

# WER IST STEUERPF LICHTIG?

**STEUERPF LICHTIG IST, WER IM GEMEINDEGEBIET EINE ZWEITWOHNUNG INNEHAT.**

Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, über die Sie neben Ihrer Hauptwohnung verfügen. Ob die Wohnung gemietet ist oder Ihnen gehört, spielt dabei keine Rolle. Auch, wenn die Zweitwohnung vorübergehend nicht genutzt wird oder nicht genutzt werden kann, bleibt sie dennoch weiterhin steuerpflichtig. Die Zweitwohnungssteuer wird je Zweitwohnung erhoben, nicht je Besitzer: Teilen Sie sich die Zweitwohnung mit anderen Personen, sind Sie gemeinsam steuerpflichtig.

Sie leben und arbeiten überwiegend auf Sylt, aber Ihre Familie wohnt an einem anderen Ort? Dann ist Ihre berufsbedingt erforderliche Zweitwohnung nicht steuerpflichtig – vorausgesetzt, Sie sind verheiratet oder leben in eingetragener Lebenspartnerschaft. Ebenfalls nicht steuerpflichtig sind in der Regel Zweitwohnungen, die im selben Gebäude liegen wie Ihre Hauptwohnung.

## WANN WIRD DIE STEUER FÄLLIG?

**ANFANG DES JAHRES WIRD DIE STEUER FÜR DAS VORJAHR FESTGESETZT. BEZAHLT WIRD IM VORAUS.**

Sobald Sie eine Zweitwohnung gemietet oder gekauft haben, müssen Sie dies dem Amt für Finanzen und Controlling binnen einer Woche mitteilen. Für den Rest des laufenden Jahres wird dann eine einmalige Vorauszahlung erhoben. Bis zum 31. Januar des Folgejahres muss der Erklärungsbogen zur Zweitwohnungssteuer ausgefüllt und eingereicht werden. Anhand dessen wird die Zweitwohnungssteuer für das abgelaufene Kalenderjahr rückwirkend festgesetzt und mit der geleisteten Vorauszahlung verrechnet. Das Ergebnis wird Ihnen in einem Steuerbescheid mitgeteilt. Anschließend haben Sie einen Monat Zeit, die verbliebene Steuerschuld zu begleichen. Übersteigen Ihre Vorauszahlungen die Steuerschuld, wird Ihnen das Guthaben erstattet. Mit dem Steuerbescheid erfahren Sie auch die erhobene Vorauszahlung für das kommende Jahr.

**DEN ERKLÄRUNGSBOGEN ZUR ZWEITWOHNUNGSSTEUER FINDEN SIE ONLINE UNTER:  
[WWW.GEMEINDE-SYLT.DE/ONLINE-SERVICE/FORMULARE-ONLINE/](http://WWW.GEMEINDE-SYLT.DE/ONLINE-SERVICE/FORMULARE-ONLINE/)**

**WOHNFLÄCHE \* BAUJAHRESFAKTOR \*  
GEBÄUDEF AKTOR \* VERFÜGBARKEITS-  
GRAD \* LAGEFAKTOR \* 100 \* STEUERSATZ**

**$95\text{m}^2 * 1,995 * 1,2 * 60\% * 1,26 * 100 * 6\%$**

**= 1031,62 €**

In unserem Beispiel würde die Zweitwohnungssteuer für ein insgesamt 95 Quadratmeter großes, 1995 grundsanieretes Einfamilienhaus im Robbenweg in Westerland, das 190 Tage im Jahr vermietet ist, 1031,62 Euro kosten.

## NOCH FRAGEN?

**DIE MITARBEITER\*INNEN DER GEMEINDE SYLT HELFEN GERN!**



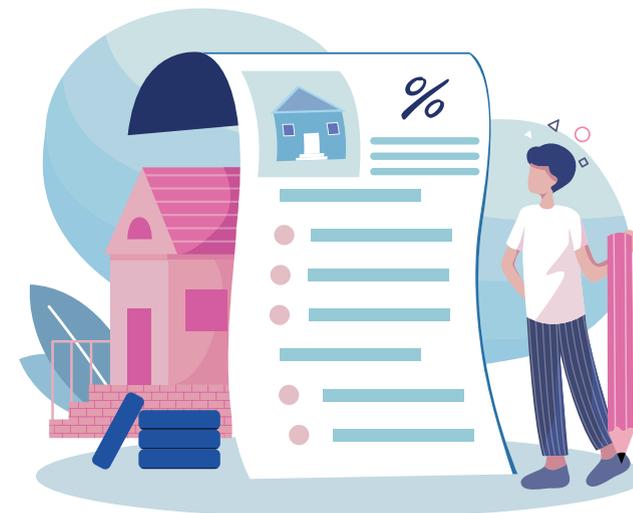
GEMEINDE  
SYLT

Gemeinde Sylt  
Inselverwaltung  
Andreas-Nielsen-Str. 1  
25980 Sylt / Westerland

Telefon: +49 4651 - 851 - 0  
Telefax: +49 4651 - 851 - 390

E-Mail: [zweitwohnungssteuer@gemeinde-sylt.de](mailto:zweitwohnungssteuer@gemeinde-sylt.de)

Internet: [www.gemeinde-sylt.de](http://www.gemeinde-sylt.de)



# LEITFADEN ZWEITWOHNUNGSSTEUER



# WIE WIRD DIE STEUER BERECHNET?

**WOHNFLÄCHE** \* **BAUJAHRESFAKTOR** \* **GEBÄUDEFAKTOR** \* **VERFÜGBARKEITSGRAD** \* **LAGEFAKTOR** \* 100 \* **STEUERSATZ**

**Keine Angst vor langen Formeln:** Die Berechnung der Zweitwohnungssteuer sieht schwieriger aus als sie ist. Die lange Formel kommt zustande, weil neben dem Steuersatz auch Faktoren wie die Größe und Verfügbarkeit der Zweitwohnung sowie das Alter, die Art und Lage des Gebäudes berücksichtigt werden sollen. Schauen wir uns die einzelnen Elemente einmal Schritt für Schritt an:

## WOHNFLÄCHE

Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Details zur Ermittlung der Wohnfläche finden sich in der Wohnflächenverordnung des Landes Schleswig-Holstein. Abweichend von dieser Verordnung werden Kellerräume, Bodenräume und Garage, die zu Wohnzwecken genutzt werden, bei der Ermittlung der Wohnfläche berücksichtigt. **Beispiel: Hat die Wohnung eine Grundfläche von 80 Quadratmeter und kommt ein 15 Quadratmeter großes Schlafzimmer im Keller dazu, beträgt die zu berechnende Wohnfläche 95 Quadratmeter.**

## BAUJAHRESFAKTOR

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. **Beispiel: Wurde das Gebäude 1960 gebaut und eine Grundsanierung 1995 fertiggestellt, beträgt der Baujahresfaktor 1,995.**

## GEBÄUDEFAKTOR

Der Gebädefaktor wird nach folgender Tabelle bemessen:

| Gebäudeart                  | Gebädefaktor |
|-----------------------------|--------------|
| Wohnung                     | 1,0          |
| Zweifamilienhaus/Reihenhaus | 1,1          |
| Einfamilienhaus             | 1,2          |

**Beispiel: Handelt es sich bei der Zweitwohnung um ein Einfamilienhaus, beträgt der Gebädefaktor 1,2.**

## VERFÜGBARKEITSGRAD

Der Verfügbarkeitsgrad beschreibt die Verfügbarkeit der Zweitwohnung für den Inhaber und wird dem Ortsteil entsprechend nach folgender Tabelle bemessen:

| Ortsteil Westerland |             |     | Ortsteil Rantum   |             |     |
|---------------------|-------------|-----|-------------------|-------------|-----|
| Verfügbarkeit       | Vermiettage | %   | Verfügbarkeit     | Vermiettage | %   |
| bis 90 Tage         | ab 270      | 30  | bis 190 Tage      | ab 170      | 60  |
| 91 bis 180 Tage     | 180 bis 269 | 60  | 191 bis 269 Tage  | 91 bis 169  | 80  |
| mehr als 180 Tage   | 0 bis 179   | 100 | mehr als 270 Tage | 0 bis 90    | 100 |

| Ortsteile Keitum, Tinnum, Morsum, Archsum, Munkmarsch |             |     |
|---|-------------|-----|
| Verfügbarkeit   | Vermiettage | %   |
| bis 160 Tage  | ab 200      | 51  |
| 161 bis 239 Tage                                      | 121 bis 199 | 75  |
| mehr als 240 Tage                                     | 0 bis 120   | 100 |

**Beispiel: Liegt das Einfamilienhaus in Westerland und wird an 190 Tagen im Jahr vermietet, beträgt der Verfügbarkeitsgrad 60 Prozent.**

## LAGEFAKTOR

Um den Lagefaktor zu ermitteln, benötigen wir den Bodenrichtwert. Dieser beschreibt den durchschnittlichen Grundstückspreis in festgelegten Zonen. Hinweise zur Ermittlung Ihres Bodenrichtwertes finden Sie unter [www.nordfriesland.de/gutachterausschuss](http://www.nordfriesland.de/gutachterausschuss). Es gibt drei Arten von Bodenrichtwerten, die unterschiedlich in einen **Lagewert** umgerechnet werden:

**Bodenrichtwerte in Sondergebieten:** Ist die Art der Nutzung in der Bodenrichtwertzone mit „sonstige Sondergebiete“ oder „SOGebiete“ gekennzeichnet, werden die Werte nicht umgerechnet.

**Geschossflächenzahlabhängige Bodenrichtwerte:** Wird in den Bodenrichtwerten eine Geschossflächenzahl als Bezugsgröße angegeben, wird der Bodenrichtwert anhand folgender Tabelle in den Lagewert bezogen auf eine Geschossflächenzahl von 1,0 umgerechnet:

| GFZ | Faktor | GFZ | Faktor | GFZ | Faktor | GFZ | Faktor |
|-----|--------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|
| 0,4 | 0,66   | 1,0 | 1,0    | 1,6 | 1,28   | 2,2 | 1,53   |
| 0,5 | 0,72   | 1,1 | 1,05   | 1,7 | 1,32   | 2,3 | 1,57   |
| 0,6 | 0,78   | 1,2 | 1,10   | 1,8 | 1,36   | 2,4 | 1,61   |
| 0,7 | 0,84   | 1,3 | 1,14   | 1,9 | 1,41   |     |        |
| 0,8 | 0,90   | 1,4 | 1,19   | 2,0 | 1,45   |     |        |
| 0,9 | 0,95   | 1,5 | 1,24   | 2,1 | 1,49   |     |        |

**Flächenabhängige Bodenrichtwerte:** Wird in den Bodenrichtwerten eine Grundstücksfläche als Bezugsgröße angegeben, wird der Bodenrichtwert anhand folgender Tabelle in den Lagewert bezogen auf eine Grundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> umgerechnet.

| Fläche               | Faktor | Fläche                | Faktor | Fläche                | Faktor | Fläche                | Faktor |
|----------------------|--------|-----------------------|--------|-----------------------|--------|-----------------------|--------|
| < 250 m <sup>2</sup> | 1,24   | ≥ 700 m <sup>2</sup>  | 0,92   | ≥ 1200 m <sup>2</sup> | 0,80   | ≥ 1700 m <sup>2</sup> | 0,70   |
| ≥ 250 m <sup>2</sup> | 1,19   | ≥ 750 m <sup>2</sup>  | 0,90   | ≥ 1250 m <sup>2</sup> | 0,79   | ≥ 1750 m <sup>2</sup> | 0,69   |
| ≥ 300 m <sup>2</sup> | 1,14   | ≥ 800 m <sup>2</sup>  | 0,89   | ≥ 1300 m <sup>2</sup> | 0,78   | ≥ 1800 m <sup>2</sup> | 0,68   |
| ≥ 350 m <sup>2</sup> | 1,10   | ≥ 850 m <sup>2</sup>  | 0,87   | ≥ 1350 m <sup>2</sup> | 0,77   | ≥ 1850 m <sup>2</sup> | 0,67   |
| ≥ 400 m <sup>2</sup> | 1,06   | ≥ 900 m <sup>2</sup>  | 0,86   | ≥ 1400 m <sup>2</sup> | 0,76   | ≥ 1900 m <sup>2</sup> | 0,66   |
| ≥ 450 m <sup>2</sup> | 1,03   | ≥ 950 m <sup>2</sup>  | 0,85   | ≥ 1450 m <sup>2</sup> | 0,75   | ≥ 1950 m <sup>2</sup> | 0,65   |
| ≥ 500 m <sup>2</sup> | 1,00   | ≥ 1000 m <sup>2</sup> | 0,84   | ≥ 1500 m <sup>2</sup> | 0,74   | ≥ 2000 m <sup>2</sup> | 0,64   |
| ≥ 550 m <sup>2</sup> | 0,98   | ≥ 1050 m <sup>2</sup> | 0,83   | ≥ 1550 m <sup>2</sup> | 0,73   |                       |        |
| ≥ 600 m <sup>2</sup> | 0,95   | ≥ 1100 m <sup>2</sup> | 0,82   | ≥ 1600 m <sup>2</sup> | 0,72   |                       |        |
| ≥ 650 m <sup>2</sup> | 0,94   | ≥ 1150 m <sup>2</sup> | 0,81   | ≥ 1650 m <sup>2</sup> | 0,71   |                       |        |

**Flächen- oder Geschossflächenabhängiger Bodenrichtwert?** Sind beide Bezugsgrößen angegeben, hängt es von der Gebäudeart ab, welches Maß zur Berechnung des Lagewertes herangezogen wird: Bei individuellen Bauten wie Einfamilien- oder Reihenhäusern gilt die Fläche als Bezugsgröße, bei Geschossbau die Geschossfläche. **Beispiel: Handelt es sich bei der Zweitwohnung um ein Einfamilienhaus im Robbenweg (Bodenrichtwert: 1700 Euro/m<sup>2</sup>), wird die Fläche als Richtwert genommen. Im Robbenweg ist eine Bezugsgröße von 600m<sup>2</sup> angegeben. Nach obenstehender Tabelle gilt demnach ein Faktor von 0,95. Der Lagewert beträgt also: 1700 × 0,95 = 1615 Euro/m<sup>2</sup>.**

Der **Lagefaktor** errechnet sich nun wie folgt:  $\frac{\text{Lagewert des Objektes}}{\text{höchster Lagewert des Ortes}} + 1$

Die höchsten Lagewerte der Ortsteile können folgender Tabelle entnommen werden:

| Ortsteil   | höchster Lagewert |
|------------|-------------------|
| Sylt-Ost   | 3300              |
| Rantum     | 2184              |
| Westerland | 6336              |

Bei unserem oben genannten Beispiel aus dem Robbenweg würde der Lagefaktor also  $\frac{1615}{6336} + 1 = 1,26$  betragen.

## STEUERSATZ = 6%

Der Steuersatz für die Zweitwohnungssteuer beträgt derzeit 6 Prozent.

**„UND WIE HOCH WÄRE JETZT DIE STEUER?“**

Finden Sie es selbst heraus! Rechnen Sie einmal die Zahlen aus unseren Beispielen zusammen - die Lösung steht auf der Rückseite.