

**Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer**  
**in der Gemeinde Timmendorfer Strand**  
**(Zweitwohnungssteuersatzung)**

Berechtigt durch § 4 Abs. 1 Satz 1 Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO), § 1 Abs. 1, § 2, § 3 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 8, § 18 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 Kommunalabgabengesetz des Landes Schleswig-Holstein (KAG) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 12.12.2024 folgende Satzung erlassen:

**§ 1**  
**Allgemeines**

Die Gemeinde Timmendorfer Strand 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 die gemeldete Haupt- oder alleinige Wohnung.
- (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 Zweitwohnungen 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 in demselben Gebäude, 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.

**§ 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, die trotz vorwiegender Nutzung aufgrund melderechtlicher Vorschriften betreffend den Familienwohnsitz nicht Hauptwohnung ist.
- (3) Haben mehrere Personen gemeinsam eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner/innen.

## § 4 Steuermaßstab

- (1) Die Steuer bemisst sich nach dem Wohnwert der Zweitwohnung gem. § 2 Abs. 1.
- (2) Der Wohnwert ergibt sich aus dem Lagewert multipliziert mit der Quadratmeterzahl der Wohnfläche multipliziert mit dem Baujahresfaktor der Wohnung multipliziert mit dem Verfügbarkeitsgrad und multipliziert mit einhundert.
- (3) Zur Ermittlung des Lagewertes 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“ (Summand) zu addieren. Für die Bestimmung des Lagewertes ist der Bodenrichtwert maßgeblich, der für die Bodenrichtwertzone, in der sich die Zweitwohnung gem. § 2 Abs. 1 befindet, für das dem Erhebungsjahr vorangegangene Kalenderjahr ausgewiesen wird. Der Bodenrichtwert wird vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte gem. § 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 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 betrachtendem 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.
- (4) Ist ein Bodenrichtwert für den konkreten Steuergegenstand nicht zu ermitteln, so ist insbesondere anhand der betroffenen Bodenrichtwertzone oder der angrenzenden Bodenrichtwertzonen ein Bodenrichtwert zu schätzen.
- (5) Die bei der Berechnung anzusetzende Wohnfläche wird nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung in der jeweils geltenden Fassung ermittelt. Abweichend von § 2 Abs. 3 Nr. 1a der Wohnflächenverordnung werden Kellerräume die zu Wohnzwecken genutzt werden bei der Ermittlung der Wohnfläche berücksichtigt.
- (6) Der Baujahresfaktor beträgt ein Tausendstel des Zahlenwerts des Baujahres.
- (7) Wird die Wohnung auch zur Vermietung an wechselnde Gäste angeboten (Mischnutzung), wird die nach Abs. 1-5 ermittelte Bemessungsgrundlage mit dem Verfügbarkeitsgrad multipliziert. Dieser stellt den Umfang der Verfügbarkeit der Zweitwohnung für die Steuerpflichtige / den Steuerpflichtigen dar und wird wie folgt bemessen:

Volle / nahezu volle Verfügbarkeit	365 - 276 Tage (= 0 - 89 Vermietungstage)	100 %
Mittlere Verfügbarkeit	275 - 216 Tage (= 90 - 149 Vermietungstage)	60 %
Eingeschränkte Verfügbarkeit	weniger als 216 Tage (= über 149 Vermietungstage)	30 %

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

## **§ 5 Steuersatz und Höhe der Steuer**

Die Steuer beträgt 11 % (Steuersatz) der Bemessungsgrundlage nach § 4 in Euro.

## **§ 6 Entstehen der Steuer, Beginn und Ende der Steuerpflicht, Festsetzung der Steuer, Vorauszahlungen, Fälligkeit der Steuerschuld**

- (1) Die Zweitwohnungsteuer 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 Monats, in den der Beginn des Innehabens der Zweitwohnung fällt. Sie endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem die Steuerpflichtige / der Steuerpflichtige die Zweitwohnung aufgibt. Bei Übernahme einer Zweitwohnung von einer / 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 erhebt auf die zu erwartende Höhe der Jahressteuer eine Vorauszahlung. Die Vorauszahlungen auf die Steuer werden zu Beginn des Steuerjahres durch Steuerbescheid festgesetzt. Basis hierfür sind die Berechnungsgrundlagen des Festsetzungsbescheides des Vorjahres unter Berücksichtigung von Veränderungen der Berechnungsgrundlagen aus § 4 zum Vorauszahlungsjahr und der für das Jahr der Vorauszahlungen geltende Steuersatz aus § 5. Entsteht die Steuerpflicht im Laufe des Steuerjahres, werden die Vorauszahlungen nach dem Beginn der Steuerpflicht in der für das laufende Jahr zu erwartenden Höhe durch Steuerbescheid festgesetzt. Die für das Steuerjahr geleisteten Vorauszahlungen werden auf den festzusetzenden Jahressteuerbetrag angerechnet.
- (5) Die nach Absatz 4 Satz 2 festgesetzten Vorauszahlungen sind in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Rückwirkend zu erhebende Steuern oder Vorauszahlungen werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig. Zu viel entrichtete Steuern werden innerhalb von zwei Wochen nach Bekanntgabe des Steuerbescheides erstattet.

## **§ 7 Anzeigepflicht**

Das Innehaben einer Zweitwohnung oder deren Aufgabe sowie die Änderung der Nutzung sind der Gemeinde Timmendorfer Strand innerhalb von 1 Woche durch die Steuerpflichtige / den Steuerpflichtigen 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 Timmendorfer Strand aufgefordert werden. Darüber hinaus sind auf Anforderung die sich aus § 90 Abgabenordnung ergebenden Mitwirkungspflichten zu erfüllen.

- (2) Die / Der Steuerpflichtige hat in Fällen der Mischnutzung (siehe § 4 Abs. 6) für jedes Kalenderjahr bis zum 31. März 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 der / des Steuerpflichtigen in der Steuererklärung sind durch geeignete Unterlagen nachzuweisen, sofern die Gemeinde Timmendorfer Strand dies fordert. 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 Timmendorfer Strand die Anschriften der Mieter/innen 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/innen oder Verpächter/innen von Zweitwohnungen und Vermittlungsagenturen verpflichtet, der Gemeinde Timmendorfer Strand auf Nachfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Daten mitzuteilen (§ 11 KAG i.V. mit § 93 Abgabenordnung).

## **§ 9**

### **Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtige/r, Beauftragte/r oder Vertragspartner/in einer / eines potentiellen Steuerpflichtigen oder bei Wahrnehmung der Angelegenheit einer / eines Steuerpflichtigen leichtfertig
  - a) über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
  - b) die Gemeinde Timmendorfer Strand 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 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 und 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 §§ 7 und 8 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 18 Abs. 2 Nr. 2 KAG.

- (3) Nach § 18 Abs. 3 des KAG können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zur 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-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz Schleswig-Holstein (LDSG) durch die Gemeinde Timmendorfer Strand 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.

Daten dürfen erhoben werden durch Mitteilung oder Übermittlung von:

- Einwohnermeldeämtern
- Timmendorfer Strand Niendorf Tourismus GmbH
- Kurbetrieb Timmendorfer Strand-Niendorf/Ostsee
- Fachbereich Allgemeine Verwaltung und Finanzen der Gemeinde Timmendorfer Strand
- Fachbereich Tourismus, Bauen, Umwelt und Immobilien der Gemeinde Timmendorfer Strand
- Bauaufsichtsbehörde des Kreises Ostholstein
- Finanzamt
- Grundbuchamt
- Katasteramt
- Bundeszentralregister
- Kraftfahrtbundesamt
- Vorbesitzern, Vermietern, Verpächtern, Eigentümern.

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 Timmendorfer Strand 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 für Zwecke der Erhebung von Kurabgaben und Tourismusabgaben zu verwenden.
- (3) Der Einsatz technikenunterstützter Informationsverarbeitung ist zulässig.

**§ 11**  
**Inkrafttreten**

- (1) Die Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2019 in Kraft und ersetzt ab diesem Zeitpunkt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Timmendorfer Strand vom 04.06.2020 in der Gestalt der 2. Nachtragssatzung vom 16.12.2022.
- (2) Die Steuerpflichtigen dürfen aufgrund dieser Satzung für die Vergangenheit einschließlich dem gesamten Veranlagungszeitraum 2024 nicht ungünstiger gestellt werden als nach den bisherigen Satzungsregelungen.
- (3) Bestandskräftige Bescheide werden von der Rückwirkung der Satzung nicht erfasst.

Ausgefertigt:  
Timmendorfer Strand, den 13.12.2024

Gemeinde Timmendorfer Strand  
Der Bürgermeister  
gez. Sven Partheil-Böhnke

(L.S.)

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht. Jeder kann in die Satzung Einsicht nehmen. Die Satzung liegt im Rathaus, Zimmer 44, während der Dienststunden aus.

Timmendorfer Strand, den 13.12.2024

Gemeinde Timmendorfer Strand  
Der Bürgermeister  
gez. Sven Partheil-Böhnke

(L.S.)