

## **Lesefassung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft**

Die vorliegende Form der Lesefassung dient der Information und erhebt keinen Anspruch auf Rechtswirksamkeit.

Die Lesefassung berücksichtigt:

1. die am 01.01.2007 in Kraft getretene Zweitwohnungssteuersatzung vom 08.12.2006 (Kiek Rin 11/2006)
2. die am 01.01.2008 in Kraft getretene 1. Änderung der Zweitwohnungssteuersatzung vom 11.07.2008 (Kiek Rin 07/2008)
3. die am 01.01.2012 in Kraft getretene 2. Änderung der Zweitwohnungssteuersatzung vom 30.09.2011 (Kiek Rin 11/2011)
4. die am 01.01.2015 in Kraft getretene 3. Änderung der Zweitwohnungssteuersatzung vom 12.09.2014 (Kiek Rin 09/2014)

### **§ 1 Allgemeines**

Die Gemeinde Feldberger Seenlandschaft erhebt eine Zweitwohnungssteuer.

### **§ 2 Steuergegenstand**

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung in melderechtlichem Sinne (gemäß § 16 Meldegesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern) für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienmitglieder innehat. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig zu anderen als den vorgenannten Zwecken nutzt. Das Innehaben einer aus beruflichen Gründen gehaltenen Wohnung einer nicht dauernd getrennt lebenden verheirateten Person, dessen eheliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet, unterliegt nicht der Zweitwohnungssteuer.
- (3) Zweitwohnungen sind auch Wohnungen, die auf Erholungsgrundstücken (§§ 312 bis 315 des Zivilgesetzbuches der DDR vom 19. Juni 1975, GBl I Nr. 27 S. 465) errichtet worden sind.
- (4) Dritte und weitere Wohnungen im Gemeindegebiet unterliegen nicht der Zweitwohnungssteuer.
- (5) Nutzen mehrere Personen, die nicht zu einer Familie gehören, gemeinschaftlich eine Wohnung, so gilt als Zweitwohnung der auf diejenigen Personen entfallende Wohnungsanteil, denen die Wohnung als Nebenwohnung im Sinne des Meldegesetzes dient. Für die Berechnung des Wohnungsanteils ist die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume den an der Gemeinschaft beteiligten Personen zu gleichen Teilen zuzurechnen. Dem Anteil an der Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume ist die Fläche der von dem Nutzungsberechtigten allein genutzten Räume hinzuzufügen.

### **§ 3 Steuerpflichtiger**

- (1) Steuerpflichtig ist der Inhaber einer im Gemeindegebiet liegenden Zweitwohnung. Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung als Eigentümer, Mieter oder als sonstiger Dauernutzungsberechtigter zusteht. Das gilt auch bei unentgeltlicher Nutzung.
- (2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner gemäß § 44 der Abgabenordnung.
- (3) Steuerpflichtig im Sinne dieser Satzung sind nicht Kur- und Feriengäste als Mieter von Ferienhäusern, Wohnungen oder Zimmern, soweit die Nutzungsdauer unter einem Monat auf das Veranlagungsjahr bezogen liegt.

### **§ 4 Steuermaßstab**

- (1) Die Steuerschuld wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet.
- (2) Der jährliche Mietaufwand ist das Gesamtentgelt, das der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung auf Grund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld für ein Jahr zu entrichten hat (Jahresrohmiete).
- (3) An Stelle des Betrages nach Absatz 2 gilt als jährlicher Mietaufwand die übliche Miete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind. Die übliche Miete wird in Anlehnung an die Jahresrohmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird (Anlage 1).
- (4) Die Vorschriften des § 79 Bewertungsgesetz i. d. F. der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGB i S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Jahressteuergesetzes 1997 vom 20. Dezember 1996 (BGBl. i S. 2049), werden entsprechend angewendet. Für eine Wohnflächenberechnung sind die §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch die Vierte Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 1992 (BGBl. I S. 1250), entsprechend anzuwenden.

### **§ 5 Steuersatz**

Die Steuer beträgt 12 v. H. des jährlichen Mietaufwandes.

### **§ 6 Entstehung und Ende der Steuerpflicht**

- (1) Die Steuerpflicht entsteht am 1. Januar des jeweiligen Kalenderjahres, frühestens jedoch mit Inkrafttreten dieser Satzung. Ist eine Wohnung erst nach dem 1. Januar des jeweiligen Kalenderjahres als Zweitwohnung zu beurteilen, so entsteht die Steuerpflicht am ersten Tag des darauf folgenden Kalendermonats. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendervierteljahres, indem der Steuerpflichtige die Wohnung aufgibt. Bei Übernahme einer

Zweitwohnung von einem bisher Steuerpflichtigen beginnt die Steuerpflicht mit dem Beginn des auf die Übernahme folgenden Kalendervierteljahres.

(2) Die Zweitwohnungssteuer ist eine Jahresaufwandsteuer. Steuerjahr ist das Kalenderjahr.

(3) Sind mehrere Personen, die nicht zu einer Familie gehören, gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so kann die Gesamtsteuer durch die Anzahl der Inhaber geteilt und für den einzelnen Inhaber entsprechend anteilig festgesetzt werden. Die Bestimmung des § 3 Abs. 2 (Gesamtschuldner) bleibt unberührt.

(4) Die Steuer wird in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Für die Vergangenheit nachzuzahlende Steuerbeträge werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig. Die Steuer kann auf Antrag des Steuerschuldners in einem Jahresbetrag jeweils am 1. Juli entrichtet werden.

### **§ 7 Anzeigepflicht**

(1) Das Innehaben einer Zweitwohnung oder deren Aufgabe ist der Gemeinde innerhalb einer Woche anzuzeigen.

(2) Der Inhaber der Zweitwohnung ist verpflichtet, der Gemeinde alle erforderlichen Angaben zur Ermittlung des Mietaufwandes und des Nutzungszweckes gemäß § 4 zu machen. Ist die Wohnung keine Zweitwohnung nach § 2 hat dessen Inhaber dieses zu erklären und die hierfür maßgeblichen Umstände anzugeben (Negativerklärung).

(3) Gibt die nach § 3 verpflichtete Person eine Erklärung nicht oder nicht rechtzeitig ab, kann die Steuer nach § 162 Abgabenordnung aufgrund einer Schätzung festgesetzt werden, Darüber hinaus können Verspätungszuschläge nach § 152 Abgabenordnung erhoben werden.

### **§ 8 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtiger oder bei Wahrnehmung der Angelegenheit eines Steuerpflichtigen leichtfertig

1. über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
2. die Gemeinde pflichtwidrig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt

und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder einen anderen erlangt. Die Strafbestimmungen bei Vorsatz des § 16 des Kommunalabgabengesetzes Mecklenburg-Vorpommern bleiben unberührt.

(2) Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig

1. Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind, oder
2. der Anzeigepflicht über Innehaben oder Aufgaben der Zweitwohnung nicht nachkommt.

Zuwiderhandlungen gegen § 7 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 17 des Kommunalabgabengesetzes.

(3) Gemäß § 17 Abs. 3 des Kommunalabgabengesetzes Mecklenburg-Vorpommern kann eine Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 € und die Ordnungswidrigkeit nach Absatz 2 mit einer Geldbuße bis zu 5.000,00€ geahndet werden.

### **§ 9 Inkrafttreten**

siehe oben

gez. Lindheimer  
Bürgermeisterin

**Anlage 1 zur Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft: Mietspiegel zur Berechnung der Zweitwohnungssteuer für die Gemeinde Feldberger Seenlandschaft ab 01.01.2012**

Auf der Grundlage der Mietpreisaufstellung (Stand Juli 2011) der Wohnungsverwaltungsunternehmen im Bereich der Gemeinde hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft am 29.09.2011 folgenden Mietspiegel zur Berechnung der Zweitwohnungssteuer für die Gemeinde Feldberger Seenlandschaft ab 01.01.2012 beschlossen:

**1. Berechnung der durchschnittlichen Rohmiete:**

- niedrigste Kaltmiete 2,18 €
- höchste Kaltmiete 4,56 €
- durchschnittliche Kaltmiete 3,97 €

**2. Einteilung in Kategorien:**

Kategorie I: unsaniert und teilsaniert, Einzelöfen, Leichtbauweise, keine Wärmedämmung an Fassade und Dach, keine isolierverglaste Fenster)

- niedrigste Kaltmiete 2,18 € } durchschnittliche
- durchschnittliche Kaltmiete 3,97 € } Kaltmiete = 3,07 €

Kategorie II: komplett saniert, Sammelheizung, Massiv-/Fertigbauweise, Wärmedämmung Fassade und Dach, neue/isolierverglaste Fenster, sanierte/neue Sanitärausstattung

- höchste Kaltmiete 4,56 € } durchschnittliche
- durchschnittliche Kaltmiete 3,97 € } Kaltmiete = 4,26 €

**3. Berechnungsformel für Eigennutzung**

- bei ganzjähriger Nutzungsmöglichkeit:  $m^2 \times (\text{Roh-})\text{Miete} \times 12 \text{ Monate} \times 12 \%$
- bei nicht ganzjähriger Nutzung und ohne Heizmöglichkeit:  $m^2 \times (\text{Roh-})\text{Miete} \times 6 \text{ Monate} \times 12 \%$

**Anlage 2 zur Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft: Ermittlung durchschnittlicher Kaltmieten ab 01.01.2012**

Mietpreisaufstellung der aktuellen Mieten der Wohnungsverwaltungsunternehmen im Gemeindebereich

**I. Eigennutzung**

Wohnungsverwaltungsunternehmen	in €		
	geringste Miete Kategorie I*	höchste Miete Kategorie II**	durchschnittl. Miete
Wohnpark Dr. Müller / Wohnungen in Lichtenberg	entfällt	4,50	4,50
Cosmo Han CT bravo REO GmbH / Wohnungen in Dolgen, Triepkendorf	2,29	4,44	3,80
Neuwoba / Wohnungen in Feldberg	2,07	4,74	3,16
Hausverwaltung Godenschweger / Wohnungen gesamte Gemeinde *)	entfällt	6,00	4,41
<b>durchschnittl. Miete im Gemeindebereich</b>	<b>2,18</b>	<b>4,56</b>	<b>3,97</b>

Anmerkung \*): Bei der Berechnung wurde der Wert „höchste Miete Kategorie II“ der Hausverwaltung Godenschweger auf Grund der großen Abweichung nicht berücksichtigt.

* <b>Kategorie I:</b> unsaniert und teilsaniert, Einzelöfen, Leichtbauweise keine Wärmedämmung an Fassade und Dach, keine isolierverglaste Fenster
** <b>Kategorie II:</b> komplett saniert, Sammelheizung, Massiv-/Fertigbauweise, Wärmedämmung Fassade und Dach, neue/isolierverglaste Fenster, sanierte/neue Sanitärausstattung

**II. Vermietung**

Bei Mietverträgen wird die im Vertrag berechnete Kaltmiete und Dauer des Mietverhältnisses für den Mieter zugrunde gelegt.

**III. Veranlagung zusätzlicher Flächen zur Berechnung der Grundflächen nach der „Zweiten Berechnungsverordnung“**

- a. Keller sind nicht zu veranlagern
- b. Terrassen ohne Überdachung sind nicht zu veranlagern
- c. Terrassen mit Überdachung sind zur Hälfte der m<sup>2</sup>-Fläche zu veranlagern

Mietberechnung/Rohmiete benachbarte Gemeinden

Bereich	in €		
	durchschnittl. Miete Kategorie I*	durchschnittl. Miete Kategorie II**	durchschnittl. Miete
Burg Stargard/Stargarder Land	2,61 bis 2,89	3,69 bis 4,14	entfällt
Amt Neustrelitz-Land	2,68	4,23	3,45
Amt Woldegk	3,17	3,95	3,56
Feldberger Seenlandschaft (s. Anlage 1)	3,07	4,26	3,97