

## **Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Neu Poserin**

Auf der Grundlage des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) und der §§ 1 bis 3 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. April 2005 (GVOBl. M-V S. 146), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juli 2016 (GVOBl. M-V S. 584) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Neu Poserin vom 23.10.2018 folgende Satzung erlassen:

### **§ 1 Allgemeines**

Die Gemeinde Neu Poserin 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 für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienmitglieder innehat. Hauptwohnung ist die vorwiegend benutzte, auch außerhalb der BRD liegende Wohnung des Einwohners. Für die Hauptwohnung muss keine rechtlich gesicherte Verfügungsbefugnis bestehen.
- (3) Eine Zweitwohnung muss nach ihrer Beschaffenheit wenigstens vorübergehend die Führung eines Haushaltes ermöglichen. Das Vorhalten der hierfür notwendigen Ausstattung lediglich als Gemeinschaftseinrichtung (z.B. hinsichtlich der Kochgelegenheit, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung) steht einer Steuerpflicht nicht entgegen.
- (4) Das Innehaben einer aus beruflichen Gründen gehaltenen, überwiegend genutzten Wohnung eines nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten, dessen eheliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet, unterliegt nicht der Zweitwohnungssteuer.
- (5) Dritte und weitere Wohnungen im Gemeindegebiet unterliegen nicht der Zweitwohnungssteuer.

### **§ 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.
- (3) Steuerpflichtig im Sinne dieser Satzung sind nicht 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.

Zur Berechnung des Mietaufwandes, wenn dem Steuerpflichtigen kein tatsächlicher Mietaufwand entstanden ist, werden folgende Kategorien festgelegt:

Kategorie	Ausstattungsmerkmale	Mietwert
1	- vorübergehend zum Wohnen geeignet - ohne Bad/Dusche oder außerhalb der Wohnung - WC außerhalb der Wohnung	1,50 €/m <sup>2</sup>
2	- vorübergehend zum Wohnen geeignet - ohne Bad/Dusche oder außerhalb der Wohnung - Innen-WC	2,00 €/m <sup>2</sup>
3	- vorübergehend zum Wohnen geeignet - mit Bad/Dusche - Innen-WC	2,60 €/m <sup>2</sup>
4	- ganzjährig zum Wohnen geeignet - ohne Bad/Dusche oder außerhalb der Wohnung - WC außerhalb der Wohnung	3,00 €/m <sup>2</sup>
5	- ganzjährig zum Wohnen geeignet - ohne Bad/Dusche oder außerhalb der Wohnung - Innen-WC	3,60 €/m <sup>2</sup>
6	- ganzjährig zum Wohnen geeignet - mit Bad/Dusche - Innen-WC	5,00 €/m <sup>2</sup>

Kategorie 1 – 3 „vorübergehend zum Wohnen geeignet“  
Aus baurechtlichen Gründen oder wegen unzureichender Heizungsmöglichkeit nur in der warmen Jahreszeit zum Wohnen geeignet.

Kategorie 4 – 6 „ganzjährig zum Wohnen geeignet“  
Bau- und Heizungsart ermöglichen eine ganzjährige Wohnnutzung

- (2) Der jährliche Mietaufwand ist das Gesamtentgelt, das der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld für ein Jahr zu entrichten hat (Jahresnettokaltmiete).
- (3) An Stelle des Betrages nach Absatz 2 gilt als jährlicher Mietaufwand die ortsübliche Miete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind. Die ortsübliche Miete wird in Anlehnung an die Jahresnettokaltmiete geschätzt, die für Räume, gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.



## **§ 5 Steuersatz**

Die Steuer beträgt im Kalenderjahr 10 v. H. des jährlichen Mietaufwandes.

## **§ 6 Entstehung und Ende der Steuerpflicht, Fälligkeit der Steuerschuld**

- (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 Steuerschuld am ersten Tag des darauffolgenden Kalendervierteljahres. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendervierteljahres, in dem 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 Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt. 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.

## **§ 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 gemäß § 4 zu machen.

## **§ 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 vom 1. Juni 1993 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 Aufgabe der Zweitwohnung nicht nachkommt.

Zu widerhandlungen 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 €, die Ordnungswidrigkeit nach Absatz 2 mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden.

## § 9

### Inkrafttreten/ Außerkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2019 in Kraft. Zeitgleich tritt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Neu Poserin vom 03.11.2015 außer Kraft.

Neu Poserin, den 06.11.2018



Bettina Zwerschke  
Bürgermeisterin der Gemeinde Neu Poserin



Soweit beim Erlass dieser Satzung gegen Verfahrens- und/oder Formvorschriften verstoßen wurde, können diese Verstöße gemäß § 5 KV M-V nur innerhalb eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung geltend gemacht werden. Diese Frist gilt nicht für die Verletzung von anzeige-, Genehmigungs- und Bekanntmachungsvorschriften.

## Anlage 1 zur Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Neu Poserin

In der Gemeinde Neu Poserin ist kein Mietspiegel vorhanden, deshalb wird zur Berechnung gem. § 4 Abs. 3 Satz 2 der Zweitwohnungssteuersatzung die ermittelte Vergleichsmiete herangezogen. Die Vergleichsmiete wurde ermittelt, indem man für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung die durchschnittlich gezahlten monatlichen Mieten in Goldberg zu Grunde gelegt hat.

Ermittlung durchschnittlicher Kaltmieten für die Satzung ab 01.01.2019  
Mietpreisaufstellung der aktuellen Mieten der Wohnungsverwaltungsunternehmen im Gemeindebereich

### 1. Eigennutzung

Wohnungsverwaltungsunternehmen	€/ pro Quadratmeter			
	durchschnittliche Miete nicht modernisiert	durchschnittliche Miete teilmodernisiert	durchschnittliche Miete modernisiert	durchschnittliche Miete Neubau
Wohnungsgesellschaft mbH Mildenitz	2,70 €	3,70 €	5,00 €	0,00 €
Wohnungsgesellschaft mbH Goldberg	2,50 €	3,60 €	6,00 €	0,00 €
Wohnanlage Dorf im Dorf *	0,00 €	0,00 €	0,00 €	6,80 €
durchschnittliche Miete im Gemeindebereich	2,60 €	3,65 €	5,50 €	nicht berücksichtigt
<b>für die Bemessung herangezogene Beträge</b>	<b>2,60 €</b>	<b>3,60 €</b>	<b>5,00 €</b>	

Anmerkung\*): Bei der Berechnung wurde der Wert der Wohnanlage Dorf im Dorf auf Grund der hohen Abweichung nicht berücksichtigt.

### 2. Vermietung

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

### 3. Veranlagung zusätzlicher Flächen zur Berechnung der Grundflächen nach der „Zweiten Berechnungsverordnung“.

- a) Keller nicht zu veranlagern
- b) Terrassen ohne Überdachung nicht zu veranlagern
- c) Terrassen mit Überdachung Hälfte der Quadratmeter-Fläche zu veranlagern



Hinweis: Mieten benachbarter Gemeinden sind in Pkt. 1 enthalten.

Die Jahresrohmiere ergibt sich aus dem Quadratmeterpreis für den jeweiligen Ausstattungsgrad multipliziert mit dem Zeitraum von 12 Monaten. Grundlage bildet die Wohnfläche der Zweitwohnung in Quadratmeter.

Berechnungsbeispiele bei Eigennutzung: unter Bezugnahme des im § 4 der Satzung ausgewiesenen monatlichen Mietwertes:

Kategorie 1: 30 qm (Angabe des Pflichtigen) Wohnfläche der Zweitwohnung x 1,50 € = 45 € monatlicher Mietaufwand x 12 Monate = 540 € jährlicher Mietaufwand, multipliziert mit dem Steuersatz gemäß § 5 der Satzung (10 %) = 54,00 € zu zahlende Zweitwohnungssteuer im Kalenderjahr.

Kategorie 4: 44 qm (Angabe des Pflichtigen) Wohnfläche der Zweitwohnung x 3,00 € = 132 € monatlicher Mietaufwand x 12 Monate = 1.584 € jährlicher Mietaufwand, multipliziert mit dem Steuersatz gemäß § 5 der Satzung (10 %) = 158,40 € zu zahlende Zweitwohnungssteuer im Kalenderjahr.

Kategorie 6: 50 qm (Angabe des Pflichtigen) Wohnfläche der Zweitwohnung x 5,00 € = 250 € monatlicher Mietaufwand x 12 Monate = 3.000 € jährlicher Mietaufwand, multipliziert mit dem Steuersatz gemäß § 5 der Satzung (10 %) = 300,00 € zu zahlende Zweitwohnungssteuer im Kalenderjahr.