

Satzung
über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in
der Gemeinde Sylt

Präambel

Aufgrund des § 4 Abs 1. Satz 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-H. 2003, S. 57) sowie der §§ 1 Abs. 1, 2 und 3 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 8 und § 18 Abs. 2 Nr. 2 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein (KAG) in der Fassung vom 10.01.2005 (GVOBl. Schl.-H. 2005, S. 27, in der jeweils geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **19.11.2020** folgende Satzung erlassen:

§ 1
Allgemeines

Die Gemeinde Sylt erhebt als örtliche Aufwandssteuer eine Zweitwohnungssteuer.

§ 2
Steuergegenstand

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, über die jemand neben der Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs oder dem von 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.

§ 3
Steuerpflichtige Person

- (1) Steuerpflichtig ist, wer im Gemeindegebiet eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 innehat.
- (2) Nicht der Steuer unterliegt das Innehaben einer berufsbedingt erforderlichen Zweitwohnung einer verheirateten, nicht dauerhaft getrenntlebenden Person, wenn die Wohnung trotz vorwiegender Nutzung aufgrund melderechtlicher Vorschriften betreffend den Familienwohnsitz nicht Hauptwohnsitz sein kann. Diese Regelung ist auch auf eingetragene Lebenspartnerschaften anzuwenden.
- (3) Haben mehrere Personen gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner der Zweitwohnungssteuer.

§ 4 Steuermaßstab

- (1) Die Steuer bemisst sich nach dem Lagefaktor der Zweitwohnung i.S.v. § 2 Abs. 1 multipliziert mit der Quadratmeterzahl der Wohnfläche multipliziert mit dem Baujahresfaktor der Zweitwohnung gem. § 2 Abs. 1 multipliziert mit dem Faktor für die Gebäudeart multipliziert mit 100 multipliziert mit dem Steuersatz multipliziert mit dem Verfügbarkeitsgrad (Bemessungsgrundlage).
- (2) Der Lagefaktor stellt das Verhältnis der unterschiedlichen Bodenrichtwertzonen zueinander innerhalb der Gemeinde dar und errechnet sich aus dem Lagewert. Der Lagewert der Zweitwohnung i.S.v. § 2 Abs. 1 wird anhand des Bodenrichtwertes ermittelt (modifizierter Bodenrichtwert). Für die Bestimmung des Lagewertes ist der Bodenrichtwert maßgeblich, der für die Bodenrichtwertzone, in der sich die Zweitwohnung i.S.v. § 2 Abs. 1 befindet, für das dem Erhebungsjahr vorausgegangene Kalenderjahr ausgewiesen ist. Der Bodenrichtwert wird vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte gem. § 196 Baugesetzbuch in Verbindung mit §§ 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 Grundstücksgröße von 500 m² umgerechnet. Zum Zwecke der Umrechnung ist der nach Satz 2 dieser Vorschrift maßgebliche Bodenrichtwert mit dem bundesdurchschnittlichen Umrechnungskoeffizienten zu multiplizieren, der in Anlage 36 zu den §§ 251 und 257 Abs. 1 Bewertungsgesetz für die Grundstücksgröße ausgewiesen ist, die aus den beschreibenden Merkmalen des maßgeblichen Bodenrichtwertes hervorgeht (vgl. Anlage 1 dieser Satzung).
 2. Geschossflächenzahlabhängige Bodenrichtwerte werden einheitlich auf eine Geschossflächenzahl von 1,0 umgerechnet. Insoweit ist der nach Satz 2 dieser Vorschrift maßgebliche Bodenrichtwert mit dem Umrechnungskoeffizienten zu multiplizieren, der in der Anlage 2 dieser Satzung für die Geschossflächenzahl ausgewiesen ist, die aus den beschreibenden Merkmalen des maßgeblichen Bodenrichtwertes hervorgeht.
 3. Bodenrichtwerte in Bodenrichtwertzonen, in denen die Art der Grundstücksnutzung mit „sonstigen Sondergebieten“ bzw. „SO-Gebiete“ gekennzeichnet ist, werden nicht umgerechnet.

Ob es sich bei dem konkret zu betrachtendem Bodenrichtwert um einen flächenabhängigen (Nr. 1) oder einen geschossflächenzahlabhängigen (Nr. 2) Bodenrichtwert handelt, geht dabei grundsätzlich aus den beschreibenden Merkmalen der veröffentlichten Bodenrichtwerte hervor. Lässt sich den beschreibenden Merkmalen einer Bodenrichtwertzone sowohl eine flächenbezogene als auch eine geschossflächenzahlbezogene Bezugsgröße entnehmen, so ist die Art der Nutzung des konkreten Steuerobjektes maßgeblich. Dabei wird für den individuellen Wohnungsbau grundsätzlich eine flächenbezogene und für den Geschossbau eine geschossflächenzahlbezogene Modifikation des ausgewiesenen Bodenrichtwertes vorgenommen.

Ist ein Bodenrichtwert für die konkrete Zweitwohnung i.S.v. § 2 Abs. 1 nicht zu ermitteln, so ist anhand der betroffenen Bodenrichtwertzone oder der angrenzenden Bodenrichtwertzone ein Bodenrichtwert zu schätzen.

Der Lagefaktor errechnet sich wie folgt:

$$\text{Lagefaktor} = \frac{\text{errechneter Lagewert des Objektes}}{\text{höchster errechneter Lagewert des Ortes}} + 1$$

Lagefaktor Sylt-Ost:
$$\text{Lagefaktor} = \frac{\text{errechneter Lagewert des Objektes}}{3300} + 1$$

Lagefaktor Rantum:
$$\text{Lagefaktor} = \frac{\text{errechneter Lagewert des Objektes}}{2184} + 1$$

Lagefaktor Westerland:
$$\text{Lagefaktor} = \frac{\text{errechneter Lagewert des Objektes}}{6336} + 1$$

- (3) Die bei der Berechnung anzusetzende Wohnfläche wird nach Maßstab der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung ermittelt. Abweichend von § 2 Abs. 3 Nr. 1a, 1d und 1g der Wohnflächenverordnung werden Kellerräume, Bodenräume und Garage, die zu Wohnzwecken genutzt werden, bei der Ermittlung der Wohnfläche berücksichtigt.
- (4) 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.

- (5) Der Gebädefaktor wird wie folgt bemessen:

Gebäudeart	Wertfaktor
Wohnung	1,0
Zweifamilienhaus/Reihenhaus	1,1
Einfamilienhaus	1,2

- (6) Wird die Wohnung auch zur Vermietung an wechselnde Gäste angeboten (sogenannte Mischnutzung), wird die nach Abs. 1-6 ermittelte Bemessungsgrundlage mit dem Verfügbarkeitsgrad multipliziert. Dieser stellt den Umfang der Verfügbarkeit der Zweitwohnung für die steuerpflichtige Person dar und wird wie folgt bemessen:
- (7) Der Faktor für die Verfügbarkeit der Zweitwohnung für den Inhaber (Verfügbarkeitsgrad) beträgt:

Ortsteil Westerland

- a) eingeschränkte Verfügbarkeit,
d.h. von bis zu 90 Tagen 30 v.H.,
- b) mittlere Verfügbarkeit,
d.h. von bis zu 180 Tagen 60 v.H.,
- c) volle/nahezu volle Verfügbarkeit,
d.h. von mehr als 180 Tagen 100 v.H.

Ortsteile Keitum, Tinum, Morsum, Archsum, Munkmarsch

- a) eingeschränkte Verfügbarkeit,
d.h. von bis zu 160 Tagen 51 v.H.,
- b) mittlere Verfügbarkeit,
d.h. von bis zu 239 Tagen 75 v.H.,
- c) volle/nahezu volle Verfügbarkeit,
d.h. von mehr als 240 Tagen 100 v.H.

Ortsteil Rantum

- | | | |
|----|------------------------------------------------------------------|----------|
| a) | eingeschränkte Verfügbarkeit,
d.h. von bis zu 190 Tagen | 60 v.H., |
| b) | mittlere Verfügbarkeit,
d.h. von bis zu 269 Tagen | 80 v.H., |
| c) | volle/nahezu volle Verfügbarkeit,
d.h. von mehr als 270 Tagen | 100 v.H. |
- (8) Beginnt oder endet die Steuerpflicht im Laufe eines Jahres, wird der Verfügbarkeitsgrad nach den jahresanteiligen Verfügbarkeitstagen zugrunde gelegt.

§ 5 **Steuersatz**

Die Steuer beträgt 6 v.H. des Maßstabes nach § 4.

§ 6 **Entstehen, Festsetzung und Fälligkeit von Steuern und Vorauszahlungen**

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Die Steuer entsteht jeweils mit Ablauf des 31.12. für das abgelaufene Kalenderjahr, in dem der Steuerpflichtige die Zweitwohnung innegehabt hat. Die Steuer entsteht nur in anteiliger Höhe, wenn der Steuerpflichtige die Zweitwohnung nur während eines Teils des Kalenderjahres innegehabt hat. Die anteilige Höhe bemisst sich nach dem Verhältnis der Anzahl der Tage des Jahres und der Anzahl der Tage, an denen der Steuerpflichtige die Zweitwohnung innehatte. Dabei wird der Tag, der auf das erstmalige Innehaben einer Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung folgt, sowie der Tag, an dem der Steuerpflichtige seine Zweitwohnung aufgegeben hat oder verstorben ist, in vollem Umfang berücksichtigt.
- (2) Die entstandene Steuer wird in der Regel zu Beginn des Kalenderjahres für das abgelaufene Kalenderjahr durch Steuerbescheid festgesetzt. Die festgesetzte Steuer ist mit den für das abgelaufene Kalenderjahr geleisteten Vorauszahlungen (Abs. 3) zu verrechnen. Die nach der Verrechnung verbleibende Steuerschuld wird einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig. Die Steuerschuld übersteigende Vorauszahlungen werden nach Bekanntgabe des Steuerbescheides erstattet.
- (3) Der Steuerpflichtige hat auf die Steuer, die er für das laufende Kalenderjahr voraussichtlich schulden wird, eine Vorauszahlung zu entrichten. Die Vorauszahlung wird in der Regel zusammen mit der für das abgelaufene Kalenderjahr festzusetzenden Steuer zu Beginn des Kalenderjahres festgesetzt. Hat der Steuerpflichtige die Zweitwohnung erst im Verlaufe eines Kalenderjahres erstmalig inne, wird die Vorauszahlung für den verbleibenden Rest des Kalenderjahres festgesetzt. Die Vorauszahlung ist einen Monat nach Bekanntgabe des Festsetzungsbescheides fällig.

§ 7 **Anzeigepflicht**

Das Innehaben einer Zweitwohnung oder deren Aufgabe sowie sonstige für die Besteuerung relevanten Umstände sind der Gemeinde Sylt, Amt für Finanzen und Controlling, Abteilung Kommunale Abgaben, durch die steuerpflichtige Person innerhalb einer Woche anzuzeigen.

§ 8

Mitteilungspflicht

- (1) Der Steuerpflichtige hat für jedes Kalenderjahr bis zum 31. Januar des Folgejahres eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben. Der Steuerpflichtige hat die Steuererklärung eigenhändig zu unterschreiben. Eine Steuererklärung ist nicht abzugeben, wenn die Zweitwohnung ausschließlich selbst genutzt wird. Werden die Steuererklärung und die nach Absatz 2 geforderten Unterlagen nicht innerhalb eines Monats nach Ablauf der Frist in Satz 1 bzw. gesetzter Sonderfrist abgegeben, gilt die Wohnung als ganzjährig verfügbar.
- (2) Die Angaben des Steuerpflichtigen sind auf Anforderung durch die Gemeinde Sylt 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 Wohnraum sowie Vermietagenturen verpflichtet, der Gemeinde auf Nachfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände mitzuteilen (§ 11 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 personenbezogener Daten gem. Art. 6 Abs. 1 lit. e) in Verbindung mit Art. 6 Abs. 2 der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 Abs. 1 des Landesdatenschutzgesetzes Schleswig-Holsteins (LDSG) durch die Gemeinde zulässig.
- (2) Darüber hinaus werden die für die Errechnung und Festsetzung der Steuer sowie die zu Kontrollzwecken erforderlichen Daten erhoben und verarbeitet, soweit es zur Aufgabenerfüllung nach dieser Satzung erforderlich ist.
- (3) Die Gemeinde ist berechtigt, die nach Abs. 1 und 2 erforderlichen Daten durch einen Rückgriff auf:
 1. Meldeauskünfte,
 2. Unterlagen der Grundsteuerveranlagung,
 3. Unterlagen der Einheitsbewertung,
 4. das Grundbuch und die Grundbuchakten, einschließlich Mitteilungen der Vorbesitzer,
 5. Anträge auf Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen,
 6. Bauakten,
 7. Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses,
 8. Liegenschaftskataster,
 9. Unterlagen der Kurabgabenerhebung sowie
 10. Unterlagen der Fremdenverkehrsabgabenerhebungzu erheben.
- (4) Die Gemeinde ist befugt, auf der Grundlage der Angaben der Steuerpflichtigen und von Daten, die nach den Absätzen 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 zu verwenden und weiter zu verarbeiten.

Der Einsatz von technikerunterstützter 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 Gemeinde 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 des Kommunalabgabengesetzes 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.
- (3) Zuwiderhandlungen gegen §§ 7 und 8 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 18 Abs. 2 Nr. 2 KAG. Gemäß § 18 Abs. 3 KAG kann eine Ordnungswidrigkeit nach Abs. 1 mit einer Geldbuße bis zu 2.500,00 Euro und eine Ordnungswidrigkeit nach Abs. 2 mit einer Geldbuße bis zu 500,00 Euro geahndet werden.

§ 11
Inkrafttreten und Übergangsregelung

- (1) Diese Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer der Gemeinde Sylt tritt rückwirkend zum 01.01.2019 in Kraft und ersetzt die bisherige Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer der Gemeinde Sylt vom 19.12.2019.
- (2) Die Rückwirkung gilt nur für noch nicht bestandskräftig abgeschlossene Veranlagungsfälle.
- (3) Steuerpflichtige dürfen für den Zeitraum der Rückwirkung durch die Bestimmungen dieser Satzung nicht schlechter gestellt werden als nach dem bisherigem Satzungsrecht. Zur Ermittlung einer etwaigen Schlechterstellung ist bei jeder Veranlagung, die auf Grundlage der dieser Satzung für den Rückwirkungszeitraum erfolgt, eine Vergleichsberechnung auf der Grundlage der ersetzten (alten) Satzungsregelungen anzustellen.

Sylt, den 07.12.2020

**GEMEINDE
SYLT
KREIS NORDFRIESLAND**

Gemeinde Sylt

Nikolas Häckel
Bürgermeister