

<u>öffentlich</u> Verantwortlich: Fachdienst Wirtschaft und Steuern	BESCHLUSSVORLAGE
--	--

Geschäftszeichen 3-222 Ko	Datum 28.08.2025	BV/2025/068
------------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung	15.09.2025
Rat der Stadt Wedel	Entscheidung	25.09.2025

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Wedel (Zweitwohnungssteuersatzung)

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Wedel (Zweitwohnungssteuersatzung)

Ziele

1. Strategischer Beitrag des Beschlusses
 (Bezug auf Produkt / Handlungsfeld / Oberziele)

2. Maßnahmen und Kennzahlen für die Zielerreichung des Beschlusses

Darstellung des Sachverhaltes

Der Rat der Stadt Wedel beschloss am 24.09.2020 die Erhebung Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung) aufgrund der seinerzeit aktuellen Rechtsprechung. Die Berechnungsgrundlage der Zweitwohnungssteuer wurde im Jahr 2024 durch Klagen gegen vergleichbare Satzungen anderer Gemeinden vom Verwaltungsgericht Schleswig-Holstein und Obergericht Schleswig-Holstein erneut für rechtswidrig erklärt. Die Berechnungsgrundlagen der Zweitwohnungssteuer müssen aufgrund der Urteile angepaßt werden.

Begründung der Verwaltungsempfehlung

Die Berechnung der Zweitwohnungssteuer berücksichtigte bisher den Lagewert (=Bodenrichtwert), die Wohnfläche (m²) und das Baujahr des Objektes multipliziert mit einem Steuersatz in Prozent. Die künftige Berechnung berücksichtigt den Lagewert, die Wohnfläche (m²), das Baujahr, die Verfügbarkeit des Objektes, multipliziert mit Hundert, multipliziert mit einem Steuersatz in Prozent. Der neue Lagewert errechnet sich aus dem für den Einzelfall anzusetzenden Bodenrichtwert geteilt durch den höchsten Bodenrichtwert im Stadtgebiet addiert mit einem Sockelwert von 1. Dadurch wird der jeweilige Bodenrichtwert stärker relativiert und die so berechnete Zweitwohnungssteuer entspricht der aktuellen Rechtsprechung.

Die Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2024 in Kraft. Steuerpflichtige dürfen aufgrund der Rückwirkung der Satzung nicht schlechter gestellt werden als nach dem bisherigen Satzungsrecht. Ein Steuersatz in Höhe von 8% ergibt eine vergleichbare Steuerhöhe und berücksichtigt das Schlechterstellungsverbot.

Darstellung von Alternativen und deren Konsequenzen mit finanziellen Auswirkungen

--

Finanzielle Auswirkungen

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen:

☒ ja ☐ nein

Mittel sind im Haushalt bereits veranschlagt

☒ ja ☐ teilweise ☐ nein

Es liegt eine Ausweitung oder Neuaufnahme von freiwilligen Leistungen vor:

☐ ja ☐ nein

Die Maßnahme / Aufgabe ist

- ☐ vollständig gegenfinanziert (durch Dritte)
☐ teilweise gegenfinanziert (durch Dritte)
☐ nicht gegenfinanziert, städt. Mittel erforderlich

Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 21.02.2019 zum Handlungsfeld 8 (Finanzielle Handlungsfähigkeit) sind folgende Kompensationen für die Leistungserweiterung vorgesehen:

(entfällt, da keine Leistungserweiterung)

Ergebnisplan						
Erträge / Aufwendungen	2025 alt	2025 neu	2026	2027	2028	2029 ff.
		in EURO				
*Anzugeben bei Erträge, ob Zuschüsse / Zuweisungen, Transfererträge, Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge						
Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalkosten, Sozialtransferaufwand, Sachaufwand, Zuschüsse, Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen						
Erträge*						
Aufwendungen*						
Saldo (E-A)						

Investition	2025 alt	2025 neu	2026	2027	2028	2029 ff.
	in EURO					
Investive Einzahlungen						
Investive Auszahlungen						
Saldo (E-A)						

Anlage/n

1 Zweitwohnungssteuer

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer der Stadt Wedel

(Zweitwohnungssteuersatzung)

Aufgrund des § 4 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der derzeit geltenden Fassung sowie § 1 Abs. 1, § 2, § 3 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 8 sowie § 18 Abs. 2 Satz 1 Nr.2 und Satz 2 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein (KAG) in der derzeit geltenden Fassung und des § 3 Absatz 1 des Schleswig-Holsteinischen Gesetzes zum Schutz personenbezogener Informationen (Landesdatenschutzgesetz -LDSG-) in der derzeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Wedel am **xx.xx.2025** folgende Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer erlassen:

§ 1

Allgemeines

Die Stadt Wedel erhebt eine Zweitwohnungssteuer als örtliche Aufwandssteuer.

§ 2

Steuergegenstand und Begriff

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.
- (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. Als Hauptwohnung gilt die gemeldete Hauptwohnung, sofern die Eintragung im Melderegister nicht nachweislich unrichtig ist.
- (3) Im Stadtgebiet befindliche Immobilien von Personen, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt im Sinne von § 9 AO im Ausland oder dort einen Wohnsitz im Sinne von § 8 AO innehaben, welcher Hauptwohnung im Sinne der melderechtlichen Vorschriften wäre, wenn dieser 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.
- (4) Liegen Hauptwohnung und Zweitwohnung in demselben Gebäude, so gilt diese in der Regel nicht als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung.
- (5) Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders oder nicht genutzt wird.

§ 3

Steuerpflicht

- (1) Steuerpflichtig ist, wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 innehat.
- (2) Nicht der Steuer unterliegt das Innehaben einer Wohnung, die eine verheiratete oder in eingetragener Lebenspartnerschaft lebende Person, die nicht dauernd getrennt von ihrem Ehe- oder Lebenspartner lebt, aus beruflichen Gründen unterhält, wenn sie diese Wohnung tatsächlich vorwiegend nutzt und lediglich aufgrund melderechtlicher Vorschriften gehindert ist, diese Wohnung der tatsächlichen vorwiegenden Nutzung entsprechend als Hauptwohnung anzumelden.

- (3) Haben mehrere Personen gemeinsam eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner.

§ 4

Steuermaßstab

- (1) Die Steuer bemisst sich nach dem Lagewert der Zweitwohnung gemäß § 2 Abs. 1 der Satzung multipliziert mit der Quadratmeterzahl der Wohnfläche multipliziert mit dem Baujahresfaktor des Gebäudes multipliziert mit dem Verfügbarkeitsgrad gemäß Abs. 6 und multipliziert mit Hundert (Bemessungsgrundlage).
- (2) Der Lagewert der Zweitwohnung gemäß § 2 Abs. 1 wird anhand der Bodenrichtwerte ermittelt (modifizierter Bodenrichtwert). Für die Bestimmung des modifizierten Bodenrichtwertes ist der Bodenrichtwert maßgeblich, der für die Bodenrichtwertzone, in der sich die Zweitwohnung gemäß § 2 Abs. 1 befindet, für das dem Erhebungsjahr vorangegangene Kalenderjahr ausgewiesen wird. Die Bodenrichtwerte für das Satzungsgebiet werden vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg gemäß § 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.

Der jeweils maßgebliche Bodenrichtwert ist zur Ermittlung des Lagewerts wie folgt zu modifizieren:

1. Flächenabhängige Bodenrichtwerte werden einheitlich auf eine Größe von 600 qm,
2. geschossflächenzahlabhängige Bodenrichtwerte werden einheitlich auf eine Geschossflächenzahl von 0,7 umgerechnet.

Sofern sie von der einheitlichen Größe oder Geschossflächenzahl abweichen, erfolgt eine Umrechnung mithilfe der Umrechnungsfaktoren, die den Erläuterungen zu den jeweils geltenden Bodenrichtwerten zu entnehmen sind und vom zuständigen Gutachterausschuss ebenfalls veröffentlicht werden.

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

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

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

- (3) Ist ein Bodenrichtwert für die konkrete Zweitwohnung gemäß § 2 Abs. 1 nicht zu ermitteln, so ist anhand der betroffenen Bodenrichtwertzone oder der angrenzenden Bodenrichtwertzonen, hilfsweise der nächstgelegenen Zone, welche die tatsächlichen Verhältnisse realitätsnah widerspiegelt ein Bodenrichtwert zu schätzen.
- (4) Die bei der Berechnung anzusetzende Wohnfläche wird nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in der jeweils geltenden Fassung ermittelt. Räumlichkeiten gemäß § 2 Absatz 3 der Wohnflächenverordnung, welche tatsächlich zu Wohnzwecken innegehabt werden, stellen anzusetzende Wohnflächen im Sinne dieser Satzung dar. Räumlichkeiten dienen zu Wohnzwecken, wenn sie dazu bestimmt und geeignet sind, auf Dauer Aufenthalt und Unterkunft zu ermöglichen.

- (5) Der Baujahrfaktor beträgt ein Tausendstel des Zahlenwerts des Baujahres. Als Baujahr gilt das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes, das der erstmaligen steuerlichen Bewertung der Zweitwohnung durch das Finanzamt zugrunde liegt. Bei umfassenden Kernsanierungen, grundlegenden Renovierungen oder Anbauten, die in ihrem Umfang einem Neubau gleichkommen, ist das Jahr der Fertigstellung dieser Maßnahmen als Baujahr anzusetzen.
- (6) Wird die Zweitwohnung ausschließlich oder zeitweise zur Vermietung an wechselnde Mieter angeboten (sogenannte Mischnutzung), ist der Umfang der Verfügbarkeit der Zweitwohnung für die innehabende Person (Verfügbarkeitsgrad) wie folgt zu bemessen:

Vermietungstage:	Verfügbarkeitsgrad:
volle bzw. nahezu volle Verfügbarkeit ab 271 Tagen pro Jahr (Vermietungszeiten 0 bis 89 Tage)	100 %
mittlere Verfügbarkeit 180 - 270 Tage pro Jahr (Vermietungszeiten 90 bis 180 Tage)	60 %
Eingeschränkte bzw. beschränkte Verfügbarkeit bis zu 180 Tagen pro Jahr (Vermietungszeiten über 180 Tage)	30 %

§ 5

Steuersatz

Die Steuer beträgt pro Jahr 8 Prozent der Bemessungsgrundlage nach § 4 in Euro.

§ 6

Entstehen der Steuer, Beginn und Ende der Steuerpflicht, Festsetzung der Steuer, Vorauszahlungen, Fälligkeit der Steuerschuld

- (1) Die Zweitwohnungssteuer wird als Jahressteuer erhoben. Sie entsteht mit Ablauf des Kalenderjahres, für das die Steuer festzusetzen ist.
- (2) Die Steuer entsteht für ein Kalenderjahr nur in anteiliger Höhe, wenn der Steuerpflichtige die Zweitwohnung nur während eines Teils des Kalenderjahres innegehabt hat. Die Steuer wird am Anfang des Folgejahres für das abgelaufene Kalenderjahr als Jahressteuer endgültig festgesetzt.
- (3) Fällt das erstmalige Innehaben der Zweitwohnung auf den Ersten eines Kalendermonats, wird dieser Monat bei der Berechnung der Steuer berücksichtigt. In allen anderen Fällen wird erst der auf das erstmalige Innehaben der Zweitwohnung folgende Monat bei der Berechnung der Steuer berücksichtigt. Endet das Innehaben der Zweitwohnung am letzten Tag eines Kalendermonats, wird dieser Monat bei der Berechnung der Steuer berücksichtigt. In allen anderen Fällen wird der Monat, in dem das Innehaben der Zweitwohnung endet, bei der Steuer nicht berücksichtigt.
- (4) Die Stadt Wedel erhebt auf die zu erwartende Höhe der Jahressteuer eine Vorauszahlung. Die für das abgelaufene Steuerjahr geleisteten Vorauszahlungen werden auf den festgesetzten Steuerbetrag angerechnet. Gleichzeitig wird auf der Basis des festgesetzten Jahressteuerbetrages die Höhe der Vorauszahlungen für das laufende Steuerjahr festgesetzt.

- (5) Die nach Absatz 4 Satz 2 auf die Jahressteuer zu leistenden Vorauszahlungen sind in vierteljährlichen Teilbeträgen am **15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November** fällig. Für die Vergangenheit nachzuzahlende Steuern oder Vorauszahlungen werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

§ 7

Anzeigepflicht

Das Innehaben einer Zweitwohnung oder deren Aufgabe sowie sonstige für die Grundlagen der Besteuerung relevanten Umstände sind der Stadt Wedel innerhalb von 2 Wochen durch die Steuerpflichtige oder den Steuerpflichtigen anzuzeigen.

§ 8

Steuererklärungen, Mitteilungspflichten

- (1) Die bei der Prüfung der Steuerpflicht mitwirkungspflichtigen Personen (§ 11 KAG i.V.m. § 78 Ziffer 2 AO) haben eine eigenhändig unterschriebene Erklärung zur Zweitwohnungssteuer (Steuererklärung) nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben, wenn sie hierzu von der Stadt Wedel aufgefordert werden. Darüber hinaus sind auf Anforderung die sich aus § 90 Abgabenordnung ergebenden Mitwirkungspflichten zu erfüllen.
- (2) Die steuerpflichtige Person hat in Fällen der Mischnutzung (siehe § 4 Abs. 6) für jedes Kalenderjahr bis zum 31. März des Folgejahres eine Steuererklärung/Vermietungsauflistung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben. Bei Aufgabe einer gemischt genutzten Zweitwohnung ist eine Vermietungsauflistung innerhalb eines Monats nach Aufgabe der Wohnung abzugeben. Eine Vermietungsauflistung für Mischnutzungsfälle ist nicht abzugeben, wenn eine volle oder nahezu volle Verfügbarkeit gemäß § 4 Abs. 6 gegeben war. Wird die Vermietungsauflistung nicht innerhalb eines Monats nach Ablauf der Frist nach Absatz 1 Satz 1, 1. Halbsatz abgegeben, gilt die Zweitwohnung als ganzjährig verfügbar (volle Verfügbarkeit nach § 4 Abs. 6).
- (3) Die Angaben des Steuerpflichtigen sind auf Anforderung durch die Stadt durch geeignete Unterlagen nachzuweisen.
- (4) Wenn die Sachverhaltsaufklärung durch die Beteiligten nicht zum Ziel führt oder keinen Erfolg verspricht, sind auch andere Personen und Firmen, insbesondere Vermieterinnen oder Vermieter, Verpächterinnen oder Verpächter von Zweitwohnungen und Vermittlungsagenturen verpflichtet, der Stadt Wedel auf Nachfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände mitzuteilen (§ 11 KAG i.V.m. § 93 AO).

§ 9

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtige oder Steuerpflichtiger, Beauftragte oder Beauftragter oder Vertragspartnerin oder Vertragspartner einer oder eines potenziellen Steuerpflichtigen oder bei Wahrnehmung der Angelegenheiten einer oder eines Steuerpflichtigen leichtfertig
1. über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder

2. die Stadt Wedel 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 im Sinne des § 18 Abs. 2 KAG handelt auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig

1. Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind oder
2. der Anzeigepflicht aus § 7 dieser Satzung nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt oder
3. der Verpflichtung zur Abgabe von Steuererklärungen / Vermietungsauflistung oder anderen Nachweisen nach § 8 dieser Satzung nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt.
4. entgegen § 8 Abs 1. seine Steuererklärung nicht nach dem vorgeschriebenen Vordruck erstellt,
5. entgegen § 8 Abs. 1 seine Steuererklärung nicht eigenhändig unterschreibt.

Zu widerhandlungen gegen die §§ 7 und 8 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 18 Abs. 2 Nr. 2 des KAG.

(3) Gemäß § 18 Abs. 3 KAG kann eine Ordnungswidrigkeit 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 gemäß Art. 6 Absatz 1 Buchstabe e) in Verbindung mit Art. 6 Absatz 2 der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 Landesdatenschutzgesetz Schleswig-Holstein (LSDG) durch die Stadt Wedel zulässig. Folgende personenbezogene Daten werden erhoben:

- a. Namen, Vornamen, Anschrift, Geburtsdatum und Familienstatus und gegebenenfalls Kontoverbindung der steuerpflichtigen Person,
- b. Namen und Anschrift einer oder eines evtl. Handlungs- oder Zustellungsbevollmächtigten.

(2) Die Stadt ist berechtigt, neben den bei den Betroffenen erhobenen Daten, die für die Errechnung und Festsetzung der Steuer sowie zu Kontrollzwecken erforderlichen Daten zu erheben, soweit es zur Aufgabenerfüllung nach dieser Satzung erforderlich ist.

(3) Daten dürfen auch erhoben werden aus

- a. den vom Finanzamt für Zwecke der Grundsteuerveranlagung übermittelten Grundsteuermessbescheiden,
- b. den bei dem örtlich zuständigen Finanzamt verfügbaren Daten aus dem Einkommensteuerverfahren nach dem Einkommensteuergesetz,
- c. den Daten des Melderegisters,

- d. den aus der Prüfung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach den §§ 24 bis 28 BauGB der Stadt bekannt gewordenen Daten,
- e. den von der Stadt aus den zur Stellungnahme nach den baurechtlichen Vorschriften vorgelegten Bauanträgen bekannt gewordenen Daten.

§ 11

Inkrafttreten

- (1) Die Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2024 in Kraft und ersetzt ab diesem Zeitpunkt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Wedel vom 29.09.2020 einschließlich der ergangenen Nachtragssatzungen.
- (2) Die Steuerpflichtigen dürfen aufgrund der Rückwirkung dieser Satzung für in der Vergangenheit liegenden Veranlagungszeiträume einschließlich dem gesamten Veranlagungszeitraum 2024 nicht schlechter gestellt werden als nach dem bisherigen Satzungsrecht.
- (3) Bestandskräftige Bescheide werden von der Rückwirkung der Satzung nicht erfasst.

Ausgefertigt

Wedel, den xx.xx.2025

Julia Fisauli-Aalto

Die Bürgermeisterin