

**Satzung der Stadt Glücksburg (Ostsee)
über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer
(Zweitwohnungssteuersatzung)**

(Lesefassung einschl. II. Nachtragssatzung vom 23.07.2025)

Aufgrund des § 4 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO), sowie der § 1 Absatz 1, § 2, § 3 Absatz 1 und Absatz 8 und § 18 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein (KAG), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Glücksburg (Ostsee) vom 27.10.2020 / 22.07.2025 folgende Satzung erlassen:

§ 1

Allgemeines

Die Stadt Glücksburg (Ostsee) erhebt als örtliche Aufwandssteuer eine Zweitwohnungssteuer.

§ 2

Steuergegenstand

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede weitere Wohnung, über die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs oder dem der Angehörigen im Sinne des § 15 Abgabenordnung (AO) verfügen kann.
- (3) Als Hauptwohnung gilt grundsätzlich die im Melderegister nach dem Bundesmeldegesetz (BMG) als Hauptwohnung bzw. als alleinige Wohnung eingetragene Wohnung, soweit die Eintragung nicht nachweislich unrichtig ist. Der Eintragung im Melderegister wird damit eine Indiz-, aber keine Tatbestandswirkung beigemessen. Gemäß § 21 Absatz 2 BMG ist Hauptwohnung die vorwiegend benutzte Wohnung eines Einwohners. Gemäß § 22 Absatz 1 BMG ist die Hauptwohnung eines verheirateten oder eine Lebenspartnerschaft führenden Einwohners, der nicht dauernd getrennt von seiner Familie oder seinem Lebenspartner lebt, die vorwiegend benutzte Wohnung der Familie oder der Lebenspartner. In Zweifelsfällen ist die vorwiegend benutzte Wohnung dort, wo der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen des Einwohners liegt.
- (4) Im Stadtgebiet befindliche Wohnungen von Personen, die vorwiegend eine Wohnung im Ausland nutzen, gelten als Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung,

wenn die Wohnung im Stadtgebiet nur deshalb nicht als Nebenwohnung im Melderegister registriert ist oder registriert werden kann, weil ein alleiniger Wohnsitz in Deutschland melderechtlich keinen Nebenwohnsitz darstellen kann. Als Hauptwohnung gilt in diesem Fall die im Ausland vorwiegend genutzte Wohnung.

- (5) Liegen Hauptwohnung und Zweitwohnung im selben 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.
- (7) Der Zweitwohnungssteuer unterliegt nicht das Innehaben einer Zweitwohnung durch eine verheiratete bzw. in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebenden Person, soweit sie nicht dauernd getrennt lebt und die Wohnung aus beruflichen Gründen erforderlich ist, weil sich die eheliche bzw. die gemeinsame Wohnung der Lebenspartner*innen in einer anderen Gemeinde befindet und daher für die/den Zweitwohnungsinhaber*in eine melderechtliche Zwangslage besteht.

Berufsbedingt erforderlich ist eine Wohnung nur dann, wenn der Arbeit nach der Lage des Beschäftigungsortes nicht von der gemeinsamen Wohnung aus nachgegangen werden kann und die Wohnung nur für die Berufsausübung benötigt wird. Eine melderechtliche Zwangslage liegt vor, wenn die Zweitwohnung durch die/den Zweitwohnungsinhaber*in überwiegend genutzt wird und lediglich aufgrund besonderer melderechtlicher Vorschriften, trotz der tatsächlichen überwiegenden Nutzung, nicht als Hauptwohnung angemeldet werden kann.

§ 3

Steuerschuldner*in

- (1) Steuerschuldner*in ist, wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 innehat.
- (2) Haben mehrere Steuerschuldner*innen gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner.

§ 4

Steuermaßstab

- (1) Die Steuer bemisst sich nach der Quadratmeterzahl der Wohnfläche der Zweitwohnung multipliziert mit dem Lagefaktor der Zweitwohnung multipliziert mit dem Baujahresfaktor der Zweitwohnung multipliziert mit dem Gebäudeartfaktor der Zweitwohnung multipliziert mit dem Verfügbarkeitsfaktor und multipliziert mit 100.
- (2) Die Wohnfläche der Zweitwohnung wird nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung in der jeweils geltenden Fassung ermittelt.

- (3) Der Lagefaktor der Zweitwohnung wird anhand der 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) veröffentlichten Bodenrichtwerte, ermittelt.

Hierzu wird der modifizierte Bodenrichtwert desjenigen Grundstücks, auf dem sich die Zweitwohnung befindet (Divident) durch den höchsten modifizierten Bodenrichtwert im Gemeindegebiet (Divisor) geteilt und das Ergebnis der Teilung (Quotient) mit dem Wert 1 (Summand) addiert. (Das Rechenergebnis wird auf zwei Dezimalstellen gerundet.)

Der Bodenrichtwert ist mit Rücksicht auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen auf die sich die Bodenrichtwerte beziehen, zu modifizieren. Für die Bestimmung des modifizierten Bodenrichtwertes ist der Bodenrichtwert maßgeblich, der für die Bodenrichtwertzone, in der sich die Zweitwohnung befindet, für das dem Veranlagungsjahr vorangegangene Kalenderjahr ausgewiesen ist.

Für die Modifizierung ist der veröffentlichte Bodenrichtwert, sofern sich die Bodenrichtwertzone auf eine bestimmte Grundstücksgröße bezieht, mit Hilfe eines für die Grundstücksgröße maßgeblichen Koeffizienten umzurechnen (Rechenformel: Bodenrichtwert des zu veranlagenden Grundstücks / Umrechnungskoeffizient für die Bezugsgröße des zu veranlagenden Grundstücks). Die Umrechnungskoeffizienten sind den ebenfalls vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Erläuterungen zu den jeweils geltenden Bodenrichtwerten zu entnehmen. Grundstücksflächenbezogene Bodenrichtwerte werden auf eine einheitliche Grundstücksgröße von 700 qm berechnet.

Ist ein Bodenrichtwert für die Zweitwohnung nicht veröffentlicht, so ist unter Berücksichtigung der konkreten Umstände der Zweitwohnung ein Bodenrichtwert u.a. anhand angrenzender, nahegelegener oder vergleichbarer Bodenrichtwertzonen zu schätzen.

- (4) Der Baujahresfaktor der Zweitwohnung beträgt ein Tausendstel des Zahlenwerts des Baujahres der Zweitwohnung. Das Baujahr ist das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes.

- (5) Der Faktor für die Gebäudeart beträgt:

| | |
|--|-----|
| Mehrfamilienhaus | 1,0 |
| Zweifamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser | 1,1 |
| Einfamilienhaus | 1,2 |

- (6) Wird die Zweitwohnung auch zur Vermietung an wechselnde Gäste angeboten (sogenannte Mischnutzung) wird die nach den Absätzen 2-5 ermittelte Bemessungsgrundlage mit einem der nachfolgend dargestellten Verfügbarkeitsfaktoren multipliziert. Dieser stellt den Umfang der Verfügbarkeit der Zweitwohnung für die

Steuerschuldner*innen während eines jeweiligen Veranlagungszeitraums dar und bestimmt sich wie folgt:

| | |
|-------------------|---------------------------|
| 1 bis 90 Tage | Verfügbarkeitsfaktor 0,25 |
| 91 bis 180 Tage | Verfügbarkeitsfaktor 0,5 |
| 181 bis 270 Tage | Verfügbarkeitsfaktor 0,75 |
| mehr als 270 Tage | Verfügbarkeitsfaktor 1 |

Wird die Zweitwohnung nicht auch zur Vermietung an wechselnde Gäste angeboten, wird die nach den Absätzen 2-5 ermittelte Bemessungsgrundlage mit dem Verfügbarkeitsfaktor 1 multipliziert.

§ 5 Steuersatz

Die Steuer beträgt

für die Veranlagungszeiträume 2021, 2022, 2023, 2024 und 2025 12 v.H. und
ab dem Veranlagungszeitraum 2026 7,4 v.H.

der nach § 4 der Satzung ermittelten Bemessungsgrundlage ausgedrückt in Euro.

§ 6 Beginn und Ende der Steuerpflicht, Veranlagungszeitraum, Entstehung, Fälligkeit und Vorauszahlung

- (1) Die Steuerpflicht beginnt, sofern die Steuerschuldner*in die Zweitwohnung ab dem ersten Tag eines Kalendermonats innehat, mit dem Beginn dieses Kalendermonats, ansonsten mit dem Beginn des Kalendermonats, der auf den Beginn des Innehabens der Zweitwohnung folgt. Die Steuerpflicht endet, sofern die Steuerschuldner*in die Zweitwohnung einschließlich des letzten Tages eines Kalendermonats innehat, mit dem Ablauf dieses Kalendermonats, ansonsten mit dem Ablauf des Kalendermonats, der dem Kalendermonat vorausgeht, in welchem das Innehaben der Zweitwohnung beendet wird.
- (2) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Veranlagungszeitraum ist das Kalenderjahr.
- (3) Die Steuerschuld entsteht, soweit es sich nicht um Vorauszahlungen (Absatz 5) handelt, mit Ablauf eines jeweiligen Veranlagungszeitraums. Wird die Zweitwohnung nur für einen Teil des Veranlagungszeitraums innegehabt, wird die Steuer anteilig für diesen Zeitraum geschuldet.

- (4) Die Stadt Glücksburg (Ostsee) erhebt Vorauszahlungen im Sinne des § 3 Absatz 8 Kommunalabgabengesetz des Landes Schleswig-Holstein (KAG) in Höhe der für das laufende Kalenderjahr voraussichtlich zu erwartenden Steuerschuld. Die Vorauszahlungen werden grundsätzlich zu Beginn eines Veranlagungszeitraums festgesetzt. Beginnt die Steuerpflicht erst im Laufe des Veranlagungszeitraums, werden die Vorauszahlungen nach dem Beginn der Steuerpflicht festgesetzt.
- (5) Die Vorauszahlungen werden grundsätzlich in vier Teilbeträgen jeweils zum 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. eines Kalenderjahres fällig.
- (6) Die Zweitwohnungsteuer wird nach Ablauf eines Veranlagungszeitraums endgültig durch Steuerbescheid festgesetzt. Mit der endgültigen Festsetzung werden die geleisteten Vorauszahlungen verrechnet. Etwaige Nachzahlungsbeträge werden einen Monat nach Bekanntgabe, Erstattungsbeträge 4 Tage nach Bekanntgabe des endgültigen Festsetzungsbescheids fällig.

§ 7

Anzeigepflicht

Die Steuerschuldner*innen haben das Innehaben einer Zweitwohnung oder deren Aufgabe, sowie Änderungen der für die Besteuerung relevanten Bemessungsgrundlagen innerhalb von zwei Wochen bei der Steuerabteilung der Stadt Flensburg, anzuzeigen. Dies gilt nicht für die Steuerschuldner*innen, die der Steuerabteilung der Stadt Flensburg bei Inkrafttreten dieser neuen Satzung bereits aus vergangenen Veranlagungszeiträumen bekannt sind.

§ 8

Mitteilungspflicht

- (1) Zur Ermittlung der Bemessungsgrundlagen haben die Steuerschuldner*innen nach Aufforderung durch die Stadt Glücksburg (Ostsee) eine schriftliche Erklärung zur Zweitwohnungssteuer nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben. Die Erklärung ist von den Steuerschuldner*innen eigenhändig zu unterschreiben.
- (2) Die Steuerschuldner*innen haben in den Fällen einer Mischnutzung der Zweitwohnung im Sinne des § 4 Absatz 5 dieser Satzung für jedes Kalenderjahr bis zum 15. Februar des Folgejahres eine schriftliche Erklärung zur Verfügbarkeit nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben. Sie haben die Erklärung eigenhändig zu unterschreiben. Die Abgabe dieser Erklärung ist nicht erforderlich, wenn eine Ver-

ffügbarkeit von mehr als 270 Tagen während des Veranlagungszeitraums bestanden hat. Wird die Erklärung nicht innerhalb der Frist nach Satz 1 abgegeben, gilt die Zweitwohnung als ganzjährig verfügbar.

- (3) Die Angaben der Steuerschuldner*innen sind auf Anforderung durch die Stadt Glücksburg (Ostsee) durch geeignete Unterlagen nachzuweisen.
- (4) Im Übrigen ist § 93 Abgabenordnung (AO) gemäß § 11 Absatz 1 Satz 2 Kommunalabgabengesetz des Landes Schleswig-Holstein (KAG) sinngemäß anzuwenden.

§ 9

Verarbeitung personenbezogener Daten

- (1) Die Stadt Flensburg ist befugt personenbezogene Daten der Abgabepflichtigen zu verarbeiten, soweit dies zur rechtmäßigen Erfüllung der Aufgaben nach dieser Satzung erforderlich ist. Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt gemäß den Bestimmungen der Verordnung (EU) 2016/679 (Datenschutz - Grundverordnung - DSGVO) und des Schleswig-Holsteinischen Gesetzes zum Schutz personenbezogener Daten (Landesdatenschutzgesetz - LSDG) jeweils in der zurzeit geltenden Fassung. Die personenbezogenen Daten werden insbesondere zu Zwecken der Ermittlung der Steuerschuldner*innen, der Festsetzung, der Erhebung und der Vollstreckung der Zweitwohnungssteuer verarbeitet.
- (2) Personenbezogene Daten können soweit besondere bzw. bereichsspezifische Vorschriften dies gestatten auch von Dritten u.a. von den folgenden Stellen oder aus den folgenden Registern erhoben werden:
 - Finanzämter
 - Melderegister der Meldebehörden
 - Grundbuch
 - Liegenschaftskataster
 - Handelsregister.

§ 10

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 Ziff. 2 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein (KAG) handelt, wer entgegen der Verpflichtung aus

1. § 7 dieser Satzung der Anzeigepflicht nicht bzw. nicht fristgerecht nachkommt
 2. § 8 Absatz 1 dieser Satzung auf Anforderung die Erklärung nicht oder nicht vollständig abgibt
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 18 Absatz 3 KAG mit einer Geldbuße bis zu 500 EUR geahndet werden.

§ 11

Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2018 in Kraft. Gleichzeitig wird die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Glücksburg (Ostsee) vom 01.01.2013 aufgehoben und durch diese Satzung ersetzt.
- (2) Durch die rückwirkend erlassene Satzung dürfen die Steuerschuldner*innen nicht ungünstiger gestellt werden als nach der bisherigen Satzung. Die Rückwirkung gilt nur für noch nicht bestandskräftig gewordene Steuerfestsetzungen.

Glücksburg (Ostsee), den 28.10.2020

gez. Kristina Franke

L.S.

Kristina Franke
Bürgermeisterin

*Die I. Nachtragssatzung vom 26.05.2021 ist am 01.01.2021 in Kraft getreten.
Die II. Nachtragssatzung vom 23.07.2025 ist rückwirkend zum 01.01.2021 in Kraft getreten.*