

## **Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Fehmarn**

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein, der §§ 1 und 3 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein (KAG) und des § 11 Absatz 1 Nr. 2 des Schleswig-Holsteinischen Gesetzes zum Schutz personenbezogener Informationen (Landesdatenschutzgesetz - LDSG - ) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung am 15.12.2016 folgende zweite Nachtragssatzung zur Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Fehmarn vom 21.12.2010 erlassen:

### **§ 1 Allgemeines**

Die Stadt Fehmarn erhebt als örtliche Aufwandssteuer eine Zweitwohnungssteuer.

### **§ 2 Steuergegenstand**

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gebiet der Stadt Fehmarn.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfes oder dem persönlichen Lebensbedarf seiner Familienmitglieder innehat.  
Dabei gilt als Hauptwohnung, bei Personen,
  - a) die ihren gewöhnlichen Aufenthalt im Ausland haben und dort einen Wohnsitz innehaben (§§ 8 und 9 der Abgabenordnung), der die Hauptwohnung im Sinne des § 21 Abs. 2 Bundesmeldegesetz wäre, wenn sich dieser im Inland befände und die Wohnung im Stadtgebiet nur aufgrund der melderechtlichen Bestimmungen als alleinige Wohnung oder als Hauptwohnung gilt, die Wohnung des gewöhnlichen Aufenthaltes, bzw.
  - b) die in einer anderen Gemeinde im Inland eine alleinige Wohnung oder Hauptwohnung im Sinne des § 12 Abs. 2 Bundesmeldegesetz innehaben, diese Wohnung.
- (3) Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie vorübergehend zu anderen Zwecken oder nicht nutzt.
- (4) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen genutzt wird oder genutzt werden kann, soweit dieser über eine sanitäre Ausstattung und eine Kochgelegenheit verfügt.

### **§ 3 Steuerpflichtiger**

- (1) Steuerpflichtig ist, wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 innehat. Dies gilt nicht, wenn:
  - die Zweitwohnung aus beruflich erforderlichen Gründe innegehabt wird,
  - die innehabende Person verheiratet und nicht dauernd getrennt lebend vom Ehepartner ist,
  - sich die eheliche Wohnung in einer anderen Gemeinde befindet,
  - die Zweitwohnung hauptsächlich genutzt wird und
  - die innehabende Person aus einer melderechtlichen Zwangslage heraus gehindert ist, sich abweichend zum Familienwohnsitz dort mit Hauptwohnsitz zu melden.Gleiches gilt für eingetragene Lebenspartnerschaften.
- (2) Haben mehrere Personen gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner.

### **§ 4 Steuermaßstab**

- 
- (1) Die Steuer bemisst sich nach dem Mietwert der Wohnung, multipliziert mit dem Verfügbarkeitsgrad gemäß Abs. 5.
- (2) Als Mietwert gilt die Jahresrohmiete. Die Vorschriften des § 79 des Bewertungsgesetzes in der Fassung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2007 (BGBl. I S. 3150), finden mit der Maßgabe Anwendung, dass die Jahresrohmiets, die gemäß Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes vom 13. August 1965 (BGBl. I S. 851) vom Finanzamt auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 01. Januar 1964 festgestellt wurden, jeweils für das Erhebungsjahr auf den September des Vorjahres hochgerechnet werden. Für die zurückliegenden Erhebungsjahre 2004 bis 2006 erfolgt diese Hochrechnung entsprechend der Steigerung der Wohnungsmieten einschließlich Nebenkosten nach dem Preisindex der Lebenshaltung aller privaten Haushalte im früheren Bundesgebiet, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt. Da dieser Preisindex ab 1. Januar 1999 nicht mehr fortgeschrieben wird, ist der Hochrechnungsfaktor für diesen Erhebungszeitraum auf den Stand September 1998 mit 4,43 festgeschrieben worden. Der Hochrechnungsfaktor ergibt sich dabei aus der Division des Preisindex mit dem Stand September 1998 (130,9) und dem jahresdurchschnittlichen Indexstand von 1964 (29,5).  
Ab Januar 2007 erfolgt die Hochrechnung der Jahresrohmiets entsprechend der Steigerung der Wohnungsmieten (Nettokaltmieten) nach dem Preisindex der Lebenshaltung aller privaten Haushalte im gesamten Bundesgebiet, der seit Januar 1995 parallel berechnet wurde und vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird. Durch den Wechsel der Indexgrundlagen muss für die Berechnung des Hochrechnungsfaktors ab 2007 auf zwei verschiedene Indexreihen zurückgegriffen werden.

1. Indexreihe für den Zeitraum 1964 bis Januar 1995

Ausgangspunkt für die Berechnung ist das Jahr 1964, mit dem jahresdurchschnittlichen Indexstand 29,5 (Basisjahr 1991=100), auf der Basis des Teilindex Wohnungsmiete inkl. Nebenkosten des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte im früheren Bundesgebiet, auf das sich die vom Finanzamt festgestellte Jahresrohmiete bezieht. Dieser Teilindex Wohnungsmiete wird bis zum Januar 1995 verwendet (Indexstand Januar 1995: 119,2 Basisjahr 1991=100). Der aus der Division der beiden Indexstände entstehende Teilfaktor 1 in Höhe von 4,04068 beschreibt somit die Veränderung des Teilindex für den Zeitraum 1964 bis Januar 1995.

(119,2 (Indexstand Januar 1995, Basisjahr 1991=100) dividiert durch 29,5 (Indexstand 1964, Basisjahr 1991=100) ergibt den gleichbleibenden Teilfaktor 1 = 4,04068 )

2. Indexreihe für den Zeitraum Januar 1995 bis September des Vorjahres des jeweiligen Erhebungsjahres

Ab Januar 1995 wird statt des Teilindex Wohnungsmiete inkl. Nebenkosten nun auf den Preisindex für die Nettokaltmiete zurückgegriffen. Die Veränderung des Preisindex von Januar 1995 bis zum September des dem Erhebungsjahr vorangehenden Jahres wird daher mit dem Teilfaktor 2 beschrieben. Dieser ergibt sich aus der Division des Preisindex Stand September des dem Erhebungsjahr vorangehenden Jahres und dem Stand Januar 1995. Durch Umstellung des Basisjahres vom Jahr 2000 auf das Jahr 2005 beim statistischen Landesamt für Hamburg und Schleswig-Holstein, verändert sich der Indexwert für das Jahr 1995 von 89,6 auf 85,0. Der Indexwert für das Jahr 1995 ändert sich durch Umstellung des Basisjahres vom Jahr 2005 auf das Jahr 2010 beim Statistischen Bundesamt von 85,0 auf 80,3. Der jeweilige Preisindex Stand September des dem Erhebungsjahr vorangehenden Jahres wird ebenfalls auf der Grundlage des Basisjahres 2010 bekannt gegeben. (Preisindex September des Vorjahres des Erhebungsjahres (Basisjahr 2010=100) dividiert durch 80,3 (Indexstand Januar 1995, Basisjahr 2010=100) ergibt den sich jährlich ändernden Teilfaktor 2).

Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung werden die beiden unter 1. und 2. genannten Teilfaktoren durch Multiplikation zu einem kombinierten Wert zusammengesetzt und auf zwei Stellen hinter dem Komma gerundet. Anschließend wird die Jahresrohmiete mit diesem kombinierten Wert hochgerechnet.

(Teilfaktor 1 x Teilfaktor 2 = Hochrechnungsfaktor für die Jahresrohmiete )

- (3) Ist eine Jahresrohmiete nicht zu ermitteln, so tritt an die Stelle des Mietwertes nach Abs. 2 die übliche Miete im Sinne des § 79 Abs. 2 Satz 2 des Bewertungsgesetzes.
- (4) Ist die übliche Miete nicht zu ermitteln, so treten an deren Stelle 6. v. H. des gemeinen Wertes der Wohnung. Die Vorschrift des § 9 des Bewertungsgesetzes findet entsprechende Anwendung.
- (5) Der Umfang der Verfügbarkeit der Zweitwohnung für den Inhaber (Verfügbarkeitsgrad) wird wie folgt gemessen:
  - a) eingeschränkte Verfügbarkeit, d.h. bis zu 164 Tage Eigennutzungsmöglichkeit: 55 %
  - b) mittlere Verfügbarkeit, d.h. von 165 bis zu 254 Tage Eigennutzungsmöglichkeit: 72 %
  - c) volle/nahezu volle Verfügbarkeit, d.h. mehr als 254 Tage Eigennutzungsmöglichkeit: 100 %

## **§ 5 Steuersatz**

Die Steuer beträgt jährlich 12 v. H. des Maßstabes nach § 4.

## **§ 6 Beginn und Ende der Steuerpflicht, Steuerfestsetzung**

- (1) Die Steuerpflicht entsteht dem Grunde nach mit dem Beginn des Kalendermonats, in das der Beginn des Innehabens der Zweitwohnung fällt, für die folgenden Jahre jeweils am 1. Januar eines Kalenderjahres. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige die Wohnung aufgibt. Bei Übernahme einer Zweitwohnung von einem bisher Steuerpflichtigen beginnt die Steuerpflicht mit dem Beginn des auf die Übernahme folgenden Kalendermonats.
- (2) Die Steuer für das vorangegangene Steuerjahr wird am Anfang des Folgejahres für das abgelaufene Kalenderjahr rückwirkend festgesetzt. Die Stadt Fehmarn erhebt auf die zu erwartende Höhe der Jahressteuer Vorauszahlungen. Die für das abgelaufene Steuerjahr geleisteten Vorauszahlungen werden auf den festgesetzten Steuerbetrag angerechnet. Gleichzeitig wird auf der Basis des festgesetzten Steuerbetrages die Höhe der Vorauszahlungen für das laufende Veranlagungsjahr festgesetzt.
- (3) Die auf die Jahressteuer zu leistenden Vorauszahlungen sind am 15. März, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Für die Vergangenheit nachzuzahlende Steuerbeträge sowie Teilzahlungsbeträge gemäß Absatz 1 werden innerhalb eines Monats, Erstattungsbeträge innerhalb einer Woche nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

## **§ 7 Anzeigepflicht**

Das Innehaben einer Zweitwohnung oder deren Aufgabe ist der Stadt Fehmarn innerhalb einer Woche anzuzeigen.

---

## **§ 8 Mitteilungspflicht**

- (1) Der Steuerpflichtige hat für jedes Kalenderjahr bis zum 31.01. des Folgejahres eine Steuererklärung nach dem Vordruck der Stadt Fehmarn abzugeben. Der Steuerpflichtige hat die Steuererklärung eigenhändig zu unterschreiben. Eine Steuererklärung ist nicht abzugeben, wenn eine Verfügbarkeit von mehr als *254 Tagen* (volle/nahezu volle Verfügbarkeit) gegeben war. Wird eine Steuererklärung nicht bis zum 31.01. des Folgejahres abgegeben, gilt die Wohnung als ganzjährig verfügbar.
- (2) Die Angaben des Steuerpflichtigen sind auf Anforderung durch die Stadt Fehmarn durch geeignete Unterlagen, insbesondere Mietvermittlungsvertrag mit Regelung der Eigennutzung der Zweitwohnung, Belegungspläne *entsprechend den Vorgaben der Stadtverwaltung bei Vermietung*, Meldebescheinigung der Ehepartner und Arbeitsvertrag bzw. Belege der Berufsausübung bei beruflich bedingten Wohnungen nachzuweisen. Bei Belegungsplänen sind die Namen der Mieter und die jeweiligen Mietpreise anzugeben. Diese Angaben werden benötigt, um anhand von Nutzungszeiten und evtl. Vergünstigungen mögliche Eigennutzungen durch Familienmitglieder, Verwandte und Bekannte ermitteln zu können. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt unter Wahrung des §11 und §13 des Landesdatenschutzgesetzes für Schleswig Holstein.
- (3) Wenn die Sachverhaltsaufklärung durch die Beteiligten nicht zum Ziele führt oder keinen Erfolg verspricht, sind auch andere Personen, insbesondere Vermieter oder Verpächter im Sinne des § 2 verpflichtet, der Stadt Fehmarn auf Nachfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände mitzuteilen (§ 11 KAG i. V. m. § 93 AO).

## **§ 9 Verarbeitung personenbezogener Daten**

- (1) Zur Ermittlung der Steuerpflichtigen und zur Festsetzung der Steuer im Rahmen der Veranlagung nach dieser Satzung ist die Stadt Fehmarn gemäß § 10 Abs. 4 i. V. m. *§ 11 und § 13 Landesdatenschutzgesetz (LDSG)* berechtigt, Daten aus folgenden Unterlagen zu verarbeiten, soweit sie zur Aufgabenerfüllung nach dieser Satzung erforderlich sind:
  - Meldeauskünfte,
  - Unterlagen der Grundsteueranmeldung,
  - Unterlagen der Einheitsbewertung,
  - das Grundbuch und die Grundbuchakten,
  - Mitteilungen der Vorbesitzer,
  - Anträge auf Vorkaufsrechtverzichtserklärungen,
  - Bauakten,
  - Liegenschaftskataster,
  - Unterlagen der Tourismusabgabenerhebung,
  - Unterlagen der Kurabgabenerhebung.
- (2) Darüber hinaus sind die Erhebung und die Weiterverarbeitung personenbezogener Daten zu Kontrollzwecken zulässig, soweit es zur Aufgabenerfüllung nach dieser Satzung erforderlich ist.
- (3) Die Stadt Fehmarn 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, wer als Steuerpflichtiger oder bei Wahrnehmung der Angelegenheiten eines Steuerpflichtigen leichtfertig
1. über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
  2. der Stadt pflichtwidrig über steuerrechtliche 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 auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig
1. Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind, oder
  2. der Anzeigepflicht über Innehaben oder Aufgabe der Zweitwohnung nicht nachkommt. Zuwiderhandlungen gegen §§ 7 und 8 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 18 Abs. 2 Nr. 2 KAG.
- (3) Die Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 1 und 2 können jeweils mit dem in § 18 Abs. 3 KAG entsprechend genannten Höchstbetrag geahndet werden.

## **§ 11 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01.01.2011 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuersatzung in der Stadt Fehmarn vom 31.10.2006 einschließlich der ersten Nachtragssatzung vom 22.12.2008 sowie der zweiten Nachtragssatzung vom 28.12.2009 außer Kraft.

Fehmarn, 21.12.2010

(LS)  
gez. Otto-Uwe Schmiedt  
(Bürgermeister)

Die obige Satzung enthält folgende Nachtragssatzungen.

Satzung	Ausgefertigt am:	In Kraft getreten am:
Originalsatzung	21.12.2010	01.01.2011
1. Nachtragssatzung	20.12.2013	01.01.2014
2. Nachtragssatzung	16.12.2016	01.01.2017