Satzung der Landeshauptstadt Kiel über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer (Zweitwohnungsteuersatzung) vom 16.11.2023

Aufgrund des § 4 Abs. 1 S. 1 und Abs. 2 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-H. S. 57), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.03.2023 (GVOBl. Schl.-H. S. 170, ber. 2023 ,S. 249), sowie § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 1 S. 1 und 2, § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 S. 1, § 3 Abs. 8 und § 18 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein (KAG) in der Fassung vom 10.01.2005 (GVOBl. Schl.-H. S. 27), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.05.2022 (GVOBl. Schl.-H. S. 564), erlässt die Landeshauptstadt Kiel nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 16.11.2023 folgende Satzung:

§ 1
Allgemeines

Die Landeshauptstadt Kiel erhebt eine Zweitwohnungsteuer als örtliche Aufwandsteuer.

§ 2
Steuergegenstand

Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.

§ 3
Begriff der Zweitwohnung

(1) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen bestimmt ist und zu dem eine Küche/Kochgelegenheit sowie eine sanitäre Ausstattung gehört. Wohnungen im Sinne dieser Satzung sind ungeachtet von S. 1 nicht: Wohnungen, die von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen Gründen oder zur Pflege oder die von freien Trägern der öffentlichen Jugendhilfe zu Erziehungszwecken entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden.

(2) Zweitwohnung ist jede Wohnung im Sinne des Abs. 1, die eine Person als Eigentümer*in oder Hauptmieter*in im Stadtgebiet innehat und die für diese Person Nebenwohnung im Sinne des § 21 Abs. 3 des Bundemeldegesetzes (BMG) ist, unabhängig davon, ob die Person ihrer Meldepflicht nach dem BMG nachgekommen ist. Zweitwohnung ist auch jede Wohnung im Sinne des Abs. 1, die die*der Eigentümer*in oder die*der Hauptmieter*in unmittelbar oder mittelbar einer*einem Dritten entgeltlich oder unentgeltlich auf Dauer überlässt und die dieser*diesem als Nebenwohnung im Sinne des BMG dient.

(3) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Eigentümer*innen oder Hauptmieter*innen einer Wohnung im Sinne des Abs. 1, gilt hinsichtlich derjenigen Eigentümer*innen oder Hauptmieter*innen, denen die Wohnung als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes dient, der auf sie entfallende Wohnungsanteil als Zweitwohnung. Wird der Wohnungsanteil einer*eines an der Gemeinschaft beteiligten Eigentümerin*Eigentümers oder Hauptmieterin*Hauptmieters unmittelbar oder mittelbar einer*einem Dritten entgeltlich oder unentgeltlich auf Dauer überlassen, ist der Wohnungsanteil Zweitwohnung, wenn er der*dem Dritten als Nebenwohnung im Sinne des

Bundesmeldegesetzes dient. Für die Berechnung des Wohnungsanteils ist die Fläche der von der*dem Miteigentümer*in oder Mitmieter*in individuell genutzten Räume maßgebend. Für die gemeinschaftlich genutzten Räume wird die Fläche in Abhängigkeit von den an der Gemeinschaft beteiligten Personen zu gleichen Teilen der individuell genutzten Fläche hinzugerechnet.

(4) Keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind Wohnungen, die eine verheiratete oder in eingetragener Lebenspartnerschaft lebende Person, die nicht dauernd getrennt von ihrem Ehe- oder Lebenspartner lebt, aus beruflichen Gründen, zu Schul- oder Ausbildungszwecken unterhält, wenn sie diese Wohnung tatsächlich vorwiegend nutzt und lediglich aufgrund besonderer melderechtlicher Vorschriften gehindert ist, diese Wohnung der tatsächlichen vorwiegenden Nutzung entsprechend als Hauptwohnung anzumelden.

§ 4
Steuerpflicht

(1) Steuerpflichtig ist, wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung innehat. Inhaber*in der Zweitwohnung ist diejenige*derjenige, deren*dessen melderechtliche Verhältnisse die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung bewirken.

(2) Die Steuerpflicht besteht, solange die Wohnung der*des Steuerpflichtigen als Zweitwohnung zu beurteilen ist.

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

§ 5
Steuermaßstab

(1) Die Steuer bemisst sich nach dem jährlichen Mietaufwand.

(2) Der jährliche Mietaufwand ist das Gesamtentgelt, das die*der Steuerschuldner*in für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld für ein Jahr zu entrichten hat (Jahresnettokaltmiete). Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pacht, Nutzungsentgelt, Erbbauzins oder Leibrente.

(3) Wurde nur eine Bruttokaltmiete (einschließlich Nebenkosten, aber ohne Heizkosten) vereinbart, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 10% verminderte Bruttokaltmiete. Wurde nur eine Bruttowarmmiete (einschließlich Nebenkosten und Heizkosten) vereinbart, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 20% verminderte Bruttowarmmiete. Bei teilmöblierten Zweitwohnungen ist die Nettokaltmiete um 10%, bei vollmöblierten Zweitwohnungen um 20% zu mindern.

(4) Für Wohnungen, die eigengenutzt oder der*dem Steuerpflichtigen unentgeltlich überlassen werden, gilt als jährlicher Mietaufwand die ortsübliche Vergleichsmiete, die für Wohnungen gleicher oder ähnlicher Art, Beschaffenheit, Größe, Ausstattung und Lage regelmäßig gezahlt wird. Als ortsübliche Vergleichsmiete gilt jene Miethöhe, die im jeweils gültigen Mietspiegel der Landeshauptstadt Kiel ausgewiesen ist. Lässt sich aus dem Kieler Mietspiegel keine ortsübliche Vergleichsmiete für die Zweitwohnung entnehmen, gilt als jährlicher Mietaufwand die übliche Miete. Die übliche Miete wird in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Beschaffenheit, Größe, Ausstattung und Lage regelmäßig gezahlt wird.

(5) Wird die Wohnung auch zur Vermietung an wechselnde Gäste angeboten (sogenannte Mischnutzung), wird der jährliche Mietaufwand multipliziert mit dem Verfügbarkeitsgrad. Dieser stellt den Umfang der Verfügbarkeit der Zweitwohnung für die*den Steuerpflichtige*n dar und wird wie folgt bemessen:

Hohe Verfügbarkeit	360 – 170 Tage (= 0 – 190 Vermietungstage)	Verfügbarkeitsgrad = 100%
Mittlere Verfügbarkeit	169 – 100 Tage (= 191 – 260 Vermietungstage)	Verfügbarkeitsgrad = 45%
Geringe Verfügbarkeit	Unter 100 Tage (= über 260 Vermietungstage)	Verfügbarkeitsgrad = 30%

§ 6
Steuersatz

Der Steuersatz beträgt 14% des jährlichen Mietaufwandes respektive der den jährlichen Mietaufwand ersetzenden ortsüblichen Vergleichsmiete oder üblichen Miete nach § 5 Abs. 4. Im Falle einer Mischnutzung nach § 5 Abs. 5 beträgt der Steuersatz 14% des mit dem Verfügbarkeitsgrad multiplizierten jährlichen Mietaufwandes.

§ 7
Besteuerungszeitraum, Steueranspruch, Vorauszahlung und Fälligkeit

(1) Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. Der Steueranspruch entsteht mit Ablauf des Kalenderjahres.

(2) Die Steuer wird nach Entstehen des Steueranspruches festgesetzt.

(3) Die Landeshauptstadt Kiel, Amt für Finanzwirtschaft, erhebt Vorauszahlungen auf die Steuer, welche die*der Steuerpflichtige für den laufenden Besteuerungszeitraum voraussichtlich schulden wird. Die Vorauszahlungen werden zu Beginn eines Besteuerungszeitraumes festgesetzt.

(4) Die Steuer ist jeweils einen Monat nach Bekanntgabe des Festsetzungsbescheides fällig. Die festgesetzten Vorauszahlungen sind in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November eines jeden Jahres fällig und werden mit der für das entsprechende Jahr festzusetzenden Steuer verrechnet.

(5) Hat die*der Steuerpflichtige die Zweitwohnung nur für einen Teil des Jahres inne, so ist die Steuer anteilig festzusetzen. Die Steuer ist in diesem Fall nach dem Anteil des Innehabens am Kalenderjahr zu berechnen. Die Steuerpflicht entsteht, sofern die steuerpflichtige Person die Zweitwohnung ab dem Monatsersten innehat, mit Beginn des Kalendermonats, ansonsten mit dem Beginn des Kalendermonats, der dem Beginn des Innehabens der Zweitwohnung folgt. Bei Beendigung des Innehabens der Zweitwohnung zum Monatsletzten endet die Steuerpflicht mit Ablauf dieses Monats, ansonsten mit Ablauf des Monats, der der Beendigung vorangeht.

§ 8
Anzeigepflicht

Das Innehaben einer Zweitwohnung sowie deren Aufgabe sind der Landeshauptstadt Kiel, Amt für Finanzwirtschaft, innerhalb von zwei Wochen schriftlich anzuzeigen.

§ 9
Steuererklärungen, Mitteilungspflichten

(1) Die bei der Prüfung der Steuerpflicht mitwirkungspflichtigen Personen (§ 11 Abs. 1 KAG i. V. m. § 90 Abgabenordnung (AO)) haben eine Erklärung zur Zweitwohnungsteuer (Steuererklärung) nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben. Die*der Mitwirkungspflichtige hat die Steuererklärung eigenhändig zu unterschreiben und der Landeshauptstadt Kiel, Amt für Finanzwirtschaft, zuzuleiten.

(2) Die*der Steuerpflichtige hat in Fällen der Mischnutzung nach § 5 Abs. 5 zusätzlich bis zum 31. Januar des Folgejahres eine Steuererklärung abzugeben, aus der die Anzahl der Vermietungstage hervorgeht. Bei Aufgabe einer gemischt genutzten Zweitwohnung ist eine entsprechende Steuererklärung innerhalb eines Monats nach Aufgabe der Wohnung abzugeben. Eine Steuererklärung für Mischnutzungsfälle ist nicht erforderlich, wenn eine hohe Verfügbarkeit gemäß § 5 Abs. 5 vorlag. Wird die Steuererklärung nicht innerhalb der Frist aus S. 1 abgegeben, gilt die Zweitwohnung als ganzjährig verfügbar. Die Angaben der*des Steuerpflichtigen in der Steuererklärung sind durch geeignete Unterlagen nachzuweisen.

(3) Änderungen des jährlichen Mietaufwands gemäß § 5 sind der Landeshauptstadt Kiel, Amt für Finanzwirtschaft, umgehend schriftlich mitzuteilen. Im Übrigen sind Steuererklärungen zur Prüfung der Steuerpflicht auf Anforderung einzureichen.

(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 Landeshauptstadt Kiel, Amt für Finanzwirtschaft, auf Nachfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Daten mitzuteilen (§ 11 Abs. 1 KAG i. V. m. § 93 AO).

§ 10
Erlass der Zweitwohnungsteuer

(1) In entsprechender Anwendung des § 227 AO kann die Landeshauptstadt Kiel, Amt für Finanzwirtschaft, Ansprüche aus dem Steuerschuldverhältnis ganz oder zum Teil erlassen, wenn deren Einziehung nach Lage des einzelnen Falles unbillig wäre. Unter den gleichen Voraussetzungen können bereits entrichtete Beträge erstattet oder angerechnet werden.

(2) Für den Erlass gelten im Übrigen die Bestimmungen der Geschäftsanweisung über das Verfahren bei Stundung, Niederschlagung und Erlass von Ansprüchen der Landeshauptstadt Kiel in der jeweils geltenden Fassung.

§ 11
Datenverarbeitung

Zur Ermittlung der Steuerpflichtigen und zur Festsetzung der Zweitwohnungsteuer im Rahmen dieser Satzung ist die Verarbeitung personen- und zweitwohnungsteuerbezogener Daten gemäß Artikel 6 Abs. 1 Buchstabe e) in Verbindung mit Artikel 6 Abs. 2 der EU-Datenschutz-Grundverordnung in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz Schleswig-Holstein ab deren Inkrafttreten durch das Amt für Finanzwirtschaft der Landeshauptstadt Kiel zulässig.

§ 12
Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer eine leichtfertige Abgabenverkürzung (§ 18 Abs. 1 KAG) oder Abgabengefährdung (§ 18 Abs. 2 KAG) vornimmt.

(2) Zuwiderhandlungen gegen die Anzeigepflicht nach § 8 und die Mitteilungspflicht nach § 9 sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 18 Abs. 2 Nr. 2 KAG.

(3) Nach § 18 Abs. 3 KAG können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zur Höhe der dort genannten Beträge geahndet werden.

§ 13
Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2020 in Kraft und ersetzt ab diesem Zeitpunkt die Zweitwohnungsteuersatzung vom 28.06.2021.

(2) Für die Zeit der Rückwirkung der Satzung dürfen die Steuerpflichtigen nicht ungünstiger gestellt werden als nach der bisherigen Satzung.

(3) Bestandskräftig gewordene Steuerfestsetzungen nach der Zweitwohnungsteuersatzung vom 28.06.2021 werden durch die rückwirkende Neuregelung nicht berührt.

Kiel, den 16.11.2023

(Siegel)

Dr. Ulf Kämpfer
Oberbürgermeister