

Amtliche Bekanntmachung

der
Gemeinde Neukirchen

Nr. 3/2025 vom 12.06.2025

Inhalt:

**Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der
Gemeinde Neukirchen (Zweitwohnungssteuersatzung)**

Amtliche Bekanntmachung

Das Amt Oldenburg-Land wird am 12.06.2025 folgendes bekanntgeben:

Bekanntmachung Nr. 3/2025 für die Gemeinde Neukirchen: Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Neukirchen (Zweitwohnungssteuersatzung)

Die Bekanntmachung erfolgt auf der Internetseite des Amtes Oldenburg-Land unter www.amt-oldenburg-land.de / Bürgerservice & Politik / Bekanntmachungen / Gemeinde Neukirchen und durch Veröffentlichung dieses Hinweises in der Zeitung.

Oldenburg in Holstein, den 11.06.2025

Amt Oldenburg-Land
gez. Bruhn
Der Amtsvorsteher

S a t z u n g

über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Neukirchen (Zweitwohnungssteuersatzung)

Aufgrund des § 4 Absatz 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) sowie § 1 Absatz 1, § 2, § 3 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 8 sowie § 18 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 des Kommunalabgabengesetz des Landes Schleswig-Holstein (KAG) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Neukirchen vom 03.06.2025 folgende Satzung erlassen:

§ 1

Allgemeines

Die Gemeinde Neukirchen erhebt eine Zweitwohnungssteuer als örtliche Aufwandsteuer.

§ 2

Steuergegenstand

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet.
- (2) Eine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Gesamtheit umschlossener Räume, die nach ihrer Ausstattung zumindest zeitweise oder zu bestimmten Jahreszeiten zum Wohnen oder Schlafen geeignet ist, von der aus in vertretbarer Nähe zumindest die Möglichkeit der Mitbenutzung einer Kochgelegenheit, einer Trinkwasserversorgung, eines Ausgusses und einer Toilette besteht und die ihr/e Inhaber/in neben seiner/ihrer Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs oder den seiner/ihrer Angehörigen im Sinne des § 15 Abgabenordnung (AO) innehat. Unter den genannten Voraussetzungen sind auch nicht oder nur gelegentlich (z.B. bei Standplatz-Räumung zum Saisonende) fortbewegte Mobilheime, die zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs auf einem eigenen oder fremden Grundstück abgestellt werden, sowie weitere zu Wohnzwecken geeignete sonstige bebaute Objekte Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung.
- (3) Als Hauptwohnung gilt diejenige Wohnung, welche die vorwiegend benutzte Wohnung ist (grundsätzlich die gemeldete Haupt- oder alleinige Wohnung). In Zweifelsfällen ist die vorwiegend benutzte Wohnung dort, wo der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen der Person liegt.
- (4) Im Gemeindegebiet befindliche Wohnungen von Personen, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt im Ausland und dort einen Wohnsitz innehaben (§§ 8 und 9 AO), 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 Bestimmungen einer solchen Wohnung als Nebenwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften nicht möglich ist oder wäre.

- (5) Liegen Hauptwohnung und Zweitwohnung in demselben Gebäude, so gilt diese zweite Wohnung 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.

§ 3 **Steuerpflicht**

- (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 getrennt lebenden Person, wenn die Wohnung trotz vorwiegender Nutzung aufgrund melderechtlicher Vorschriften betreffend den Familienwohnsitz nicht Hauptwohnung sein kann. Gleiches gilt für eingetragene Lebenspartnerschaften.
- (3) Haben mehrere Personen gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner.

§ 4 **Steuermaßstab**

- (1) Die Steuer bemisst sich nach dem Wohnwert der Zweitwohnung im Sinne von § 2.
- (2) Der Wohnwert ergibt sich aus dem Lagefaktor der Zweitwohnung i.S.v. § 2 multipliziert mit der Quadratmeterzahl der Wohnfläche multipliziert mit dem Wertfaktor für das Baujahr (Baujahresfaktor) multipliziert mit dem Wertfaktor für die Gebäudeart (Gebäudeartfaktor) multipliziert mit dem Verfügbarkeitsgrad gemäß Absatz 7 und multipliziert mit einhundert.
- (3) Der Lagefaktor der Zweitwohnung i.S.v. § 2 wird anhand der Bodenrichtwerte ermittelt. Die Bodenrichtwerte für das Satzungsgebiet werden vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte gem. § 196 Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 14, 15 der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten ermittelt und veröffentlicht. Maßgebend sind die Bodenrichtwerte, die für das dem Erhebungszeitraum vorangegangene Kalenderjahr ausgewiesen waren. Dabei sind die veröffentlichten Bodenrichtwerte mit Rücksicht auf die Grundstücksgrößen, auf die sich die Bodenrichtwertzonen beziehen, zu modifizieren. Flächenabhängige Bodenrichtwerte werden einheitlich auf eine Größe von 600 qm und geschossflächenzahlabhängige Bodenrichtwerte einheitlich auf eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgelegt. Ob es sich bei dem konkret zu betrachtenden Bodenrichtwert um einen flächenabhängigen oder einen geschossflächenzahlabhängigen Bodenrichtwert handelt, geht aus den beschreibenden Merkmalen der veröffentlichten Bodenrichtwerte hervor. Sofern sich die Bodenrichtwertzone des veröffentlichten Bodenrichtwerts auf eine bestimmte Grundstücksgröße bezieht und diese von der festgelegten einheitlichen Größe oder Geschossflächenzahl abweicht, ist der Bodenrichtwert mit Hilfe der Umrechnungsfaktoren, die den Erläuterungen zu den jeweils geltenden Bodenrichtwerten zu entnehmen sind und vom Gutachterausschuss ebenfalls veröffentlicht werden,

umzurechnen. Es werden nur Bodenrichtwerte mit den in den beschreibenden Merkmalen definierten Arten der Nutzung „Wohnbaufläche“ sowie „Sondergebiet für Erholung“ (vorbehaltlich der entsprechenden Ausweisung durch den Gutachterausschuss) angewandt. Ist für die konkrete Zweitwohnung kein Bodenrichtwert oder kein realitätsgerechter Bodenrichtwert veröffentlicht worden, so wird der Bodenrichtwert insbesondere anhand der Verhältnisse der betroffenen Bodenrichtwertzone und der angrenzenden Bodenrichtwertzonen, hilfsweise der nächstgelegenen Zone, welche die tatsächlichen Verhältnisse realitätsnah widerspiegelt, geschätzt.

Zur Bildung des Lagefaktors ist der modifizierte Bodenrichtwert desjenigen Grundstücks, auf dem sich die Zweitwohnung befindet (Dividend), durch den höchsten modifizierten Bodenrichtwert im Gemeindegebiet (Divisor) zu teilen und das Ergebnis der Teilung (Quotient) mit dem Wert „1“ zu addieren. Das Rechenergebnis wird auf zwei Dezimalstellen gerundet.

- (4) Die bei der Berechnung anzusetzende Wohnfläche wird nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung in der am 01.01. des Erhebungszeitraums geltenden Fassung ermittelt.
- (5) Der Wertfaktor für das Baujahr (Baujahresfaktor) beträgt ein Tausendstel des Zahlenwerts des Baujahres des jeweiligen Gebäudes. Maßgebend für die Festlegung des Baujahres ist der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit. Im Falle einer grundlegenden Sanierung, die die Bausubstanz in einen nahezu neuwertigen Zustand versetzt, ist das Jahr deren Fertigstellung maßgeblich.
- (6) Der Wertfaktor für die Gebäudeart (Gebäudeartfaktor) wird wie folgt bemessen:

Gebäudeart	Wertfaktor
Einfamilienhaus als Einzelhaus	1,2
Zweifamilienhaus, Reihenhaushaus, Doppelhaus	1,1
Eigentumswohnung, Mietwohnung, Sonstige Wohnung	1,0
Mobilheim, zu Wohnzwecken geeignetes sonstiges bebautes Objekt	0,6

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

	Verfügbarkeitstage	Verfügbarkeitsgrad
a) eingeschränkte Verfügbarkeit	bis zu 184 Tage Eigennutzungsmöglichkeit	40 %
b) mittlere Verfügbarkeit	von 185 bis 245 Tage Eigennutzungsmöglichkeit	60 %
c) volle bzw. nahezu volle Verfügbarkeit	mehr als 245 Tage Eigennutzungsmöglichkeit	100 %

Bei der Berechnung der Vermietungstage gelten je Vermietungszeitraum der An- und Abreisetag als 1 Tag.

§ 5 **Steuersatz**

Die Steuer beträgt jährlich 2,4 v.H. der Bemessungsgrundlage nach § 4 und wird in Euro bemessen.

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

- (1) Die Zweitwohnungssteuer entsteht, soweit es sich nicht um Vorauszahlungen handelt, mit Ablauf des Kalenderjahres, für das die Steuer festzusetzen ist.
- (2) Die Steuerpflicht beginnt, sofern die steuerpflichtige Person die Zweitwohnung ab dem ersten Tag eines Kalendermonats innehat, mit dem Beginn des Kalendermonats, ansonsten mit dem Beginn des Kalendermonats, der auf den Monat folgt, in dem der Beginn des Innehabens der Zweitwohnung fällt; für die folgenden Jahre jeweils der 01. Januar eines Kalenderjahres. Bei Übernahme der Zweitwohnung von einem bisher Steuerpflichtigen beginnt die Steuerpflicht mit dem Beginn des auf die Übernahme folgenden Kalendermonats. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, der dem Monat vorausgeht, in dem die Voraussetzungen des § 3 dieser Satzung nicht mehr vorliegen.
- (3) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Steuerjahr ist das Kalenderjahr. Die Steuer wird in der Regel am Anfang des Folgejahres für das abgelaufene Kalenderjahr rückwirkend festgesetzt.
- (4) Die Gemeinde erhebt auf die zu erwartende Höhe der Jahressteuer eine Vorauszahlung. Die Vorauszahlung auf die Steuer wird in der Regel zu Beginn des Kalenderjahres durch Steuerbescheid festgesetzt. Beginnt die Steuerpflicht im Laufe des Kalenderjahres, wird die Vorauszahlung nach dem Beginn der Steuerpflicht in anteiliger Höhe der Jahressteuer für den verbleibenden Rest des Kalenderjahres entsprechend festgesetzt. Die für das abgelaufene Steuerjahr geleistete Vorauszahlung wird auf den festgesetzten Steuerbetrag angerechnet. Gleichzeitig wird die Vorauszahlung auf Basis des festgesetzten Jahressteuerbetrages für das laufende Steuerjahr festgesetzt. Für das Vorauszahlungsjahr geltende Änderungen des Steuermaßstabes gemäß § 4 sowie des Steuersatzes gemäß § 5 werden hierbei berücksichtigt.
- (5) Die nach Absatz 4 auf die Jahressteuer zu leistenden Vorauszahlungen werden in der Regel in halbjährlichen Teilbeträgen zum 01. April und zum 01. Oktober fällig gestellt, frühestens jedoch einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides. Für die Vergangenheit nachzuzahlende Steuerbeträge sowie Teilzahlungsbeträge werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig gestellt. Erstattungsbeträge für zu viel entrichtete Steuern werden mit Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig gestellt.

§ 7 Anzeigepflicht

Das Innehaben einer Zweitwohnung oder deren Aufgabe sowie Änderungen der für die Grundlagen der Besteuerung relevanten Umstände sind dem Amt Oldenburg-Land, Fachbereich Finanzen, Abteilung Steuern/Abgaben (für die Gemeinde Neukirchen), innerhalb von zwei Wochen durch die steuerpflichtige Person anzuzeigen.

§ 8 Steuererklärungen, Mitteilungspflichten

- (1) Die bei der Prüfung der Steuerpflicht mitwirkungspflichtigen Personen (§ 11 Abs. 1 Kommunalabgabengesetz (KAG) i.V.m. § 78 Ziffer 2 Abgabenordnung (AO)) haben eine eigenhändig unterschriebene Erklärung zur Zweitwohnungssteuer (Steuererklärung) nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben, wenn sie hierzu vom Amt Oldenburg-Land, Fachbereich Finanzen, Abteilung Steuern/Abgaben (für die Gemeinde Neukirchen), aufgefordert werden. Darüber hinaus sind auf Anforderung die sich aus § 90 AO ergebenden Mitwirkungspflichten zu erfüllen.
- (2) Die steuerpflichtige Person hat für jedes Kalenderjahr bis zum 31. Januar des Folgejahres eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben. Die steuerpflichtige Person hat die Steuererklärung eigenhändig zu unterschreiben. Eine Steuererklärung ist nicht abzugeben, wenn eine Vermietung an wechselnde Gäste von weniger als 115 Tagen jährlich (höchster Verfügbarkeitsgrad) gegeben war. Wird eine Steuererklärung nicht bis zum 31. Januar des Folgejahres abgegeben, gilt die Wohnung als ganzjährig verfügbar.
- (3) Die Angaben der steuerpflichtigen Person sind auf Anforderung durch das Amt Oldenburg-Land, Fachbereich Finanzen, Abteilung Steuern/Abgaben (für die Gemeinde Neukirchen), mittels geeigneter Unterlagen, insbesondere Mietvermittlungsvertrag mit Regelung der Eigennutzung der Zweitwohnung und Belegungspläne, nachzuweisen. Werden in der Steuererklärung Vermietungstage geltend gemacht, so sind die Vermietungszeiten zu belegen. Hierbei sind die einzelnen Vermietungszeiten, die Namen der Mieter/innen und die gezahlten Mietentgelte mitzuteilen. In begründeten Einzelfällen sind nach Aufforderung die Anschriften der Mieter/innen zu erklären. Auf Anforderung sind auch die einzelnen Mietverträge vorzulegen. Diese Angaben werden benötigt, um anhand von Nutzungszeiten und evtl. Vergünstigungen mögliche Eigennutzungen durch Familienmitglieder, Verwandte und Bekannte ermitteln zu können. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt unter Wahrung des Art. 6 Abs.1 Buchstabe e) i.V.m. Art. 6 Abs. 2 der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) i.V.m. § 3 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz Schleswig-Holstein (LD SG).
- (4) Wenn die Sachverhaltsaufklärung durch die Beteiligten nicht zum Ziele führt oder keinen Erfolg verspricht, sind auch andere Personen und Firmen, insbesondere Vermieter/innen, Verpächter/innen von Zweitwohnungen im Sinne von § 2 und Vermittlungsagenturen verpflichtet, dem Amt Oldenburg-Land, Fachbereich Finanzen, Abteilung Steuern/Abgaben (für die Gemeinde Neukirchen), auf Nachfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände mitzuteilen (§ 11 Abs. 1 KAG i. V. m. § 93 AO).

§ 9 **Datenverarbeitung**

- (1) Zur Ermittlung der steuerpflichtigen Personen und zur Festsetzung der Steuer im Rahmen der Veranlagung nach dieser Satzung ist die Erhebung und Verarbeitung folgender Daten gem. Art. 6 Absatz 1 Buchstabe e) i.V.m. Art. 6 Absatz 2 der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) i.V.m. § 3 Absatz 1 Landesdatenschutzgesetz Schleswig-Holstein (LD SG) jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, durch das Amt Oldenburg-Land (für die Gemeinde Neukirchen), zulässig. Personenbezogene Daten werden erhoben über:
- a) Namen, Vornamen, Anschrift, Geburtsdatum und Familienstatus der steuerpflichtigen Person,
 - b) Namen und Anschriften von evtl. handlungs- oder zustellungsbevollmächtigten Personen.
- (2) Neben den in Absatz 1 genannten personenbezogenen Daten werden die für die Errechnung und Festsetzung der Steuer sowie zu Kontrollzwecken erforderlichen Daten erhoben und weiterverarbeitet, soweit es zur Aufgabenerfüllung nach dieser Satzung erforderlich ist.
- (3) Daten dürfen erhoben werden durch Mitteilung oder Übermittlung von/vom:
- Einwohnermeldeämtern
 - Finanzämtern
 - Grundbuchamt
 - Bauamt des Amtes Oldenburg-Land
 - Fachbereich Finanzen, Abteilung Steuern und Abgaben des Amtes Oldenburg-Land
 - der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Ostholstein
 - Katasteramt
 - Bundeszentralregister
 - Kraftfahrtbundesamt
 - Eigentümer/innen, Vorbesitzer/innen
 - Vermieter/innen, Verpächter/innen
- (4) Das Amt Oldenburg-Land (für die Gemeinde Neukirchen) ist befugt, auf der Grundlage von Angaben der Steuerpflichtigen und von Daten, die nach Absatz 1 bis 3 anfallen, ein Verzeichnis der steuerpflichtigen Personen 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.
- (5) Der Einsatz von technikunterstützender Informationsverarbeitung ist zulässig.

§ 10 **Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig handelt, wer als steuerpflichtige Person, Beauftragte/r oder Vertragspartner/in einer potentiell steuerpflichtigen Person oder bei Wahrnehmung der Angelegenheiten einer steuerpflichtigen Person leichtfertig

1. über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
2. das Amt Oldenburg-Land, Fachbereich Finanzen, Abteilung Steuern/Abgaben (für die Gemeinde Neukirchen), 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 handelt auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig

1. Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind, oder
2. der Anzeigepflicht aus § 7 nicht nachkommt oder
3. der Verpflichtung zur Abgabe von Steuererklärungen nach § 8 nicht nachkommt.

Die genannten Sachverhalte sowie Zuwiderhandlungen gegen §§ 7 und 8 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 18 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 KAG.

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

§ 11 **Inkrafttreten**

(1) Die Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2020 in Kraft und ersetzt ab diesem Zeitpunkt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Neukirchen vom 11.12.2020.

(2) Die Steuerpflichtigen dürfen aufgrund der Rückwirkung dieser Satzung für die in der Vergangenheit liegenden Veranlagungszeiträume, einschließlich dem gesamten Veranlagungszeitraum 2025, nicht schlechter gestellt werden als nach dem bisherigen Satzungsrecht.

(3) Bestandskräftige Bescheide werden von der Rückwirkung der Satzung nicht erfasst.

23758 Oldenburg i.H., den 04.06.2025

Gemeinde Neukirchen
Der Bürgermeister

(L.S.)

Gez. Bruhn