

Satzung

über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Stapel

Aufgrund des § 4 Absatz 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) und § 1 Absatz 1, § 2 Absatz 1 Satz 1, § 3 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 8 sowie § 18 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein (KAG), in der jeweils geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Stapel vom 17.11.2025 folgende Satzung erlassen:

§ 1

Allgemeines

Die Gemeinde Stapel erhebt eine Zweitwohnungssteuer als örtliche Aufwandssteuer.

§ 2

Steuergegenstand

(1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet.

(2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die eine Person neben ihrer Hauptwohnung für ihren persönlichen Lebensbedarf oder den ihrer Angehörigen im Sinne des § 15 Abgabenordnung (AO) innehat.

(3) Als Hauptwohnung gilt grundsätzlich die gemeldete Haupt- oder alleinige Wohnung. Im Falle einer falschen Eintragung im Melderegister ist Hauptwohnung diejenige von mehreren im In- oder Ausland gelegenen Wohnung eines Einwohners, die er vorwiegend benutzt. Hauptwohnung eines verheirateten oder in einer eingetragenen Partnerschaft lebenden Einwohners, der nicht dauernd getrennt lebt, ist die vorwiegend benutzte Wohnung. In Zweifelsfällen, in denen die vorwiegende Nutzung einer Wohnung nicht festgestellt werden kann, ist die vorwiegend benutzte Wohnung dort anzunehmen, wo der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen des Einwohners liegt.

(4) 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 Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung. Dies gilt insbesondere, wenn diese 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.

(5) Liegen Hauptwohnung und Zweitwohnung auf demselben Grundstück, so gilt diese in der Regel nicht als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung.

(6) Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders oder nicht genutzt wird.

(7) Als Wohnung gelten auch Mobilheime (z.B. Tiny-House), 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 (Dauerstandplatz) abgestellt und nicht oder nur im Ausnahmefall fortbewegt werden. Schwimmende-Häuser gelten ebenso als Wohnung im Sinne dieser Satzung. Hierbei handelt es sich um schwimmende Anlagen, welche in der Regel nicht zur Fortbewegung bestimmt sind. Ein Schwimmendes-Haus ist ein Wohngebäude oder Ferienhaus, das auf einem Ponton gebaut wurde und auf dem Wasser schwimmend an einem Ort fest verankert liegt. Es hat im Gegensatz zu einem Wohnschiff, Wohnboot oder Hausboot keinen Schiffsrumpf, keinen eigenen Antrieb und ist im Regelfall nicht autonom, sondern mit flexiblen Leitungen fest mit dem Strom-, Wasser und Abwassernetz verbunden.

§ 3 Steuerpflicht

(1) Steuerpflichtiger ist, wer im Gemeindegebiet eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 innehat.

(2) Haben mehrere Personen gemeinsam eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner.

§ 4 Steuermaßstab

(1) Die Steuer bemisst sich nach dem Wohnwert der Zweitwohnung.

(2) Der Wohnwert ergibt sich aus dem Lagefaktor, multipliziert mit der Quadratmeterzahl der Wohnfläche, multipliziert mit dem Baujahresfaktor der Wohnung, multipliziert mit dem Verfügbarkeitsgrad gemäß Absatz 6, multipliziert mit 100.

(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 „1“ zu addieren. Maßgeblich ist der Bodenrichtwert, der für die Bodenrichtwertzone, in der sich die Zweitwohnung gemäß § 2 Absatz 1 befindet, für das dem Erhebungsjahr vorangegangene Kalenderjahr ausgewiesen wird. 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.

Der jeweils maßgebliche Bodenrichtwert ist zur Ermittlung des Lagefaktors auf eine einheitliche Größe von 900 qm zu modifizieren. Die Umrechnung erfolgt anhand der Tabelle für Grundstücksflächen-Koeffizienten, die den jeweils für den maßgeblichen Bodenrichtwert geltenden Erläuterungen des zuständigen Gutachterausschusses für die Bodenrichtwerte entnommen werden.

Ist ein Bodenrichtwert für die konkrete Zweitwohnung im Sinne des § 2 Absatz 1 nicht zu ermitteln, so ist anhand der betroffenen Bodenrichtwertzone oder der angrenzenden Bodenrichtwertzonen ein Bodenrichtwert zu schätzen.

(4) Die bei der Berechnung anzusetzende Wohnfläche wird nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung in der jeweils geltenden Fassung ermittelt.

(5) Der Baujahresfaktor beträgt ein Tausendstel des Zahlenwerts des Baujahres. Das Baujahr ist das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes. Im Falle einer grundlegenden Sanierung, die die Bausubstanz in einen nahezu neuwertigen Zustand versetzt, ist das Jahr deren Fertigstellung maßgeblich.

(6) Der Verfügbarkeitsgrad stellt den Umfang der Verfügbarkeit der Zweitwohnung für den Steuerpflichtigen dar und wird wie folgt bemessen:

Volle/ nahezu volle Verfügbarkeit	365 – 276 Tage (=0 – 89 Vermietungstage)	100%
Mittlere Verfügbarkeit	275 – 185 Tage (90 – 180 Vermietungstage)	45 %
Beschränkte Verfügbarkeit	Unter 184 Tage (= über 181 Vermietungstage)	30%

(7) Der Faktor für die Gebäudeart wird wie folgt bemessen:

Gebäudeart	Wertfaktor
Mobilheime, Tiny-Houses	0,8
Schwimmende-Häuser	0,9
Mehrfamilienhaus/ Mehrgeschosswohnungsbau: Eigentumswohnungen, Mietwohnungen, Sonstige Wohnungen	1,0
Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	1,1
Einfamilienhäuser	1,2

§ 5 Steuersatz

Die Steuer beträgt 2,5 v. H. der Bemessungsgrundlage nach § 4.

§ 6

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

- (1) Die Zweitwohnungssteuer entsteht, soweit es sich nicht um Vorauszahlungen (Abs. 5) handelt, mit Ablauf des Kalenderjahres, für das die Steuer festzusetzen ist.
- (2) Die Steuerpflicht beginnt mit dem 1. des Folgemonats, in den der Beginn des Innehabens der Zweitwohnung fällt. Sie endet mit Ablauf des Kalendervormonats, in dem der Steuerpflichtige die Zweitwohnung aufgibt. Bei Übernahme einer Zweitwohnung von einem bisher Steuerpflichtigen beginnt die Steuerpflicht mit dem Beginn des auf die Übernahme folgenden Kalendermonats.
- (3) Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt. Steuerjahr ist das Kalenderjahr. Die Steuer wird am Anfang des Folgejahres für das abgelaufene Kalenderjahr rückwirkend festgesetzt.
- (4) Die Gemeinde Stapel erhebt auf die zu erwartende Höhe der Jahressteuer eine Vorauszahlung. Die Vorauszahlungen auf die Steuer werden zu Beginn des Steuerjahres durch Steuerbescheid festgesetzt. 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.
- (5) Die nach Abs. 4 Satz 2 festgesetzten Vorauszahlungen werden in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. jeden Jahres fällig. Rückwirkend zu erhebende Steuern oder Vorauszahlungen werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig. Zu viel entrichtende Steuern werden mit Bekanntgabe des Veranlagungsbescheides erstattet.

§ 7

Anzeigepflicht

Das Innehaben und die Aufgabe einer Zweitwohnung, der Eintritt des Verfügbarkeitsgrades nach § 4 Absatz 6 sowie eine Änderung der für die Grundlagen der Besteuerung relevanten Umstände sind innerhalb eines Monats durch die steuerpflichtige Person bei der Gemeinde Stapel bzw. bei der Steuerabteilung des Amtes Kropp-Stapelholm schriftlich anzuzeigen.

§ 8

Steuererklärungen, Mitteilungspflichten

- (1) Die bei der Prüfung der Steuerpflicht mitwirkungspflichtigen Personen (§ 11 KAG S-H i. V. m. § 78 Ziffer 2 AO) haben eine eigenhändig unterschriebene Erklärung zur Zweitwohnungssteuer (Steuererklärung) nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben, wenn sie hierzu von der Gemeinde Stapel aufgefordert werden. Darüber hinaus sind auf Anforderung die sich aus § 90 AO ergebenden Mitwirkungspflichten zu erfüllen.

(2) Der Steuerpflichtige hat in Fällen der Mischnutzung (siehe § 4 Abs. 6) für jedes Kalenderjahr bis zum 10. Januar des Folgejahres eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben. 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 § 4 Abs. 6 gegeben war. Wird die Steuererklärung nicht innerhalb eines Monats nach Ablauf der Frist in Satz 1 abgegeben, gilt die Zweitwohnung als ganzjährig verfügbar (volle Verfügbarkeit nach § 4 Abs. 6).

(3) Die Angaben des Steuerpflichtigen in der Steuererklärung sind durch geeignete Unterlagen nachzuweisen, sofern die Gemeinde Stapel dies fordert. Werden in der Steuererklärung Vermietungstage geltend gemacht, so sind die Vermietungszeiten zu belegen. Hierbei sind die einzelnen Vermietungszeiten, die Namen der Mieter und die gezahlten Mietentgelte mitzuteilen. In begründeten Einzelfällen sind nach Aufforderung durch die Gemeinde Stapel Anschriften der Mieter zu erklären. Auf Anforderung sind die einzelnen Mietverträge vorzulegen.

(4) Wenn die Sachverhaltsaufklärung durch die Beteiligten nicht zum Ziel führt oder keinen Erfolg verspricht, sind auch andere Personen und Firmen, insbesondere Vermieter oder Verpächter von Zweitwohnungen und Vermittlungsagenturen verpflichtet, der Gemeinde Stapel, auf Nachfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Daten mitzuteilen (§ 11 KAG S-H i. V. m. § 93 AO).

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtiger, Beauftragter oder Vertragspartner eines potenziellen Steuerpflichtigen oder bei Wahrnehmung der Angelegenheit eines Steuerpflichtigen

- a) über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
- b) die Gemeinde Stapel 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 S-H 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 der Nutzungsänderung der Zweitwohnung nicht nachkommt oder
- c) der Verpflichtung zur Abgabe von Steuererklärungen nicht oder verspätet nachkommt.

Die oben genannten Sachverhalte sowie Zuwiderhandlungen gegen die §§ 8 und 9 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 18 Abs. 2 Nr. 2 KAG S-H.

(3) Nach § 18 Abs. 3 KAG S-H können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu Höhe der dort genannten Beträge geahndet werden.

§ 10

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-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz S-H (LDSG) durch die Gemeinde Stapel zulässig. Personenbezogene Daten werden erhoben über:

- a) Namen, Vornamen, Anschrift, Geburtsdatum, Familienstatus und ggf. Kontoverbindung des Steuerpflichtigen,
- b) Namen und Anschrift eines evtl. Handlungs- und Zustellungsbevollmächtigten.

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.

Daten dürfen erhoben werden durch Mitteilung oder Übermittlung von:

- 1. Einwohnermeldeämtern;
- 2. Untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg;
- 3. Finanzamt;
- 4. Grundbuchamt;
- 5. Katasteramt;
- 6. Bundeszentralregister;
- 7. Kraftfahrtbundesamt;
- 8. Vorbesitzern, Vermietern, Verpächtern, Eigentümern;
- 9. Bereiche Haushalt und Steuerung sowie Buchhaltung und Finanzen der Gemeinde Kropp;
- 10. Wasserversorgern.

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) Die Gemeinde Stapel 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 ggf. in Zukunft für Zwecke der Erhebung von Kurabgaben zu verwenden.

(3) Der Einsatz technikunterstützter Informationsverarbeitung ist zulässig.

§ 11

Personenbezeichnung

Die Bezeichnung von Personen in dieser Satzung gilt für das weibliche, männliche und diverse Geschlecht gleichermaßen.

§ 12

Inkrafttreten

(1) Die Satzung tritt zum 01.01.2026 in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Zweitwohnungssteuersatzung der Gemeinde vom 17.03.2025 außer Kraft.

Die Satzung ist auszufertigen und öffentlich bekanntzumachen.

Stapel, 17.11.2025

gez .Jörg Lundelius
- Der Bürgermeister -