

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Noer (Zweitwohnungssteuersatzung)

Aufgrund des § 4 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-H. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.07.2023 (GVOBl. Schl.-H. 2023, S. 308) und des § 1 Abs. 1, § 2, § 3 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 8 sowie § 18 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und S. 2 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein (KAG) 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 der Gemeinde Noer vom 23.06.2025 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Allgemeines

Die Gemeinde Noer 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 der persönlichen Lebensführung oder des persönlichen Lebensbedarfs seiner Angehörigen im Sinne des § 15 Abgabenordnung (AO) verfügen kann.
- (3) Liegen Hauptwohnung und Zweitwohnung in demselben Gebäude, so gilt diese in der Regel nicht als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung.
- (4) 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 Wohnung, die eine verheiratete oder in eingetragener Lebenspartnerschaft lebende Person, die nicht dauernd getrennt von ihrem Ehe- oder Lebenspartner lebt, aus beruflichen Gründen unterhält, wenn sie diese Wohnung tatsächlich vorwiegend nutzt und lediglich aufgrund melderechtlicher Vorschriften gehindert ist, diese Wohnung der tatsächlich 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 Lagewert 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 7 und multipliziert mit einhundert.
- (3) Zur Ermittlung des Lagewertes 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. 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. Ist für die konkrete Zweitwohnung kein oder kein realitätsnaher Bodenrichtwert veröffentlicht worden, so wird der Bodenrichtwert insbesondere anhand der Verhältnisse der betroffenen Bodenrichtwertzone und der angrenzenden Bodenrichtwertzonen, hilfsweise der nächstgelegenen Zone, welche die tatsächlichen Verhältnisse realitätsnah widerspiegelt, geschätzt. Für Steuerjahre bis zum 31.12.2019 ist der zum Stichtag 31.12.2016 ausgewiesene Bodenrichtwert maßgebend. Für Steuerjahre ab dem 01.01.2020 ist der Bodenrichtwert maßgebend, der für das dem Erhebungszeitraum vorangegangene Jahr ausgewiesen war. Dabei sind die veröffentlichten Bodenrichtwerte mit Rücksicht auf unterschiedliche Grundstücksgrößen, auf die sich die Bodenrichtwertzonen beziehen, zu modifizieren. Für die Modifizierung ist der veröffentlichte Bodenrichtwert, sofern sich die Bodenrichtwertzone auf eine bestimmte Grundstücksgröße bezieht, mit Hilfe eines für die Grundstücksgröße maßgeblichen Koeffizienten umzurechnen. Die jeweils maßgeblichen Bodenrichtwerte sind zur Ermittlung des Lagewertes wie folgt zu modifizieren:
 1. Flächenabhängige Bodenrichtwerte werden einheitlich auf eine Größe von 700 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. Sollte der Gutachterausschuss keinen Umrechnungskoeffizienten veröffentlichen sind ersatzweise

1. für flächenabhängige Bodenrichtwerte die Umrechnungskoeffizienten aus Anlage 36 zum Bewertungsgesetz in seiner im Zeitpunkt der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte maßgeblichen Fassung,
2. für geschossflächenzahlabhängige Bodenrichtwerte die Umrechnungskoeffizienten aus der Tabelle der Erbschaftssteuerhinweise (HB 179.2) zu § 179 Bewertungsgesetz

zu Grunde zu legen, sofern der Gutachterausschuss nicht auf andere Umrechnungskoeffizienten verweist. Der Lagefaktor entspricht dem Lagewert.

- (4) Die bei der Berechnung anzusetzende Wohnfläche wird nach Maßgabe der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV) vom 25. November 2023 (BGBl. I S. 2346) ermittelt.
- (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 deren Fertigstellung maßgeblich.
- (6) Der Wertfaktor für die Gebäudeart beträgt:

Gebäudeart	Wertfaktor in der Formel
Wohnung, sonstige Wohnung	1
Zweifamilien-/ Doppelhaus, Reihnhaus	1,1
Einfamilienhaus	1,2

- (7) Der Umfang der Verfügbarkeit der Zweitwohnung für den Inhaber (Verfügbarkeitsgrad) wird wie folgt bemessen:

Verfügbarkeitsgrad	Anzahl Tage/ Vermietungstage	Prozentanteil
Eingeschränkte Verfügbarkeit	bis zu 180 Tage pro Jahr (= Vermietungszeit über 180 Tage)	30 %
Mittlere Verfügbarkeit	180 – 270 Tage (= Vermietungszeit 90 – 180 Tage)	60 %
Volle bzw. nahezu volle Verfügbarkeit	Ab 271 Tage (= Vermietungszeit bis zu 89 Tage)	100 %

§ 5 Steuersatz

Der Steuersatz beträgt 3,75 v. H. der Bemessungsgrundlage nach § 4 in Euro.

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

- (1) Die Steuerschuld entsteht dem Grunde nach 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 Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige das Innehaben der Zweitwohnung aufgibt. Bei Übernahme einer Zweitwohnung beginnt die Steuerpflicht mit dem Beginn des auf die Übernahme folgenden Monats.
- (2) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Die Steuer entsteht jeweils mit Ablauf des 31.12. für das abgelaufene Kalenderjahr. Die Steuer entsteht für ein Kalenderjahr nur in anteiliger Höhe, wenn der Steuerpflichtige nur während

eines Teils des Kalenderjahres innegehabt hat. Dabei ist die Steuerhöhe nach vollen Kalendermonaten zu berechnen. Der Monat, in den der Beginn des Innehabens der Zweitwohnung fällt, wird dabei unberücksichtigt gelassen, der Monat, in den das Ende des Innehabens fällt, ist zu berücksichtigen.

- (3) Die Steuer wird am Anfang des Folgejahres für das abgelaufene Kalenderjahr als Jahressteuer endgültig festgesetzt. Sie ist einen Monat nach Bekanntgabe des Festsetzungsbescheides fällig. Die Gemeinde erhebt auf die zu erwartenden Jahressteuer des laufenden Jahres Vorauszahlungen. Die für das Steuerjahr geleisteten Vorauszahlungen werden auf den festgesetzten Steuerbetrag angerechnet. Die Vorauszahlungen für das laufende Steuerjahr werden in der Regel gleichzeitig mit der Steuerfestsetzung für das abgelaufene Veranlagungsjahr festgesetzt.
- (4) Die Höhe der Vorauszahlung bemisst sich nach den Umständen, die zum Zeitpunkt der Vorauszahlungsfestsetzung bekannt sind und für die voraussichtliche Höhe der Steuer für das laufende Jahr Bedeutung haben. Hierzu gehören insbesondere die für das laufende Jahr geltende Fassung der Zweitwohnungssteuersatzung, die für das laufende Jahr maßgeblichen Bodenrichtwerte sowie sonstige für das laufende Jahr bereits bekannte oder zu erwartende Besteuerungsgrundlagen.
- (5) Der auf die Jahressteuer zu leistende Vorauszahlungsbetrag ist in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. fällig, der erste Teilbetrag jedoch frühestens ein Monat nach Bekanntgabe des Vorausleistungsbescheides. Nachzuzahlende Steuerbeträge oder zu erstattende Vorauszahlungen werden ein Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

§ 7 Anzeigepflicht

Das Innehaben einer Zweitwohnung oder deren Aufgaben sowie die Änderung der Nutzung sind dem Steueramt des Amtes Dänischenhagen innerhalb von 2 Wochen durch die/ den Steuerpflichtige/ n anzuzeigen.

§ 8 Erklärungs- und Mitteilungspflichten

- (1) Die/der Steuerpflichtige hat im Falle der Mischnutzung (§ 4 Abs. 7) für jedes Kalenderjahr bis zum 31.03. des Folgejahres eine steuerrechtliche Erklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben; im Übrigen auf Anforderung der Gemeinde. Die/der Steuerpflichtige hat die Steuererklärung eigenhändig zu unterschreiben.
- (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 § 4 Abs. 7).
- (3) Die Angaben der/des Steuerpflichtigen sind auf Anforderung durch die Gemeinde durch geeignete Unterlagen nachzuweisen.
- (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 Gemeinde auf Nachfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände mitzuteilen (§ 11 KAG i.V. mit § 93 Abgabenordnung).

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtige oder Steuerpflichtiger, Beauftragte oder Beauftragter oder Vertragspartnerin oder Vertragspartner einer oder eines potentiellen Steuerpflichtigen oder bei Wahrnehmung der Angelegenheit einer oder eines Steuerpflichtigen leichtfertig

1. über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
2. dem Amt Dänischenhagen, 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 das Innehaben und der Nutzungsänderung der Zweitwohnung oder der Pflicht zur Abgabe von Steuererklärungen nicht nachkommt.

Die Tatbestände nach Nummern 1 und 2 sowie Zuwiderhandlungen gegen die §§ 7 und 8 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 18 Abs. 2 Nr. 2 KAG.

(3) Gemäß § 18 Abs. 3 des Kommunalabgabengesetzes kann eine Ordnungswidrigkeit nach Abs. 1 mit einer Geldbuße bis zu 2.500,00 Euro, die Ordnungswidrigkeit nach Abs. 2 mit einer Geldbuße bis zu 500,00 Euro geahndet werden.

§ 10 Datenverarbeitung

(1) Zur Ermittlung der/ des Steuerpflichtigen und zur Festsetzung der Zweitwohnungssteuer im Rahmen der Veranlagung nach dieser Satzung ist die Erhebung und Verarbeitung folgender Daten gemäß Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e) i.V.m. Artikel 6 Absatz 2 der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) i.V.m. § 3 Absatz 1 Landesdatenschutzgesetz Schleswig-Holstein (LDSG) in der aktuellen Fassung durch das Steueramt des Amtes Dänischenhagen zulässig.

Folgende personenbezogene Daten werden erhoben:

- a) Name, Vorname(n),

- b) Geburtsdatum,
- c) Familienstatus,
- d) Anschrift und
- e) Bankverbindung der/des Steuerpflichtigen oder
- f) Name, Vorname(n) und Anschrift eines eventuell Handlungs- oder Zustellungsbevollmächtigten

(2) Die Gemeinde ist berechtigt, neben den bei den Betroffenen erhobenen Daten, auch Daten aus

- a) den vom Finanzamt für Zwecke der Grundsteuerveranlagung übermittelten Grundsteuermessbescheiden,
- b) den bei dem örtlich zuständigen Finanzamt verfügbaren Daten aus dem Einkommensteuerverfahren nach dem Einkommensteuergesetz,
- c) den Daten des Melderegisters,
- d) den aus der Prüfung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach den §§ 24 bis 28 BauGB der Gemeinde bekannt gewordenen Daten,
- e) den von der Gemeinde aus den zur Stellungnahme nach den baurechtlichen Vorschriften vorgelegten Bauanträgen bekannt gewordenen Dateien,

zu erheben und zu verarbeiten.

§ 11

Inkrafttreten

- (1) Die Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2016 in Kraft und ersetzt ab diesem Zeitpunkt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer der Gemeinde Noer vom 21.09.2020.
- (2) Die Steuerpflichtigen dürfen aufgrund dieser Satzung für die in der Vergangenheit liegenden Veranlagungszeiträume nicht schlechter gestellt werden als nach den bisherigen Satzungsregelungen.
- (3) Bestandskräftige Bescheide werden von der Rückwirkung der Satzung nicht erfasst.

Noer, den 24.06.2025

gez.
Sabine Mues
Bürgermeisterin