

Satzung
über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer
in der Stadt Kappeln
i.d.F. der I. Nachtragssatzung vom 23.07.2025, rückwirkend in Kraft am 01.01.2013

Aufgrund des § 4 Abs. 1 S. 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVObI. Schl.-H. S. 57), in der zurzeit gültigen Fassung sowie § 1 Abs. 1, § 2, § 3 Abs. 1 S. 1 und Abs. 8 sowie § 18 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein (KAG) in der Fassung vom 10. Januar 2005 (GVObI. Schl.-H. 2005 S. 27) in der zurzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Kappeln vom 28.10.2020, 23.07.2025 folgende Satzung erlassen:

§ 1
Allgemeines

Die Stadt Kappeln 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 Familienangehörigen im Sinne des § 15 Abgabenordnung (AO) 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.
- (5) 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 (z.B. im Ostseeresort Olpenitz) 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.
- (6) Im Stadtgebiet befindliche Wohnungen von Personen, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt im Ausland und dort einen Wohnsitz innehaben (§§ 8 und 9 Abgabenordnung), 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 diese Wohnungen nur aufgrund der melderechtlichen Regelungen 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
Steuerpflichtiger

- (1) Steuerpflichtiger ist, wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 innehat.
- (2) Nicht der Steuer unterliegt das Innehaben einer berufsbedingt erforderlichen Zweitwohnung einer verheirateten oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft, nicht getrenntlebenden Person, wenn die Wohnung trotz vorwiegender Nutzung aufgrund melderechtlicher Vorschriften, betreffend des Familienwohnsitzes, nicht Hauptwohnung sein kann.
- (3) Haben mehrere Steuerpflichtige gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner/innen.

§ 4

Steuermaßstab

(1) Die Steuer bemisst sich nach dem Lagefaktor des Steuergegenstandes gem. Abs. 2 multipliziert mit der Quadratmeterzahl der Wohnfläche multipliziert mit dem Baujahresfaktor des Steuergegenstandes gem. Abs. 5 multipliziert mit dem Faktor der Gebäudeart gem. Abs. 6 und multipliziert mit dem Verfügbarkeitsgrad gem. Abs. 7 multipliziert mit einhundert (Bemessungsgrundlage).

(2) Der Lagefaktor der Zweitwohnung wird anhand des Bodenrichtwertes ermittelt (modifizierter Bodenrichtwert). Die Bodenrichtwerte für das Satzungsgebiet werden vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Schleswig-Flensburg gem. § 196 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 14 und 15 der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten (GAVO) ermittelt und veröffentlicht. Flächenabhängige Bodenrichtwerte werden auf eine einheitliche Größe von 700 m² umgerechnet (modifizierter Bodenrichtwert). Die Umrechnung erfolgt mithilfe der Umrechnungsfaktoren, die den Erläuterungen zu den jeweils geltenden Bodenrichtwerten zu entnehmen sind und vom Gutachterausschuss des Kreises Schleswig-Flensburg ebenfalls veröffentlicht werden. Als maßgeblicher Bodenrichtwert ist der für das dem jeweiligen Erhebungszeitraum vorausgehende Kalenderjahr geltende Wert für den konkreten Steuergegenstand anzusetzen.

Zur Bildung des Lagefaktors wird der anzusetzende modifizierte Bodenrichtwert nach folgender Formel in das Verhältnis zum höchsten modifizierten Bodenrichtwert gesetzt.

$$\text{Lagefaktor} = \frac{\text{anzusetzender modifizierter Bodenrichtwert}}{\text{modifizierter Höchstbodenrichtwert}} + 1$$

Die Berechnung beinhaltet zur Erlangung eines über 1 liegenden Lagefaktors einen Sockelwert von 1. Das Rechenergebnis wird auf zwei Dezimalstellen gerundet.

(3) Ist für die Bodenrichtwertzone, in welcher der Steuergegenstand liegt, kein Bodenrichtwert für zu Wohnzwecken geeignete nicht gewerbliche oder landwirtschaftliche Objekte veröffentlicht worden, so ist anhand der betroffenen Bodenrichtwertzone oder der angrenzenden Bodenrichtwertzonen, hilfsweise der nächstgelegenen Zone, welche die tatsächlichen Verhältnisse realitätsnah widerspiegelt ein Bodenrichtwert zu schätzen. Bei den Schwimmenden-Häusern im Ostseeresort Olpenitz (ORO) wird analog verfahren.

(4) Die bei der Berechnung anzusetzende Wohnfläche wird nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2013 (Bundesgesetzblatt 2003 I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung ermittelt.

(5) Der Baujahresfaktor beträgt ein Tausendstel des Zahlenwertes des Baujahres. Als Baujahr gilt das Jahr, für welches die erstmalige Bewertung des Steuergegenstandes durch das Finanzamt erfolgt ist. Bei Kernsanierungen, Renovierungen oder Anbauten, welche aufgrund ihres Umfanges als Neubauten zu werten sind, ist das Baujahr entsprechend anzupassen.

(6) 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

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

Für die Veranlagungsjahre 2013-2020:

Oberste Stufe volle/nahezu volle Verfügbarkeit:	360 - 260 Tage (= 0 - 100 Vermietungstage)	100%
Mittlere Stufe mittlere Verfügbarkeit:	259 - 160 Tage (= 101 - 200 Vermietungstage)	80%
Unterste Stufe beschränkte Verfügbarkeit:	unter 160 Tage (= über 200 Vermietungstage)	63%

Für die Veranlagungsjahre ab 2021:

Oberste Stufe volle/nahezu volle Verfügbarkeit:	360 - 260 Tage (= 0 - 100 Vermietungstage)	100%
Mittlere Stufe mittlere Verfügbarkeit:	259 - 160 Tage (= 101 - 200 Vermietungstage)	70%
Unterste Stufe beschränkte Verfügbarkeit:	unter 160 Tage (= über 200 Vermietungstage)	45%

§ 5 Steuersatz

Die Steuer beträgt 8,5 v.H. der Bemessungsgrundlage nach § 4 in Euro.

§ 6 Entstehung, Festsetzung und Fälligkeit von Steuern und Vorauszahlungen

(1) **Die Steuerpflicht** beginnt mit dem Kalendermonat, ab dem jemand eine Zweitwohnung innehat, für die folgenden Jahre jeweils am 01. Januar eines Kalenderjahres. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige die Wohnung aufgibt. Bei Übernahme einer Zweitwohnung von einem bisher Steuerpflichtigen beginnt die Steuerpflicht mit dem Kalendermonat, an dem die Zweitwohnung übernommen wurde. Fällt die Übernahme einer Zweitwohnung nicht auf einen Monatsersten, so entsteht die Steuerpflicht mit dem auf die Übernahme folgenden Monat. Fällt die Aufgabe einer Zweitwohnung nicht auf einen Monatsletzten, so endet die Steuerpflicht mit Ablauf des Kalendermonats vor dem Aufgeben der Zweitwohnung. **Die Steuerschuld** entsteht mit Ablauf des Kalenderjahres. Bei Übernahme einer Zweitwohnung mit Ablauf des Kalendermonats, in dem die Übernahme einer Zweitwohnung stattfindet.

(2) Die Steuer wird am Anfang des Folgejahres für das abgelaufene Kalenderjahr oder bei Übernahme einer Zweitwohnung für die abgelaufenen Kalendermonate rückwirkend 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 Jahresbetrages die Höhe der Vorauszahlung für das kommende Veranlagungsjahr festgesetzt. Bei vorzeitiger Aufgabe der Zweitwohnung wird die Verfügbarkeit in entsprechender Anwendung des § 4 Absatz 7 für den Zeitraum der Steuerpflicht zu Grunde gelegt.

(3) Der auf die Jahressteuer zu leistende Vorauszahlungsbetrag ist in vier Teilbeträgen am 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. fällig. Für die Vergangenheit nachzuzahlende Steuerbeträge sowie Teilzahlungsbeträge gemäß Absatz 1 werden innerhalb eines Monats, Erstattungsbeträge innerhalb einer Woche nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

§ 7 Anzeigepflicht

Das Innehaben einer Zweitwohnung oder deren Aufgabe sowie sonstige für die Grundlagen der Besteuerung relevanten Umstände, sind dem Steueramt der Stadt Kappeln innerhalb einer Woche durch die steuerpflichtige Person anzuzeigen.

§ 8 Mitteilungspflicht

(1) Die bei der Prüfung der Steuerpflicht mitwirkungspflichtigen Personen (§ 11 Abs. 1 KAG i.V.m. § 78 Ziffer 2 AO) haben eine eigenhändig unterschriebene Erklärung zur Zweitwohnungssteuer (Steuererklärung) nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck abzugeben, wenn sie hierzu vom Steueramt der Stadt Kappeln aufgefordert werden.

(2) Die steuerpflichtige Person hat in Fällen der Mischnutzung (siehe § 4 Abs. 7) für jedes Kalenderjahr bis zum 31. März des Folgejahres eine Steuererklärung abzugeben. Bei Aufgabe einer Zweitwohnung ist eine Steuererklärung innerhalb eines Monats nach Aufgabe der Wohnung abzugeben. Die Steuerpflichtige Person hat die Steuererklärung eigenhändig zu unterschreiben. Eine Steuererklärung ist nicht abzugeben, wenn eine Verfügbarkeit von mehr als 259 Tagen gegeben war. Wird eine Steuererklärung nicht innerhalb eines Monats nach Ablauf der Frist in Satz 1 abgegeben, gilt die Wohnung als ganzjährig verfügbar.

(3) Die Angaben der steuerpflichtigen Person sind auf Anforderung durch die Stadt Kappeln durch geeignete Unterlagen nachzuweisen. Werden in der Steuererklärung Vermietungstage geltend gemacht, so sind die Vermietungszeiten zu belegen.

(4) Wenn die Sachverhaltsaufklärung durch die Beteiligten nicht zum Ziele führt oder keinen Erfolg verspricht, sind auch andere Personen und Firmen, insbesondere Vermieter/innen oder Verpächter/innen von Wohnungen im Sinne von § 2 und Vermittlungsagenturen verpflichtet, dem Steueramt der Stadt Kappeln auf Nachfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände mitzuteilen (§ 11 Abs. 1 KAG i.V.m. § 93 AO).

§ 9 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) i.V.m. Art. 6 Abs. 2 der EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) i.V.m. § 3 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz Schleswig-Holstein (LDSG) durch die Stadt Kappeln zulässig. Personenbezogene Daten werden erhoben über:

- a) Namen, Vornamen, Anschrift, Geburtsdatum, Familienstatus und ggf. Kontoverbindung der/s Steuerpflichtigen,
- b) Namen und Anschrift eines evtl. Handlungs- oder Zustellungsbevollmächtigten.

(2) 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. Hierfür dürfen Daten erhoben werden, durch Mitteilung oder Übermittlung von/vom:

- 1. Abteilung Finanzen und Controlling der Stadt Kappeln,
- 2. Einwohnermeldeämtern,
- 3. Abteilung Bauverwaltung und Liegenschaften der Stadt Kappeln,
- 4. Bauverwaltung des Kreises Schleswig-Flensburg
- 5. Finanzämtern,
- 6. Grundbuchamt,
- 7. Katasteramt,
- 8. Kraftfahrtbundesamt,
- 9. Touristikverein Kappeln,
- 10. Ostseefjord Schlei GmbH,
- 11. Vorbesitzern/Vorbesitzerinnen,
- 12. Vermietern/Vermieterinnen,
- 13. Verpächtern/Verpächterinnen,
- 14. Eigentümern/Eigentümerinnen.

(3) Die Stadt Kappeln ist befugt, auf den Grundlagen von Angaben der Steuerpflichtigen und von Daten, die nach Absatz 1 und 2 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 sowie zum Zwecke der Erhebung der Tourismusabgabe (Fremdenverkehrsabgabe) zu verwenden und weiter zu verarbeiten.

(4) Der Einsatz von technikunterstützender Informationsverarbeitung ist zulässig.

§ 10 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 Kappeln 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 Kommunalabgabengesetzes (KAG) bei vorsätzlichem Handeln bleiben unberührt.

(2) Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig

1. Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind oder

2. der Anzeigepflicht aus § 7 nicht oder verspätet nachkommt oder

3. der Verpflichtung zur Abgabe von Steuererklärungen nach § 8 nicht oder verspätet nachkommt.

Zu widerhandlungen gegen §§ 7 und 8 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 18 Absatz 2 Nummer 2 KAG.

(3) Gemäß § 18 Absatz 3 des KAG kann eine Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 mit einer Geldbuße bis zu zweitausendfünfhundert Euro, die Ordnungswidrigkeit nach Absatz 2 mit einer Geldbuße bis zu fünfhundert Euro geahndet werden.

§ 11 Inkrafttreten

(1) Diese I. Nachtragssatzung tritt rückwirkend zum 01.01.2013 in Kraft.

(2) Die Steuerpflichtigen dürfen aufgrund dieser I. Nachtragssatzung für die in der Vergangenheit liegenden Veranlagungszeiträume nicht schlechter gestellt werden als nach den bisherigen Satzungsregelungen.

(3) Bestandskräftige Steuerfestsetzungen werden von der Rückwirkung der I. Nachtragssatzung nicht erfasst.

Kappeln, 24.07.2025

Stadt Kappeln
Der Bürgermeister

(Stoll)
Bürgermeister