

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Grömitz

Aufgrund von § 4 Absatz 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-H., Seite 57) sowie aufgrund von § 1 Absatz 1, § 2, § 3 Absätze 1 Satz 1 und 8 und § 18 Absatz 2 S. 1 Nr. 2 und S. 2 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein (KAG) vom 10.01.2005 (GVOBl. Schl.-H., Seite 27), jeweils in der zuletzt gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Grömitz vom 28.11.2024 folgende Satzung erlassen:

§ 1

Allgemeines

Die Gemeinde Grömitz erhebt als örtliche Aufwandsteuer eine Zweitwohnungssteuer.

§ 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 (Mittelpunkt der Lebensverhältnisse) zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs oder dem seiner Familienmitglieder verfügen kann. Eine gegenüber der Meldebehörde wirksam deklarierte oder durch die Meldebehörde durch Verwaltungsakt bestimmte Nebenwohnung im Gemeindegebiet ist stets als Zweitwohnung einzustufen. Als Hauptwohnung gilt die gegenüber der Meldebehörde wirksam erklärte oder durch die Meldebehörde durch Verwaltungsakt bestimmte Hauptwohnung. § 2a bleibt unberührt.
- (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.
- (5) Als Wohnung gelten auch Mobilheime, die mindestens über Anschlussmöglichkeiten für eine Kochgelegenheit und ein Heizgerät sowie über eine sanitäre Grundausstattung verfügen und zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs auf einem eigenen oder fremden Grundstück abgestellt und nicht oder nur gelegentlich, z.B. bei Standplatz-Räumung zum Saisonende, fortbewegt werden.

§ 2 a

Sonderregelung bei gewöhnlichem Aufenthalt im Ausland

Im Gemeindegebiet befindliche Wohnungen von Personen, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt im Ausland und dort einen Wohnsitz innehaben (§§ 8 und 9 der Abgabenordnung), der Hauptwohnung im Sinne der melderechtlichen Vorschriften wäre, wenn er sich im Inland befände, gelten abweichend von den melderechtlichen Vorschriften als Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung. Dies gilt insbesondere, wenn diese Wohnungen nur aufgrund der melderechtlichen Vorschriften als alleinige Wohnung oder als Hauptwohnung gelten oder die

Bestimmung einer solchen Wohnung als Nebenwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften nicht möglich ist oder wäre.

§ 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 einer verheirateten, nicht getrenntlebenden Person, wenn die Wohnung trotz vorwiegender Nutzung aufgrund melderechtlicher Vorschriften betreffend den Familienwohnsitz nicht Hauptwohnung sein kann. Diese Regelung ist auch auf eingetragene Lebenspartnerschaften anzuwenden.
- (3) Haben mehrere Personen gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner der Zweitwohnungssteuer

§ 4

Steuermaßstab

- (1) Die Steuer bemisst sich nach dem in Euro dargestellten Wohnwert der Zweitwohnung.
- (2) Der Wohnwert ergibt sich aus dem Lagefaktor multipliziert mit der Quadratmeterzahl der Wohnfläche multipliziert mit dem Baujahresfaktor der Zweitwohnung multipliziert mit dem Wertfaktor für die Gebäudeart multipliziert mit dem Verfügbarkeitsgrad gemäß Abs. 7 und multipliziert mit hundert.
- (3) Zur Ermittlung des Lagefaktors 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. Ist für den konkreten Steuergegenstand kein 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. Der Bodenrichtwert wird vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte gemäß § 196 Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 14, 15 der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten veröffentlicht. Zugrunde gelegt wird der Bodenrichtwert, der für das dem Erhebungsjahr vorangegangene Kalenderjahr galt. Der jeweils maßgebliche Bodenrichtwert ist zur Ermittlung des Lagewertes wie folgt zu modifizieren:
 1. Flächenabhängige Bodenrichtwerte werden einheitlich auf eine Größe von 600 qm,
 2. geschossflächenzahlabhängige Bodenrichtwerte werden einheitlich auf eine Geschossflächenzahl von 0,8 umgerechnet.

Ob es sich bei dem konkret zu betrachtenden 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.

Zur Bildung des Lagefaktors wird der nach den Sätzen 1 bis 7 anzusetzende Bodenrichtwert nach folgender Formel in das Verhältnis zum höchsten Bodenrichtwert (Höchstbodenrichtwert) gesetzt:

$$\text{Lagefaktor} = \frac{\text{anzusetzender Bodenrichtwert}}{\text{Höchstbodenrichtwert}} + 0,5$$

Das Rechenergebnis wird auf zwei Dezimalstellen gerundet.

- (4) Die bei der Berechnung anzusetzende Wohnfläche wird nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (Bundesgesetzblatt 2003 I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung ermittelt. Abweichend von § 2 Abs. 3 Nr. 1 und 3 der Wohnflächenverordnung werden Zubehörräume (z. B. Keller- bzw. Bodenräume) und Geschäftsräume, die tatsächlich zu Wohnzwecken vorgehalten werden, bei der Ermittlung der Wohnfläche berücksichtigt.
- (5) Der Baujahresfaktor beträgt ein Tausendstel des Zahlenwerts des Baujahres.
- (6) Der Faktor für die Gebäudeart wird wie folgt bemessen:

Gebäudeart	Wertfaktor
Mobilheim	0,8
Sonstige wohnlich genutzte Gebäude bis zu 30 m ² Wohnfläche	0,8
Mehrfamilienhaus/Mehrgeschosswohnungsbau: Eigentumswohnung, Mietwohnung, sonstige Wohnung	1,0
Zweifamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhaus	1,1
Einfamilienhaus	1,2

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

	Verfügbarkeitsgrad
a) volle/nahezu volle Verfügbarkeit, d.h. von mehr als 264 Tagen	100 %
b) mittlere Verfügbarkeit, d.h. von 195 bis zu 264 Tagen	80 %
c) eingeschränkte Verfügbarkeit, d.h. von bis zu 194 Tagen	60 %

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

§ 5

Steuersatz

Der Steuersatz beträgt 11,0 v. H. der Bemessungsgrundlage nach § 4.

§ 6

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

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt. Steuerjahr ist das Kalenderjahr. Die Gemeinde erhebt auf die zu erwartende Höhe der Jahressteuer Vorauszahlungen.

1. Die Steuer entsteht jeweils mit Ablauf des 31.12. für das abgelaufene Kalenderjahr.
 2. Die Steuerpflicht beginnt mit dem Kalendertag, auf den der Beginn des Innehabens einer Zweitwohnung fällt. Für die folgenden Jahre beginnt die Steuerpflicht jeweils am 01. Januar des Kalenderjahres. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Tages, an dem der Steuerpflichtige die Wohnung aufgibt.
- (2) Die Steuer wird nach Ablauf eines Kalenderjahres für dieses festgesetzt. Die für das Steuerjahr geleisteten Vorauszahlungen werden auf den festgesetzten Steuerbetrag angerechnet. Für das laufende Veranlagungsjahr werden Vorauszahlungen festgesetzt. Die Festsetzung der Vorauszahlungen geschieht in der Regel gleichzeitig mit der Steuerfestsetzung für das abgelaufene Jahr.
- (3) Die Höhe der Vorauszahlungen bemisst sich nach den Umständen, die im 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. Der auf die Jahressteuer zu leistende Vorauszahlungsbetrag ist in Teilbeträgen zum 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. fällig, der erste Teilbetrag jedoch frühestens einen Monat nach Bekanntgabe des Vorauszahlungsbescheides. Nachzuzahlende Steuerbeträge oder zu erstattende Vorauszahlungen werden einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

§ 7

Anzeigepflicht

Das Innehaben einer Zweitwohnung oder deren Aufgabe sowie die Änderung der Nutzung sind der Gemeinde Grömitz, Steuerabteilung, innerhalb einer Woche 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) nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben, wenn sie hierzu von der Gemeinde Grömitz aufgefordert werden. Darüber hinaus sind auf Anforderung die sich aus § 90 Abgabenordnung ergebenden Mitwirkungsverpflichtungen zu erfüllen.
- (2) Der Steuerpflichtige hat für jedes Kalenderjahr bis zum 31. Januar des Folgejahres eine Erklärung zur Zweitwohnungssteuer (Steuererklärung) nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben. Der Steuerpflichtige hat die Steuererklärung eigenhändig zu unterschreiben. Eine Steuererklärung ist nicht abzugeben, wenn eine volle/nahezu volle Verfügbarkeit i.S. von § 4 Abs. 7 (von mehr als 264 Tagen) gegeben war. Wird eine Steuererklärung bis zum Ablauf der Frist in Satz 1 (31. Januar) nicht abgegeben, gilt die Wohnung als ganzjährig verfügbar.
- (3) Die Angaben des Steuerpflichtigen sind auf Anforderung durch die Gemeinde 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 Mieter/innen und die gezahlten Mietentgelte mitzuteilen. In begründeten Einzelfällen sind nach Aufforderung durch die Gemeinde die Anschriften der Mieter/innen zu erklären. Auf Anforderung sind die einzelnen Mietverträge, Rechnungen der Mietentgelte, Kontoauszüge über die gezahlten Mietentgelte und Anmeldungen zur Ostseecard vorzulegen.

- (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 Sachverhalte mitzuteilen (§ 11 KAG i. V. m. § 93 AO).

§ 9

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
1. über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
 2. die Gemeinde pflichtwidrig über steuerrechtlich 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.
- Die Tatbestände nach Nummern 1 und 2 sowie Zuwiderhandlungen gegen die §§ 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.

§ 10

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt zum 01.01.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Grömitz für die Erhebungsjahre 2014 bis 2024 vom 28.11.2024 außer Kraft.

Ausgefertigt:

Grömitz, den 28.11.2024

Gemeinde Grömitz
-Der Bürgermeister-

gez.
(Sebastian Rieke)