

**Neufassung der Satzung**  
**über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer**  
**in der Stadt Ratzeburg**

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-H. S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2018 (GVOBl. S. 6), sowie der §§ 1,2 und 3 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein (KAG) vom 10.01.2005 (GVOBl. Schl.-H. S. 27) ), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2018 (GVOBl. Schleswig-Holstein S. 69) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 10.12.2018 folgende Satzung erlassen:

**§ 1**  
**Allgemeines**

Die Stadt Ratzeburg erhebt als örtliche Aufwandssteuer 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 seiner Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs oder dem seiner Familienmitglieder verfügen kann.
- (3) Liegen Hauptwohnung und Zweitwohnung im selben 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**  
**Steuerpflichtiger**

- (1) Steuerpflichtiger ist, wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 innehat. Dies gilt nicht, wenn der Inhaber der Zweitwohnung verheiratet, nicht dauernd von seinem Ehepartner getrennt lebt und die Zweitwohnung aus beruflichen Gründen unterhalten wird, weil sich die eheliche Wohnung in einer anderen Gemeinde befindet.
- (2) Haben mehrere Steuerpflichtige 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 Absatz 5.

- (2) Als Mietwert gilt die Jahresrohmiete. Die Vorschriften des § 79 Abs. 1 des Bewertungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I. S. 230) finden mit der Maßgabe Anwendung, dass die Jahresrohmiets, die gem. Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes vom 13.08.1965 (BGBl. I. S. 851) vom Finanzamt auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.1964 festgestellt wurden, jeweils für das Erhebungsjahr auf den Oktober des Vorjahres hochgerechnet werden. Die Hochrechnung erfolgt bis Januar 1995 entsprechend der Steigerung der Wohnungsmieten nach dem Verbraucherpreisindex für Deutschland, der monatlich vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird. Ab Januar 1995 erfolgt die Hochrechnung entsprechend der Steigerung der Wohnungsmieten (Nettokaltmiete) nach dem Verbraucherpreisindex für Deutschland, der monatlich vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird.
- (3) Ist eine Jahresrohmiete nach Abs. 2 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 sechs 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 bzw. die Inhaberin (Verfügbarkeitsgrad) wird wie folgt bemessen:
- |    |  |           |
|----|--|-----------|
| a) | eingeschränkte Verfügbarkeit,<br>d. h. bis zu drei Monate:           | 25 v. H.  |
| b) | mittlere Verfügbarkeit,<br>d. h. bis zu sechs Monate                 | 50 v. H.  |
| c) | volle oder nahezu volle Verfügbarkeit<br>d. h. mehr als sechs Monate | 100 v. H. |

## **§ 5 Steuersatz**

Die Steuer beträgt 14 v. H. des Maßstabes nach § 4.

## **§ 6 Entstehung der Steuerpflicht und Fälligkeit der Steuerschuld**

- (1) Die Steuerpflicht entsetzt mit dem Beginn des Kalendervierteljahres, in das der Beginn des Innehabens der Zweitwohnung fällt, für die folgenden Jahre jeweils am 01. Januar des Steuerjahres. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendervierteljahres, in dem der Steuerpflichtige die Wohnung aufgibt.

Bei Übernahme einer Zweitwohnung von einem bisherigen Steuerpflichtigen beginnt die Steuerpflicht mit dem Beginn des auf die Übernahme folgenden Kalendervierteljahres.

- (2) Die Steuer wird am Ende eines Kalenderjahres rückwirkend für dieses festgesetzt. Die Stadt erhebt auf die zu erwartende Höhe der Jahressteuer Vorauszahlungen. Die für das Steuerjahr geleisteten Vorauszahlungen werden auf den festgesetzten Steuerbetrag angerechnet.

Gleichzeitig wird auf der Basis des festgesetzten Jahressteuerbetrages die Höhe der Vorauszahlungen für das kommende Veranlagungsjahr festgesetzt.

- (3) Sind mehrere Personen, die nicht zu einer Familie gehören, gemeinschaftliche Inhaber einer Zweitwohnung, so kann die Gesamtsteuer durch die Anzahl der Inhaber geteilt und für den einzelnen Inhaber anteilig festgesetzt werden. Die Bestimmung des § 3 Abs. 2 (Gesamtschuldner) bleibt unberührt.
- (4) Die Steuer wird in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November jedes Jahres fällig. Für die Vergangenheit zu zahlende Steuerbeträge werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

## **§ 7 Anzeigepflicht**

Das Innehaben einer Zweitwohnung oder deren Aufgabe ist der Stadt Ratzeburg innerhalb von zwei Wochen anzuzeigen.

## **§ 8 Datenverarbeitung**

- (1) Die Stadt Ratzeburg kann die zur Ermittlung der Steuerpflichtigen und zur Festsetzung der Steuer im Rahmen der Veranlagung nach dieser Satzung sowie zur Durchführung aller weiteren Bestimmungen dieser Satzung erforderlichen personenbezogenen und grundstücksbezogenen Daten gemäß den Vorschriften des Abschnitts II des Schleswig-Holsteinischen Gesetzes zum Schutz personenbezogener Daten (Landesdatenschutzgesetzes -LDSG-) und ab dem 25.05.2018 der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in der jeweils gültigen Fassung neben den bei den Betroffenen erhobenen Daten aus:

1. den Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadtverwaltung,
2. Meldeauskünften anderer Behörden,
3. den bei der Stadtverwaltung hinsichtlich der Veranlagung der Grundsteuer vorliegenden Daten,
4. Mitteilungen des Finanzamtes zur Einheitswertberechnung,
5. dem Grundbuch und den Grundbuchakten,
6. den bei der Stadtverwaltung vorliegenden Unterlagen über die Ausübung oder den Verzicht auf das gemeindliche Vorkaufsrecht sowie die Erteilung der Versagung des gemeindlichen Einvernehmens,
7. Mitteilungen von Vorbesitzer/innen, Vermieter/innen, Verpächter/innen, Maklern/innen und Eigentümern/innen,
8. Bauakten der jeweils zuständigen Baugenehmigungsbehörde.

erheben.

- (2) Die Stadt Ratzeburg darf sich diese Daten von den genannten Stellen übermitteln lassen.
- (3) Die Stadt Ratzeburg ist befugt, die bei den Betroffenen erhobenen Daten und die nach den Absätzen 1 und 2 erhobenen Daten zu den in Absatz 1 genannten Zwecken nach Maßgabe der Bestimmungen des Landesdatenschutzgesetzes und ab dem 25.05.2018 der Datenschutzgrundverordnung zu verarbeiten.

**§ 9**  
**Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtiger oder bei Wahrnehmung der Angelegenheit eines Steuerpflichtigen leichtfertig
1. über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
  2. die Stadt pflichtwidrig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis läßt
- und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder eine oder einen anderen erlangt.
- Die Strafbestimmungen bei Vorsatz des § 16 des Kommunalabgabengesetzes bleiben unberührt.
- (2) Zuwiderhandlungen gegen die Anzeigepflicht nach § 7 der Satzung sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 18 Abs. 2 Nr. 2 KAG.
- (3) Nach § 18 Abs. 3 Kommunalabgabengesetz können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zur Höhe der dort genannten Beträge geahndet werden.

**§ 10**  
**Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt rückwirkend zum 1. Januar 2015 in Kraft und ersetzt die Satzung der Stadt Ratzeburg über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer vom 01.04.1995, zuletzt geändert durch die VII. Änderungssatzung vom 16.12.2014.
- (2) Soweit diese Satzung rückwirkend in Kraft tritt, dürfen Steuerpflichtige gemäß § 2 Abs. 2 KAG durch diese Satzung nicht ungünstiger gestellt werden als nach der bisherigen Satzung vom 01.04.1995 in ihrer jeweiligen Fassung. Das gilt auch dann, wenn die bisherige Satzung unwirksam war oder ihre Wirksamkeit zweifelhaft war.

Ratzeburg, 13.12.2018

Stadt Ratzeburg  
Der Bürgermeister

gez.  
Voß  
Bürgermeister

L. S.