

## WER IST STEUERPF LICHTIG?

**Steuerpflichtig ist, wer im Gemeindegebiet eine Zweitwohnung innehat.**

Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, über die Sie neben Ihrer Hauptwohnung verfügen. Ob die Wohnung gemietet ist oder Ihnen gehört, spielt dabei keine Rolle. Auch, wenn die Zweitwohnung vorübergehend nicht genutzt wird oder nicht genutzt werden kann, bleibt Sie dennoch weiterhin steuerpflichtig. Die Zweitwohnungssteuer wird je Zweitwohnung erhoben, nicht je Besitzer: teilen Sie sich die Zweitwohnung mit anderen Personen, sind Sie gesamtschuldnerisch steuerpflichtig (wie bei der Grundsteuer).

Sie leben und arbeiten überwiegend auf Helgoland, aber Ihre Familie wohnt an einem anderen Ort? Dann ist Ihre berufsbedingt erforderliche Zweitwohnung nicht steuerpflichtig – vorausgesetzt, Sie sind verheiratet oder leben in eingetragener Lebenspartnerschaft.

## WANN WIRD DIE STEUER FÄLLIG?

**Anfang des Jahres wird die Steuer für das Vorjahr festgesetzt. Beahlt wird im Voraus.**

Sobald Sie eine Zweitwohnung gemietet oder gekauft haben, müssen Sie dies der Steuerverwaltung mitteilen. Für den Rest des laufenden Jahres wird dann eine einmalige Vorauszahlung erhoben. Bis zum 31. Januar des Folgejahres muss der Erklärungsbogen ausgefüllt und eingereicht werden. Anhand dessen wird die Zweitwohnungssteuer für das abgelaufene Kalenderjahr rückwirkend festgesetzt und mit der geleisteten Vorauszahlung verrechnet. Das Ergebnis wird Ihnen in einem Steuerbescheid mitgeteilt. Anschließend haben Sie einen Monat Zeit, die verbliebene Steuerschuld zu begleichen. Übersteigen Ihre Vorauszahlungen die Steuerschuld, wird das Guthaben erstattet.

**Lagefaktor x Wohnfläche x  
Baujahresfaktor x  
Gebäudefaktor x  
Verfügbarkeitsgrad x 100 x  
Steuersatz**

**1,94 x 65 qm x 1,965 x 1,2  
x 60% x 100 x 7,5 %**

**= 1.341,11 €**



In unserem Beispiel würde ein Einfamilienhaus in der Berliner Straße mit einer Wohnfläche von 65 qm und dem Baujahr 1965, das 91 bis 180 Tage im Jahr zur eigenen Verfügung steht, 1.341,11 Euro kosten.

### **Gemeinde Helgoland Der Bürgermeister**

Nordseeheilbad  
Partnergemeinde des Alpenseebades Millstatt/  
Österreich  
Steuerverwaltung  
steuerverwaltung@helgoland.de  
Telefon: +49 4725 808 204

# LEITFADEN Zweitwohnungssteuer



# Gemeinde Helgoland

## WIE WIRD DIE STEUER BERECHNET?

**Keine Angst vor langen Formeln:** Die Berechnung der Zweitwohnungssteuer sieht schwieriger aus als sie ist. Die lange Formel kommt zustande, weil neben dem Steuersatz auch Faktoren wie die Größe und Verfügbarkeit der Zweitwohnung sowie das Baujahr, die Art und die Lage des Gebäudes berücksichtigt werden sollen. Schauen wir uns die einzelnen Elemente einmal Schritt für Schritt an:

### Lagefaktor

Um den Lagefaktor zu ermitteln, benötigen wir den Bodenrichtwert. Dieser beschreibt den durchschnittlichen Grundstückspreis in festgelegten Zonen. Der Lagefaktor berechnet sich nun wie folgt: Der Bodenrichtwert des Objekts geteilt durch den höchsten Bodenrichtwert der Gemeinde + 1. Der Bodenrichtwert ist unter <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/VBORIS> einsehbar.



### Wohnfläche

Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Details zur Ermittlung der Wohnfläche finden sich in der Wohnflächenverordnung des Landes Schleswig-Holstein.

### Baujahresfaktor

Der Baujahresfaktor beträgt ein Tausendstel des Zahlenwerts des Baujahres. Das Baujahr ist das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes. Wurde das Gebäude 1965 gebaut, beträgt der Baujahresfaktor 1,965. Im Falle einer grundlegenden Sanierung, die die Bausubstanz in einen nahezu neuwertigen Zustand versetzt, ist das Jahr deren Fertigstellung maßgeblich. Wurde das Gebäude 2002 saniert, beträgt der Baujahresfaktor 2,002.

### Gebädefaktor

Der Gebädefaktor wird aufgrund folgender Tabelle bemessen:

Gebäudeart	Gebädefaktor
Wohnung	1,0
Zweifamilienhaus/Reihenhaus	1,1
Einfamilienhaus	1,2

### Verfügbarkeitsgrad

Der Verfügbarkeitsgrad beschreibt die Verfügbarkeit der Zweitwohnung für den Inhaber und / oder seiner Familienmitglieder bei Mischnutzung d.h. für Wohnungen die z.B. auch an Feriengäste vermietet werden.

Verfügbarkeitsgrad	Faktor
Eingeschränkte Verfügbarkeit: bis zu 90 Tage Eigennutzungsmöglichkeit	30%
Mittlere Verfügbarkeit: von 91 bis zu 180 Tagen Eigennutzungsmöglichkeit	60%
volle/ nahezu volle Verfügbarkeit: mehr als 181 Tage Eigennutzungsmöglichkeit	100%

### Steuersatz

Der Steuersatz für die Zweitwohnungssteuer beträgt für den Erhebungszeitraum ab 01.01.2026 7,5% und für den Erhebungszeitraum ab 01.01.2028 10%.

