

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer der Gemeinde Fitzen

Berechtigt durch § 4 Abs. 1 Satz 1 Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO), § 1 Abs. 1, § 2, § 3 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 8, § 18 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 Kommunalabgabengesetz des Landes Schleswig-Holstein (KAG) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fitzen vom 01.07.2026 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Allgemeines

Die Gemeinde Fitzen erhebt eine Zweitwohnungssteuer als örtliche Aufwandssteuer.

§ 2 Steuergegenstand

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet. 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.
- (2) Es wird vermutet, dass Hauptwohnung diejenige Wohnung ist, die im Melderegister als Hauptwohnung geführt wird. Erweist sich das Melderegister als unrichtig, so ist Hauptwohnung diejenige Wohnung, die als Hauptwohnung zu melden wäre.
- (3) Als Zweitwohnung zählen auch Dritt-, Viert- und alle weiteren Wohnungen.
- (4) Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders oder nicht genutzt wird.
- (5) Liegen Hauptwohnung und Nebenwohnung im selben Gebäude, so gilt diese in der Regel nicht als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung.
- (6) Eine Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jede abgeschlossene Wohneinheit mit sanitärer Ausstattung und Kochgelegenheit. Dies gilt auch, wenn sich die Wohneinheit in einem Mobilheim befindet oder für ein als abgeschlossene Wohneinheit genutztes Mobilheim, die zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs auf einem eigenen oder fremden Grundstück abgestellt oder nicht oder nur gelegentlich, z. B. bei Standplatz-Räumung zum Saisonende, fortbewegt werden.

§ 3 Sonderregelung bei gewöhnlichem Aufenthalt im Ausland

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 eine 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.

§ 4 Steuerpflicht

- (1) Steuerpflichtig ist, wer im Gemeindegebiet eine Zweitwohnung im Sinne der §§ 2 und 3 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 diese Gesamtschuldner/innen.

§ 5 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 hundert.
- (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 „0,5“ 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 den konkreten Steuergegenstand kein Bodenrichtwert veröffentlicht worden, so wird der Bodenrichtwert insbesondere anhand der Verhältnisse der betroffenen Bodenrichtwertzone und der angrenzenden Bodenrichtwertzone, hilfsweise der nächstgelegenen, welche die tatsächlichen Verhältnisse realitätsnah widerspiegelt, geschätzt. Für die Bestimmung des Lagewertes ist der Bodenrichtwert maßgeblich, der für die Bodenrichtwertzone, in der sich die Zweitwohnung gem. § 2 Abs. 1 befindet, für das dem Erhebungsjahr vorangegangene Kalenderjahr ausgewiesen wird. Dabei sind die veröffentlichten Bodenrichtwerte mit Rücksicht auf unterschiedliche Grundstücksgrößen, auf die sich die Bodenrichtwertzonen beziehen, zu modifizieren. Der flächenabhängige Bodenrichtwert wird einheitlich auf eine Größe von 600 qm modifiziert.
- (4) Die bei der Berechnung anzusetzende Wohnfläche wird nach Maßgabe der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl I. S. 2346) ermittelt.

(5) Der Baujahresfaktor beträgt ein Tausendstel des Zahlenwertes 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 Faktor für die Gebäudeart wird wie folgt bemessen:

Gebäudeart	Wertfaktor
Mobilheim und sonstige Gebäude	0,8
Wohnungen im Mehrfamilienhaus / Mehrgeschosswohnungsbau und sonstige Gebäude	1,0
Wohnungen im Zweifamilienhaus, Doppelhaus und Reihenhaus	1,1
Einfamilienhaus	1,2

(7) 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 Steuerpflichtige / den Steuerpflichtigen dar und wird wie folgt bemessen:

a) eingeschränkte Verfügbarkeit bis zu 180 Tage im Jahr = über 180 Vermietungstage	30 v. H.
b) mittlere Verfügbarkeit 180 – 270 Tage im Jahr = 90 - 180 Vermietungstage	60 v. H.
c) volle / nahezu volle Verfügbarkeit ab 271 Tage im Jahr = 0 – 89 Vermietungstage	100 v. H.

Der Verfügbarkeitsgrad wird unter Berücksichtigung der im betreffenden Jahr anrechnungsfähigen Vermietungstage im Verhältnis zu 360 Kalendertagen festgelegt, d. h. die vermietungsfreien Tage bestimmen im Vergleich zu den anrechnungsfähigen Vermietungstagen den Verfügbarkeitsgrad. Zu den Vermietungstagen zählen nicht Tage, an denen das Objekt eigengenutzt, Verwandten bzw. Freunden zur Verfügung gestellt wird oder aber leer steht.

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

§ 6 Steuersatz

Der Steuersatz beträgt 2,1 v.H. der Bemessungsgrundlage nach § 5.

§ 7

Entstehen der Steuer und Ende der Steuerpflicht, Festsetzung der Steuer, Vorauszahlungen, Fälligkeit der Steuerschuld

- (1) Die Zweitwohnungssteuer entsteht, soweit es sich nicht um Vorauszahlungen (Absatz 3 und 4) handelt, mit Ablauf des Kalenderjahres, für das die Steuer festzusetzen ist. Die Steuerpflicht beginnt mit dem 1. des Monats, in den der Beginn des Innehabens der Zweitwohnung fällt. Sie endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige die Zweitwohnung aufgibt. Bei Übernahme einer Zweitwohnung von einem bisherigen Steuerpflichtigen beginnt die Steuerpflicht mit dem Beginn des auf die Übernahme folgenden Kalendermonats.
- (2) Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt. Steuerjahr ist das Kalenderjahr. Die Steuer wird am Anfang des Folgejahres für das abgelaufene Kalenderjahr festgesetzt.
- (3) Die Gemeinde erhebt auf die zu erwartende Höhe der Jahressteuer eine Vorauszahlung. Die Vorauszahlungen auf die Steuer werden zu Beginn des Steuerjahres durch Steuerbescheid festgesetzt. Basis hierfür sind die Berechnungsgrundlagen des Festsetzungsbescheides des Vorjahres unter Berücksichtigung von Veränderungen der Berechnungsgrundlagen aus § 5 zum Vorauszahlungsjahr und der für das Jahr der Vorauszahlungen geltende Steuersatz aus § 6. 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.
- (4) Die nach Absatz 3 Satz 2 festgesetzten Vorauszahlungen sind in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November des Steuerjahres fällig. Rückwirkend zu erhebenden Steuern oder Vorauszahlungen werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig. Zu viel entrichtete Steuern werden erstattet.

§ 8

Anzeigepflicht

Das Innehaben einer Zweitwohnung oder deren Aufgabe sowie die Änderung der Nutzung sind dem Amt Büchen, Steuerabteilung innerhalb eines Monats durch die Steuerpflichtige oder den Steuerpflichtigen schriftlich anzuzeigen.

§ 9

Steuererklärungen, Mitteilungspflichten

- (1) Der Steuerpflichtige hat in Fällen der Mischnutzung (siehe § 5 Abs. 7) für jedes Kalenderjahr bis zum 15.02 des Folgejahres eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben; im Übrigen auf Anforderung des Amtes. Der Steuerpflichtige hat die Steuererklärung eigenhändig zu unterschreiben.

- (2) Bei Aufgabe einer gemischt genutzten Zweitwohnung ist eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck innerhalb eines Monats nach Aufgabe der Wohnung abzugeben. Eine Steuererklärung für Mischnutzungsfälle ist nicht abzugeben, wenn eine volle oder nahezu volle Verfügbarkeit gemäß § 5 Abs. 7 gegeben war.
- (3) Wird die Steuererklärung nicht innerhalb eines Monats nach Ablauf der Frist gemäß Absatz 1, Satz 1 abgegeben, gilt die Zweitwohnung als ganzjährig verfügbar (volle Verfügbarkeit nach § 5 Abs. 7).
- (4) Die Angaben des Steuerpflichtigen sind auf Anforderung durch das Amt Büchen durch geeignete Unterlagen nachzuweisen. 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, dem Amt Büchen auf Nachfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände mitzuteilen (§ 11 KAG i.V.m. § 93 Abgabenordnung).

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtige oder Steuerpflichtiger, Beauftragte oder Auftraggeber oder Vertragspartnerin oder Vertragspartner einer oder eines potentiellen Steuerpflichtigen oder bei Wahrnehmung der Angelegenheit einer oder eines Steuerpflichtigen leichtfertig
 - a) über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
 - b) die Gemeinde Fitzen 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 vorgenannten Ordnungswidrigkeiten sowie Zuwiderhandlungen gegen die §§ 8 und 9 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 18 Abs. 2 Nr. 2 Kommunalabgabengesetz (KAG).
- (3) Nach § 18 Abs. 3 des KAG können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zur Höhe der dort genannten Beträge geahndet werden.

§ 11 Datenschutz und 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 Landesdatenschutzgesetz Schleswig-Holstein (LDSG) durch das Amt Büchen zulässig. Folgende personenbezogene Daten werden erhoben:

1. Namen, Vornamen, Anschrift, Geburtsdatum und Familienstatus
2. Namen und Anschrift einer oder eines evtl. Handlungs- oder Zustellungsbevollmächtigten.

Daten dürfen erhoben werden durch Mitteilung oder Übermittlung von:

- Einwohnermeldeämtern
- Bereich Liegenschaften des Amtes Büchen
- Untere Bauaufsichtsbehörde des Amtes Büchen
- Vermittlungsagenturen
- Firmen
- Finanzamt
- Grundbuchamt
- Katasteramt
- Bundeszentralregister
- Kraftfahrtbundesamt
- Finanzabteilung des Amtes Büchen
- 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.

(2) Das Amt Büchen 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, weiter zu verarbeiten und für Zwecke der Erhebung von Kurabgaben und Tourismusabgaben zu verwenden.

(3) Der Einsatz technikunterstützter Informationsverarbeitung ist zulässig.

§ 12 Inkrafttreten

(1) Die Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2013 in Kraft und ersetzt ab diesem Zeitpunkt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Fitzen vom 14.12.2021.

(2) Steuerpflichtige dürfen aufgrund dieser Satzung für die in der Vergangenheit liegenden Veranlagungszeiträume einschließlich dem gesamten Veranlagungszeitraum 2026 nicht schlechter gestellt werden als nach den bisherigen Satzungsregelungen bzw. gesetzlichen Regelungen.

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

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Fitzen, den 01.07.2026

(Siegel)




Gemeinde Fitzen
Die Bürgermeisterin