

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Lauenburg/Elbe

Aufgrund des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBl. Schleswig-Holstein 2003 Seite 57), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.09.2020 (GVOBl. Schleswig-Holstein 2020 Seite 514) sowie der §§ 1, 2, 3 Abs. 2 und § 18 Absatz 2 - 3 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein (KAG) in der Fassung vom 10.01.2005 (GVOBl. Schleswig-Holstein 2005 Seite 27), zuletzt geändert durch Verordnung vom 13.11.2019, (GVOBl. Schleswig-Holstein 2019, Seite 425), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Lauenburg/Elbe vom 30.03.2021 folgende Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Lauenburg/Elbe erlassen:

§ 1 Allgemeines

Die Stadt Lauenburg/Elbe erhebt als örtliche Aufwandsteuer eine Zweitwohnungssteuer.

§ 2 Steuergegenstand

- 1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.
- 2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, über die jemand neben der Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs oder dem der Familienmitglieder verfügen kann.
- 3) Als Hauptwohnung gilt der gemeldete Hauptwohnsitz.
- 4) Liegen Hauptwohnung und Zweitwohnung auf demselben Grundstück, so gilt diese in der Regel nicht als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung.
- 5) Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders oder nicht genutzt wird.

§ 3 Steuerpflicht

- 1) Steuerpflichtig ist, wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 innehat.
- 2) Haben mehrere Personen gemeinsam eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner.
- 3) Nicht der Steuer unterliegt das Innehaben einer berufsbedingt erforderlichen Zweitwohnung, die trotz vorwiegender Nutzung aufgrund melderechtlicher Vorschriften betreffend den Familienwohnsitz nicht Hauptwohnung ist.

§ 4 Steuerbefreiung

Von den in § 2 Abs. 2 genannten Zweitwohnungen sind steuerfrei

1. Wohnungen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder für Zwecke der Erziehung als Jugendhilfemaßnahme zur Verfügung gestellt werden,
2. Wohnungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen und sich in Pflegeheimen oder vergleichbaren Einrichtungen befinden,
3. Wohnungen, die nicht dauernd getrennt lebende verheiratete oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebende Personen, deren gemeinsam genutzte Wohnung sich nicht im Stadtgebiet befindet, aus Gründen ihrer Erwerbstätigkeit, ihrer (Berufs-) Ausbildung oder ihres Studiums vorwiegend nutzen, sofern diese Wohnung nicht durch beide Personen genutzt wird,
4. Wohnungen, die Studierende oder noch in Ausbildung befindliche Personen bei den Eltern oder einem Elternteil innehaben, soweit sich die Hauptwohnung am Studien- oder Ausbildungs-ort befindet.

Die Befreiung gilt auch für Zweitwohnungen, wenn sich die Hauptwohnung in einer unter Nr. 1 und 2 genannten Einrichtung befindet.

§ 5 Steuermaßstab

- 1) Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet.
- 2) Der jährliche Mietaufwand ist das Gesamtentgelt, das der Steuerschuldner für die Benutzung der Wohnung auf Grund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld für ein Jahr zu entrichten hat (Jahresnettokaltmiete). Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pacht, Nutzungsentgelt, Erbbauzins oder Leibrente.
- 3) Wurde nur eine Bruttokaltmiete (einschließlich Nettokosten, aber ohne Heizkosten) vereinbart, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 10 % verminderte Bruttokaltmiete. Wurde nur eine Bruttowarmmiete (einschließlich Nebenkosten und Heizkosten) vereinbart, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 20% verminderte Bruttowarmmiete. Bei teilmöblierten Zweitwohnungen ist die Nettokaltmiete um 10%, bei vollmöblierten Zweitwohnungen um 20% zu mindern.
- 4) Für Wohnungen, die im Eigentum des Steuerpflichtigen stehen oder dem Steuerpflichtigen unentgeltlich oder zu einem Entgelt unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind, ist die Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe anzusetzen. Sie wird von der Stadt Lauenburg/Elbe in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird. Werden besondere in der Wohnung liegende Umstände geltend gemacht, wie z.B. Zustand, Lage, Beschaffenheit der Wohnung, für die der Ansatz einer Nettokaltmiete unter der ortsüblichen Höhe gerechtfertigt ist, obliegt der Nachweis hierfür dem Steuerpflichtigen.
- 5) Bei Mobilheimen, Wohnmobilen, Wohn- und Campingwagen gilt als Nettokaltmiete die zu zahlende Stellplatzmiete. Ist keine Miete zu entrichten, wird die in vergleichbaren Fällen zu zahlende Stellplatzmiete zugrunde gelegt.

§ 6 Steuersatz

Die Steuer beträgt 12 v.H. des Maßstabes nach § 5.

§ 7 Beginn und Ende der Steuerpflicht, Fälligkeit der Steuerschuld

- 1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Steuerjahr ist das Kalenderjahr.
- 2) Die Steuerpflicht entsteht, sofern die steuerpflichtige Person die Zweitwohnung ab dem Monatsersten eines Kalendermonats innehat, mit Beginn des Kalendermonats, ansonsten mit dem Beginn des Kalendermonats, der dem Beginn des Innehabens der Zweitwohnung folgt; für die folgenden Jahre jeweils am 01. Januar eines Kalenderjahres. Entfällt die Steuerpflicht im Laufe des Kalenderjahres, werden zu viel gezahlte Steuern erstattet.
- 3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem die Voraussetzungen des § 3 nicht mehr vorliegen.
- 4) Bei Tod der alleinigen steuerpflichtigen Person einer Zweitwohnung endet die Steuerpflicht mit Ablauf des Monats, in den der Todestag fällt.
- 5) Die Steuer wird in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. jeden Jahres fällig. Rückwirkend zu erhebende Steuern werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig. Zu viel entrichtete Steuern werden mit Bekanntgabe des Erstattungsbescheides erstattet.

§ 8 Anzeigepflicht

Das Innehaben und die Aufgabe einer Zweitwohnung sowie der Eintritt oder Wegfall eines Befreiungstatbestandes nach § 4 ist innerhalb eines Monats durch die steuerpflichtige Person bei der Stadt Lauenburg/Elbe anzuzeigen.

§ 9 Steuererklärungen, Mitteilungspflichten

- 1) Die bei der Prüfung der Steuerpflicht mitwirkungspflichtigen Personen (§§ 11 Abs. 1 KAG i.V.m. § 90 AO) haben eine Erklärung zur Zweitwohnungssteuer (Steuererklärung) nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben, wenn sie hierzu von der Stadt Lauenburg/Elbe aufgefordert werden. Die mitwirkungspflichtigen Personen haben die Steuererklärung eigenhändig zu unterschreiben.
- 2) Die Angaben der Beteiligten sind auf Anforderung durch die Stadt Lauenburg/Elbe durch geeignete Unterlagen nachzuweisen.
- 3) Wenn die Sachverhaltsaufklärung durch die Beteiligten nicht zum Ziele führt oder keinen Erfolg verspricht, sind auch andere Personen, insbesondere Vermieter oder Verpächter von Wohnungen im Sinne von § 2 verpflichtet, der Stadt Lauenburg/Elbe auf Nachfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände mitzuteilen (§ 11 Abs. 1 KAG i.V.m. § 93 AO).

§ 10 Verarbeitung personenbezogener Daten

- 1) Die Stadt Lauenburg/Elbe ist berechtigt, zur Durchführung der Besteuerung gemäß Art. 6 Abs. 1e der EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) i.V.m. § 3 Abs.1 Landesdatenschutzgesetz Daten aus folgenden Unterlagen zu verarbeiten, soweit sie zur Aufgabenerfüllung nach dieser Satzung erforderlich sind:
 1. Meldeauskünfte;
 2. Unterlagen der Grundsteuerveranlagung;
 3. Unterlagen der Einheitsbewertung;
 4. das Grundbuch und die Grundbuchakten;
 5. Mitteilungen der Vorbesitzer;
 6. Anträge auf Vorkaufsrechtverzichtserklärungen;
 7. Bauakten;
 8. Liegenschaftskataster.
- 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 Lauenburg/Elbe ist befugt, auf der Grundlage von Angaben der steuerpflichtigen Personen und von Daten, die nach Absatz 1 anfallen, ein Verzeichnis der steuerpflichtigen Personen mit den für die Steuererhebung nach dieser Satzung erforderlichen Akten zu führen und diese Daten zum Zwecke der Steuererhebung nach dieser Satzung zu verwenden und zu verarbeiten.
- 4) Der Einsatz von technikerunterstützter Informationsverarbeitung ist zulässig.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

- 1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtige/r oder bei Wahrnehmung der Angelegenheiten eines/ einer Steuerpflichtigen leichtfertig
 1. der Stadt Lauenburg/Elbe oder einer anderen Behörde über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
 2. die Stadt Lauenburg/Elbe 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 Abs. 1 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 das Innehaben oder Aufgeben der Zweitwohnung, die Änderung der Miethöhe oder Wegfall eines Befreiungstatbestandes nach § 4 gemäß § 8 nicht nachkommt oder gemäß § 9 die Steuererklärung nicht rechtzeitig abgibt, die Angaben nicht durch geeignete Unterlagen nachweist oder als andere Person, insbesondere als Vermieter/in oder Verpächter/in, der Gemeinde auf Nachfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände nicht mitteilt und es dadurch ermöglicht, Steuern zu verkürzen oder nicht

gerechtfertigte Steuervorteile zu erlangen. Die Ordnungswidrigkeit nach Satz 1 Nr.2 stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 18 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 KAG dar.

- 3) Gemäß § 18 Abs. 3 KAG kann eine Ordnungswidrigkeit nach Abs. 1 mit einer Geldbuße bis zu 2.500 Euro, eine Ordnungswidrigkeit nach Abs. 2 mit einer Geldbuße bis zu 500 Euro geahndet werden.

§ 12 Rückwirkung und Inkrafttreten

- 1) Der § 5 (Steuermaßstab) tritt rückwirkend zum 01.01.2021 in Kraft und ersetzt § 4 der Satzung der Stadt Lauenburg/Elbe über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer vom 29.03.2007 die gleichzeitig außer Kraft tritt. Im Übrigen tritt diese Satzung zum 01.01.2021 in Kraft. Die Satzung der Stadt Lauenburg/Elbe über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer vom 29.03.2007 tritt zum 01.01.2021 außer Kraft.
- 2) Soweit Regelungen dieser Satzung rückwirkend in Kraft treten, dürfen Steuerpflichtige nicht schlechter gestellt werden als nach dem Satzungsrecht der Satzung der Stadt Lauenburg/Elbe über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer vom 29.03.2007. Zur Ermittlung einer etwaigen Schlechterstellung im Einzelfall ist bei jeder Veranlagung, die auf der Grundlage der rückwirkenden Satzungsänderung für den Rückwirkungszeitraum erfolgt, eine Vergleichsberechnung auf Grundlage der ersetzten Satzungsregelungen anzustellen.
- 3) Soweit Regelungen dieser Satzung rückwirkend in Kraft treten, finden diese keine Anwendung, wenn die Zweitwohnungssteuer im Einzelfall bereits bestandskräftig festgesetzt worden ist.

Lauenburg/Elbe, den 31. März 2021

Thiede
Bürgermeister