



Satzung

über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Rantzau

- Zweitwohnungssteuersatzung -

Aufgrund des § 4 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung (GO) für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVObI. Schl.-H. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05. Februar 2025 (GVObI. S.-H. S. 27) und der §§ 1 Abs. 1, 2 und 3 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 8 sowie § 18 Abs. 1-3 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 10. Januar 2005 (GVObI. Schl.-H. S. 27), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2022 (GVObI. Schl.-H. S. 564), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Rantzau vom 27.10.2025 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Allgemeines

Die Gemeinde Rantzau erhebt eine Zweitwohnungssteuer als örtliche Aufwandssteuer.

§ 2 Steuergesgegenstand

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, über die eine Person neben der Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs oder den ihrer Angehörigen im Sinne des § 15 Abgabenordnung (AO) verfügen kann.
- (3) Im Gemeindegebiet befindliche Wohnungen von Personen, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt im Ausland oder dort einen Wohnsitz innehaben (§§ 8 und 9 AO), welcher Hauptwohnung im Sinne der melderechtlichen Vorschriften wäre, wenn er sich im Inland befände, gelten als Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung. Dies gilt insbesondere, wenn diese Wohnung nur aufgrund der melderechtlichen Regelungen als alleinige Wohnung oder als Hauptwohnung gilt 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 oder auf demselben Flurstück, 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 Gemeindegebiet eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 innehat.
- (2) Nicht der Steuer unterliegt das Innehaben einer berufsbedingt erforderlichen Zweitwohnung, die trotz vorwiegender Nutzung aufgrund melderechter Vorschriften betreffend den Familienwohnsitz nicht Hauptwohnung ist.
- (3) Haben mehrere Personen gemeinsam eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner.

§ 4 Steuermaßstab

- (1) Die Steuer bemisst sich nach dem Lagefaktor der Zweitwohnung i. S. v. § 2 Abs. 1 multipliziert mit der Quadratmeterzahl der Wohnfläche multipliziert mit dem Baujahresfaktor der Zweitwohnung multipliziert mit dem Wertfaktor für die Gebäudeart multipliziert mit dem Verfügbarkeitsgrad gemäß Absatz 7 multipliziert mit einhundert (Bemessungsgrundlage).
- (2) Der Lagefaktor der Zweitwohnung i. S. v. § 2 Abs. 1 wird anhand des Bodenrichtwertes ermittelt (modifizierter Bodenrichtwert). Für die Bestimmung des modifizierten Bodenrichtwertes ist der Bodenrichtwert maßgeblich, der für die Bodenrichtwertzone, in der sich die Zweitwohnung i. S. v. § 2 Abs. 1 befindet, für das dem Erhebungsjahr vorangegangene Kalenderjahr ausgewiesen wird. Der Bodenrichtwert wird 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 veröffentlicht. Der jeweils maßgebliche Bodenrichtwert ist zur Ermittlung des Lagefaktors wie folgt zu modifizieren:
 1. Flächenabhängige Bodenrichtwerte werden einheitlich auf eine Größe von 800 qm,
 2. geschossflächenzahlabhängige Bodenrichtwerte werden einheitlich auf eine Geschoßflächenzahl von 1

umgerechnet. Ob es bei dem konkret zu betrachtendem Bodenrichtwert um einen flächenabhängigen (Nr. 1) oder einen geschossflächenzahlabhängigen (Nr. 2) Bodenrichtwert handelt, geht aus den beschreibenden Merkmalen der veröffentlichten Bodenrichtwert hervor. Die Umrechnung erfolgt mithilfe der Umrechnungsfaktoren, die den Erläuterungen zu den jeweils geltenden Bodenrichtwerten zu entnehmen sind und vom zuständigen Gutachterausschuss ebenfalls veröffentlicht werden.

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

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

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



Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer
in der Gemeinde Ranttau

- (3) Ist ein Bodenrichtwert für die konkrete Zweitwohnung i. S. v. § 2 Abs. 1 nicht zu ermitteln, so ist anhand der betroffenen Bodenrichtwertzone oder der angrenzenden Bodenrichtwert-zonen, 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 in der jeweils geltenden Fassung ermittelt. Abweichend von § 2 Abs. 3 Nr. 1a der Wohnflächenverordnung werden Kellerräume, die zu Wohnzwecken genutzt werden, bei der Ermittlung der Wohnfläche berücksichtigt.
- (5) 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.
- (6) Der Faktor für die Gebäudeart wird wie folgt bemessen:

Gebäudeart	Wertfaktor
Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, sonstige	1
Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser	1,1
Einfamilienhäuser	1,2

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

Volle/ nahezu volle Verfügbarkeit	180 - 360 Tage (= 0 - 180 Vermietungstage)	100 %
Mittlere Verfügbarkeit	91 – 180 Tage (= 180 - 269 Vermietungstage)	60 %
Beschränkte Verfügbarkeit	0 bis 90 Tage (= über 270 Vermietungstage)	30 %

§ 5 Steuersatz

Die Steuer beträgt

für die Steuerjahre vom 01.01.2021 bis 31.12.2024 4,77 v.H.

für die Steuerjahre ab dem 01.01.2025 5,00 v.H.

der Bemessungsgrundlage nach § 4 in Euro.

§ 6 Entstehen der Steuer, Festsetzung der Steuer, Vorauszahlungen, Fälligkeit der Steuerschuld

- (1) Die Zweitwohnungssteuer entsteht mit Ablauf des Kalenderjahres, für das die Steuer festzusetzen ist.



- (2) Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt. Besteuerungszeitraum ist dabei grundsätzlich das Kalenderjahr. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, ist Besteuerungszeitraum der Teil des Kalenderjahres, in dem die Steuerpflicht besteht. Dabei werden nur solche Kalendermonate berücksichtigt, in denen die steuerpflichtige Person die Zweitwohnung während des gesamten Monats innegehabt hat.
Die Steuer wird in der Regel zu Beginn des Folgejahres für das abgelaufene Kalenderjahr festgesetzt. Die festgesetzte Steuer ist mit den für das abgelaufene Kalenderjahr geleisteten Vorauszahlungen (Absatz 3) zu verrechnen.
- (3) Die Gemeinde Rantzaу erhebt auf die zu erwartende Höhe der Jahressteuer eine Vorauszahlung. Die Vorauszahlung auf die Steuer wird in der Regel zu Beginn des Kalenderjahres festgesetzt. Hatte der Steuerpflichtige die Zweitwohnung erst im Verlauf eines Kalenderjahres erstmals inne, werden Vorauszahlungen für den verbleibenden Rest des Kalenderjahres festgesetzt.
Die Höhe der Vorauszahlung bemisst sich nach den Umständen, die im Zeitpunkt der Vorauszahlungsfestsetzung bekannt sind und für die voraussichtliche Höhe der Steuer für das laufende Jahr Bedeutung haben. Hierzu gehören insbesondere die für das laufende Jahr geltende Zweitwohnungssteuersatzung, die für das laufende Jahr maßgeblichen Bodenrichtwerte sowie sonstige für das laufende Jahr bereits bekannte oder zu erwartende Besteuerungsgrundlagen.
- (4) Die nach Absatz 3 Satz 2 festgesetzte Vorauszahlung ist in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig, frühesten jedoch einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheides über die Festsetzung der Vorauszahlung. Zu erhebende Steuern werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Festsetzungsbescheides fällig. Bereits geleistete Vorauszahlungen, die über die festgesetzte Steuer hinausgehen, werden mit Bekanntgabe des Festsetzungsbescheides erstattet.

§ 7 Anzeigepflicht

Das Innehaben einer Zweitwohnung oder deren Aufgabe sowie eine Änderung der für die Grundlagen der Besteuerung relevanten Umstände sind dem Amt Großer Plöner See, Abteilung Finanzen – Steueramt, innerhalb von zwei Wochen durch die steuerpflichtige Person anzuzeigen.

§ 8 Steuererklärungen, Mitteilungspflichten

- (1) Die bei der Prüfung der Steuerpflicht mitwirkungspflichtigen Personen (§ 11 Kommunalabgabengesetz i. V. m. § 78 Ziffer 2 Abgabenordnung) haben eine eigenhändig unterschriebene Erklärung zur Zweitwohnungssteuer (Steuererklärung) nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben, wenn sie hierzu vom Amt Großer Plöner See, Abteilung Finanzen – Steueramt aufgefordert werden. Darüber hinaus sind auf Anforderung die sich aus § 90 Abgabenordnung ergebende Mitwirkungspflichten zu erfüllen.
- (2) Die steuerpflichtige Person hat in Fällen der Mischnutzung (siehe § 4 Abs. 7) für jedes Kalenderjahr zu, 15. Februar des Folgejahres eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben. Bei Aufgabe einer gemischt genutzten Zweitwohnung ist eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck innerhalb eines Monats nach Aufgabe der Wohnung abzugeben. Eine Steuererklärung für Mischnutzterfälle ist nicht abzugeben, wenn eine volle oder nahezu volle Verfügbarkeit



gemäß § 4 Abs. 7 gegeben war. Wird die Steuererklärung nicht innerhalb eines Monats nach Ablauf der Frist in Satz 1 abgegeben, gilt die Zweitwohnung als ganzjährig verfügbar (volle Verfügbarkeit nach § 4 Abs. 7).

- (3) Die Angaben der steuerpflichtigen Person in der Steuererklärung sind durch geeignete Unterlagen nachzuweisen, sofern das Amt Großer Plöner See, Abteilung Finanzen – Steueramt, dies fordert. 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 durch das Amt Großer Plöner See die Anschriften der Mieter/-innen zu erklären. Auf Anforderung sind die einzelnen Mietverträge vorzulegen.
- (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, dem Amt Großer Plöner See, Abteilung Finanzen – Steueramt, auf Nachfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Daten mitzuteilen (§ 11 KAG i.V. mit § 93 Abgabenordnung).

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer als steuerpflichtige Person, beauftragte Person oder Vertragspartner/-in einer möglichen steuerpflichtigen Person oder bei Wahrnehmung der Angelegenheiten einer steuerpflichtigen Person leichtfertig
 - a) über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
 - b) das Amt Großer Plöner See, Abteilung Finanzen – Steueramt, 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
 - a) Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind oder
 - b) der Anzeigepflicht aus § 7 nicht oder verspätet nachkommt oder
 - c) der Verpflichtung zur Abgabe von Steuererklärungen nach § 8 nicht oder verspätet nachkommt.

Zu widerhandlungen gegen die §§ 7 und 8 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 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.

§ 10 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 Abs. 1 Buchstabe e) in Verbindung mit Art. 6 Abs. 2 der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz



Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer
in der Gemeinde Rantzau

Schleswig-Holstein (LDSG) durch das Amt Großer Plöner See, Abteilung Finanzen – Steueramt, zulässig:

- a) Name, Vorname, Anschrift, Geburtsdatum, Familienstatus und ggf. Kontoverbindung der steuerpflichtigen Person,
- b) Name und Anschrift eines evtl. Handlungs- oder Zustellungsbevollmächtigten.

Neben diesen Daten werden die für die Errechnung und Festsetzung der Steuer sowie zu Kontrollzwecken erforderlichen Daten erhoben, soweit es zur Aufgabenerfüllung nach dieser Satzung erforderlich ist.

- (2) Die in Abs. 1 genannten Daten dürfen insbesondere durch Mitteilung oder Übermittlung folgender Stellen erhoben werden:
 - Einwohnermeldeämtern
 - Bauämtern
 - Finanzämtern
 - Grundbuchämtern
 - Katasterämtern
 - Bundeszentralregister
 - Kraftfahrtbundesamt
 - Vorbesitzern, Vermietern, Verpächtern, Eigentümern
- (3) Das Amt Großer Plöner See ist befugt, auf der Grundlage von Angaben der steuerpflichtigen Personen und von Daten, die nach Abs. 1 anfallen, ein Verzeichnis der Steuerpflichtigen mit den für die Steuererhebung nach dieser Satzung erforderlichen Daten zu führen und diese Daten zum Zwecke der Steuerhebung nach dieser Satzung zu verwenden und weiter zu verarbeiten.
- (4) Der Einsatz technikunterstützter Informationsverarbeitung ist zulässig.

§ 11
Inkrafttreten

- (1) Die Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2018 in Kraft und ersetzt ab diesem Zeitpunkt die Satzung vom 21.12.2020.
- (2) Die Steuerpflichtigen dürfen aufgrund dieser Satzung nicht ungünstiger gestellt werden als nach bisherigen Satzungsregelungen.
- (3) Bestandskräftige Bescheide werden von der Rückwirkung der Satzung nicht erfasst.

Rantzau, 28.10.2025

Gemeinde Rantzau
Der Bürgermeister

gez. Wenndorf

L.S.

Olaf Wenndorf
Bürgermeister