaktor} = \frac{\textbf{modifizierter Bodenrichtwert des Steuergegenstands}}{\textbf{höchsten modifizierten Bodenrichtwert im Gemeindegebiet}} + 1$$

(3) Ist ein Bodenrichtwert für den konkreten Steuergegenstand nicht zu ermitteln, so ist anhand der betroffenen Bodenrichtwertzone oder der angrenzenden Bodenrichtwertzonen, hilfsweise der nächstgelegenen Bodenrichtwertzone, welche die tatsächlichen Verhältnisse realitätsnah widerspiegelt, ein Bodenrichtwert zu schätzen.

(4) Die bei der Berechnung anzusetzende Wohnfläche wird nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung (WoFIV) in der jeweils geltenden Fassung ermittelt. Abweichend von der Wohnflächenberechnung 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 Kernsanierung, die die Bausubstanz in einen nahezu neuwertigen Zustand versetzt, ist das Jahr der Fertigstellung der Kernsanierung maßgeblich. Mangels anderer Anhaltspunkte (z. B. Fertigstellung des Gebäudes bzw. Bezugsfertigkeit der Wohnung) ist als Baujahr das Jahr, für welches die erstmalige Bewertung des Steuergegenstandes durch das Finanzamt erfolgt ist, anzusetzen.

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

Gebäudeart	Wertfaktor
Miet- oder Eigentumswohnungen, sonstige	1
Zweifamilienhäuser/Reihenhäuser/nicht freistehende Einfamilienhäuser/ Ferienhäuser/Wochenendhäuser	1,1
Freistehende Einfamilienhäuser/ Ferienhäuser/Wochenendhäuser	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 Person dar und wird wie folgt bemessen:

	Verfügbarkeitstage	Verfügbarkeitsgrad
Volle / nahezu volle Verfügbarkeit	276 – 365 Tage (= 1 - 89 Vermietungstage)	100 %
Mittlere Verfügbarkeit	246 – 275 Tage (= 90 – 119 Vermietungstage)	75 %
Eingeschränkte Verfügbarkeit	206 – 245 Tage (= 120 – 159 Vermietungstage)	67 %
Geringe Verfügbarkeit	Unter 205 Tage (= über 160 Vermietungstage)	55 %

§ 5 Steuersatz

Der Steuersatz beträgt 1,8 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. 3-4) 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.
Die Steuer entsteht für ein Kalenderjahr nur in anteiliger Höhe, wenn die steuerpflichtige Person die Zweitwohnung nur während eines Teils des Kalenderjahrs innegehabt hat.

Dabei werden nur solche Kalendermonate berücksichtigt, in denen die steuerpflichtige Person die Zweitwohnung während des gesamten Monats innegehabt hat.
Bei Übernahme einer Zweitwohnung von einer bisher steuerpflichtigen Person, beginnt die Steuerpflicht mit dem Beginn des auf die Übernahme folgenden Kalendermonats.

(3) Die Gemeinde erhebt auf die zu erwartende Höhe der Jahressteuer eine Vorauszahlung. Die Vorauszahlungen auf die Steuer werden in der Regel zu Beginn des Steuerjahres durch Steuerbescheid festgesetzt. Entsteht die Steuerpflicht im Laufe des Steuerjahres, werden die Vorauszahlungen nach dem Beginn der Steuerpflicht durch Steuerbescheid festgesetzt. Die für das Steuerjahr geleisteten Vorauszahlungen werden auf den festzusetzenden Jahressteuerbetrag angerechnet.
Die Höhe der Vorauszahlungen bemisst sich nach den Umständen, die zum Zeitpunkt der Vorauszahlungsfestsetzung der Gemeinde, die für das laufende Jahr maßgeblichen Bodenrichtwerte, sowie sonstige für das laufende Jahr bereits bekannte oder zu erwartende Besteuerungsgrundlagen.

(4) Die nach Absatz 3 festgesetzten Vorauszahlungen werden in der Regel in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. jeden Jahres 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 Anzeigepflicht

Das Innehaben einer Zweitwohnung oder deren Aufgabe sowie die Änderung der für die Grundlagen der Besteuerung relevanten Umstände sind dem Steueramt des Amtes Süderbrarup, innerhalb von einem Monat durch die steuerpflichtige Person 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 (Steuererklärung) abzugeben, wenn sie hierzu vom Steueramt des Amtes Süderbrarup aufgefordert werden. Darüber hinaus sind auf Anforderung die sich aus § 90 Abgabenordnung ergebenden Mitwirkungspflichten zu erfüllen.

(2) Die steuerpflichtige Person hat in Fällen der Mischnutzung (siehe § 4 Abs. 7) für jedes Kalenderjahr bis zum 31. Januar des Folgejahres eine Steuererklärung abzugeben. Bei Aufgabe einer gemischt genutzten Zweitwohnung ist eine Steuererklärung 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 steuerpflichtigen Person in der Steuererklärung sind durch geeignete Unterlagen nachzuweisen, sofern das Steueramt des Amtes Süderbrarup, 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 Steueramt des Amtes Süderbrarup 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 Steueramt des Amtes Süderbrarup, auf Nachfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Daten mitzuteilen (§ 11 KAG i.V. mit § 93 Abgabenordnung).

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer als steuerpflichtige Person, beauftragte Person oder Vertragspartner/in einer potentiell steuerpflichtigen Person oder bei Wahrnehmung der Angelegenheit einer steuerpflichtigen Person leichtfertig

a) über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder

b) das Steueramt des Amtes Süderbrarup, 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 des 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) in Verbindung mit Art. 6 Abs. 2 der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz Schleswig-Holstein (LDSG) durch das Amt Süderbrarup, Bereich Steueramt, zulässig. Personenbezogene Daten werden erhoben über:

a) Namen, Vornamen, Anschrift, Geburtsdatum, Familienstatus und ggf. Kontoverbindung der steuerpflichtigen Person,

b) Namen und Anschrift eines evtl. Handlungs- oder Zustellungsbevollmächtigten.

Daten dürfen erhoben werden durch Mitteilung oder Übermittlung von/vom:

- Einwohnermeldeämtern
- Steuerämtern
- Gutachterausschuss des Kreises Schleswig-Flensburg
- Bereich Liegenschaften der Gemeinde
- untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg
- Finanzamt
- Grundbuchamt
- Katasteramt
- Bundeszentralregister
- Kraftfahrtbundesamt
- Vermittlungsagenturen
- 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, Wohnfläche, Baujahr, Gebäudeart)*

(2) Die Gemeinde 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 01.01.2021 in Kraft und ersetzt ab diesem Zeitpunkt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Loit vom 07.12.2020.

(2) Soweit Steueransprüche nach den bisher geltenden bzw. gesetzlichen Regelungen entstanden sind, dürfen Steuerpflichtige durch das rückwirkende Inkrafttreten dieser Satzung nicht ungünstiger gestellt werden als nach den bisherigen Satzungsregelungen (Schlechterstellungsverbot). Zur Ermittlung einer etwaigen Schlechterstellung im Einzelfall ist bei jeder Veranlagung, die auf Grundlage der rückwirkenden Satzungsänderung bzw. gesetzlichen Regelung für den Rückwirkungszeitraum erfolgt, eine Vergleichsberechnung zu erstellen.

(3) Bestandskräftige Bescheide werden von der Rückwirkung der Satzung nicht erfasst.

Loit, den 25.09.2025

(Bürgermeister)

Gemeinde Loit 2 Kreis Schleswig-Flensburg

Aushang am/Internet: 01.10.25
Abzunehmen am/Internet: 08.