Satzung

der Stadt Pinneberg über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung)

Aufgrund des § 4 Abs. 1 Satz 1 Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der derzeit geltenden Fassung sowie § 1 Abs. 1. § 2 Abs. 1 Satz 1 und 2 und Abs. 2, § 3 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 8, § 18 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 Kommunalabgabengesetz des Landes Schleswig-Holstein (KAG) in der derzeit geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 08.10.2026 folgende Satzung der Stadt Pinneberg über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung) erlassen:

§1 Allgemeines

Die Stadt Pinneberg erhebt als örtliche Aufwandsteuer eine Zweitwohnungssteuer.

§ 2 Steuergegenstand

(1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet.

(2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, über die jemand neben seiner Hauptwohnung (Mittelpunkt der Lebensverhältnisse) zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs oder dem seiner Familienmitglieder gem. § 15 Abgabenordnung (AO) verfügen kann.

(3) Als Hauptwohnung gilt in der Regel die gemeldete Haupt- oder alleinige Wohnung. Liegen Anhaltspunkte für unrichtige Meldeverhältnisse vor, kann die Stadt Pinneberg Nachweise über die tatsächlichen Wohnungsverhältnisse von der gem. § 3 Absatz 1 steuerpflichtigen Person anfordern. Soweit die tatsächlichen Wohnungsverhältnisse nachweislich nicht den melderechtlichen Verhältnissen entsprechen, kann bei der Bestimmung des Steuergegenstands von der Bestimmung nach S. 1 abgewichen werden. Als Hauptwohnung gilt dann diejenige, die richtigerweise als Hauptwohnung melderechtlich erfasst sein müsste.

(4) Im Stadtgebiet 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.

(5) Liegen Hauptwohnung und Zweitwohnung in demselben 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.

§ 3 Steuerpflicht

(1) Steuerpflichtig ist, wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 innehat.

(2) 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. § 2 Abs. 1 multipliziert mit der Quadratmeterzahl der Wohnfläche multipliziert mit dem Zahlenwert des Baujahres der Zweitwohnung multipliziert mit dem Faktor für die Gebäudeart nach Abs. 6 multipliziert mit dem Verfügbarkeitsgrad nach Abs. 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 600 qm,
2. geschossflächenzahlabhängige Bodenrichtwerte werden einheitlich auf eine Geschossflächenzahl von 0,8 umgerechnet.

Ob es sich 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 Bodenrichtwerte 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 mittels linearer Interpolation (Ermittlung von Werten zwischen zwei festen Werten) nach folgender Formel in das Verhältnis zum höchsten modifizierten Bodenrichtwert gesetzt.

Lagefaktor = (anzusetzender modifizierter Bodenrichtwert) ./ (modifizierter Höchstbodenrichtwert) +1

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

(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 Bodenrichtwertzonen, hilfsweise der nächstgelegenen Zone, welche die tatsächlichen Verhältnisse realitätsnah widerspiegelt ein Bodenrichtwert zu schätzen.

Der für den Erhebungszeitraum gültige Höchstbodenrichtwert wird auf der Internetseite der Stadt Pinneberg veröffentlicht.

(4) Die bei der Berechnung anzusetzende Wohnfläche wird nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in der jeweils geltenden Fassung ermittelt. Räumlichkeiten gemäß § 2 Absatz 3 Ziffer 1 a bis g 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) Als Baujahr gilt das Jahr, für welches die erstmalige Bewertung der Zweitwohnung durch das Finanzamt erfolgt ist. Bei Kernsanierungen, Renovierungen oder Anbauten, welche aufgrund ihres Umfanges als Neubauten zu werten sind, ist das Baujahr entsprechend der Fertigstellung anzupassen.

(6) Der Faktor für die Gebäudeart wird wie folgt bemessen:

Gebäudeart	Wertfaktor
Mehrfamilienhaus, Wohnung	1,0
Zweifamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhaus	1,1
Einfamilienhaus	1,2

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

Hohe Verfügbarkeit	360 – 180 Tage (= 0 – 180 Vermietungstage)	100%
Mittlere Verfügbarkeit	179 – 90 Tage (=181–270 Vermietungstage)	60 %
Eingeschränkte Verfügbarkeit	Unter 90 Tage (=271-360 Vermietungstage)	30 %

§ 5 Steuersatz

(1) Für den Erhebungszeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2026 beträgt der Steuersatz 5 v. H. der Bemessungsgrundlage nach § 4 in EURO.
(2) Für den Erhebungszeitraum ab dem 01.01.2027 beträgt der Steuersatz 7 v. H. der Bemessungsgrundlage nach § 4 in EURO.

§ 6 Entstehung, Festsetzung und Fälligkeit von Steuern und Vorauszahlungen

(1) Die Zweitwohnungsteuer 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, in denen die steuerpflichtige Person die Zweitwohnung während des gesamten Monats innegehabt hat. Die Steuer wird am Anfang des Folgejahres für das abgelaufene Kalenderjahr festgesetzt.

(3) Die Stadt Pinneberg erhebt auf die zu erwartende Höhe der Jahressteuer eine Vorauszahlung. Die Vorauszahlung auf die Steuer wird zu Beginn des Kalenderjahres festgesetzt. Sie werden in der Regel zusammen mit der für das abgelaufene Jahr festzusetzenden Steuer erhoben und zu gleichen Anteilen zum 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. fällig gestellt. Basis hierfür sind die Berechnungsgrundlagen des Festsetzungsbescheides des Vorjahres unter Berücksichtigung von Veränderungen der Berechnungsgrundlagen aus § 4 zum Vorauszahlungsjahr und der für das Jahr der Vorauszahlungen geltende Steuersatz aus § 5.

Entsteht die Steuerpflicht im Laufe des Kalenderjahres werden Vorauszahlungen für den verbleibenden Rest des Kalenderjahres festgesetzt und zu gleichen Anteilen zu den verbleibenden Fälligkeitszeitpunkten (Satz 2) fällig gestellt, jedoch zu keinem früheren Fälligkeitszeitpunkt als einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides. Die für das Kalenderjahr geleistete Vorauszahlung wird auf die zu zahlende Jahressteuer angerechnet.

(4) 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 die Änderung der für die Grundlagen der Besteuerung relevanten Umstände sind der Stadt Pinneberg, Fachdienst Finanzen innerhalb von 2 Wochen durch die Steuerpflichtige oder den Steuerpflichtigen anzuzeigen. Später eingereichte steuermindernde Angaben gelten ab dem Tag der Einreichung bei der Behörde.

§ 8 Mitteilungspflichten, Steuererklärung

(1) Die bei der Prüfung der Steuerpflicht mitwirkungspflichtigen Personen (§ 11 Kommunalabgabengesetz (KAG) i. V. m. § 78 Nr. 2 und § 90 Abgabenordnung) haben eine eigenhändig unterschriebene Erklärung zur Zweitwohnungssteuer (Steuererklärung) nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben, wenn sie hierzu von der Stadt Pinneberg aufgefordert werden. Darüber hinaus sind auf Anforderung die sich aus § 90 Abgabenordnung ergebenden Mitwirkungsverpflichtungen zu erfüllen.

(2) Die/Der Steuerpflichtige hat im Falle der Dauervermietung alle drei Jahre, bis zum 31. Januar, eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben. Dieser Steuererklärung ist eine Kopie des aktuellen Mietvertrages beizufügen, sofern dieser Mietvertrag der Stadt Pinneberg nicht bereits durch die letzte Steuererklärung vorgelegt wurde. Die/Der Steuerpflichtige hat die Steuererklärung eigenhändig zu unterschreiben.

(3) Die/Der Steuerpflichtige hat in Fällen der Mischnutzung (siehe § 4 Abs. 7 für jedes Kalenderjahr bis zum 31. Januar des Folgejahres eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck über die Vermietungszeiträume abzugeben. Die/Der

Steuerpflichtige hat die Steuererklärung eigenhändig zu unterschreiben. Eine Steuererklärung ist nicht abzugeben, wenn eine Verfügbarkeit von mehr als 179 Tagen gegeben war. Wird eine Steuererklärung nicht innerhalb eines Monats nach Ablauf der Frist in Satz 1 abgegeben, gilt die Wohnung als ganzjährig verfügbar.

(4) Die Angaben der/des Steuerpflichtigen sind auf Anforderung durch die Stadt Pinneberg mittels geeigneter Unterlagen 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 durch die Stadt Pinneberg die Anschriften der Mieter/innen zu erklären. Auf Anforderung sind die einzelnen Mietverträge vorzulegen. Reicht die oder der Steuerpflichtige keine oder unvollständige Unterlagen ein, die für die Berechnung der Steuer erforderlich sind, können Angaben für Berechnung der Steuer geschätzt werden.

(5) Wenn die Sachverhaltsaufklärung durch die Beteiligten nicht zum Ziel führt oder keinen Erfolg verspricht, sind auch andere Personen und Firmen, insbesondere Eigentümer, Vermieter oder Verpächter von Wohnungen im Sinne von § 2 verpflichtet, der Stadt Pinneberg auf Nachfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Sachverhalte mitzuteilen (§ 11 KAG i. V. m. § 93 AO).

§ 9 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 gem. Art 6 Abs. 1 Buchstabe e) der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) i. V. m. § 3 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz Schleswig-Holstein (LDSG) durch die Stadt Pinneberg zulässig.

Daten werden erhoben über:

a) Namen, Vornamen, Anschrift des Haupt- und Nebenwohnsitzes, Geburtsdatum, Familienstatus und ggf. Kontoverbindung der/des Steuerpflichtigen,
b) Namen und Anschrift eines evtl. Handlungs- oder Zustellungsbevollmächtigten.

(2) Daten dürfen erhoben werden durch Mitteilung oder Übermittlung von:

- Einwohnermeldeämtern,
- Finanzämtern,
- Grundbuchämtern,
- Katasterämtern,
- Bundeszentralregister,
- Kraftfahrtbundesamt,
- Bereich Finanzen, insbesondere der Bereich Steuern und Abgaben der Stadt Pinneberg,
- Bereiche Bauaufsicht sowie Bauverwaltung und Liegenschaften der Stadt Pinneberg,
- Vorbesitzern, Vermietern, Verpächtern, Eigentümern.

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

(3) Die Stadt Pinneberg ist befugt, auf der Grundlage von Angaben der Steuerpflichtigen und von Daten, die nach Absatz 1 und 2 anfallen, ein Verzeichnis der Steuerpflichtigen 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.

(4) Der Einsatz von technikunterstützter Informationsverarbeitung ist zulässig.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt gemäß § 18 Abs. 1 KAG, wer als Steuerpflichtige/-r oder bei der Wahrnehmung der Angelegenheiten einer/eines Steuerpflichtigen leichtfertig

a) über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
b) die Stadt pflichtwidrig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt

und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder andere erlangt. Die Strafbestimmungen bei Vorsatz des § 16 KAG bleiben unberührt.

(2) Ordnungswidrig handelt gemäß § 18 Abs. 2 KAG auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig

a) Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind oder
b) der Anzeigepflicht über Innehaben oder Aufgabe der Zweitwohnung nicht nachkommt

Zuwiderhandlungen gegen die §§ 7 und 8 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 18 Abs. 2 Nr. 2 KAG.

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

§ 11 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2025 in Kraft und ersetzt ab diesem Zeitpunkt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Pinneberg vom 08.10.2020.

Die Steuerpflichtigen dürfen aufgrund der Rückwirkung dieser Satzung nicht schlechter gestellt werden als nach dem bisherigen Satzungsrecht. Zur Ermittlung einer etwaigen Schlechterstellung im Einzelfall ist bei jeder Veranlagung, die auf der Grundlage der rückwirkenden Satzung für den Rückwirkungszeitraum erfolgt, eine Vergleichsberechnung auf Grundlage der bisherigen Satzungsregelungen anzustellen.

Bestandskräftige Steuerfestsetzungen werden von der Rückwirkung der Satzung nicht erfasst.

Pinneberg, den 21.10.2026

gez.
Thomas Voerste
Bürgermeister