

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Aufgrund des §§ 2 und 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (**KV M - V**) vom 13.07.2011 (GVOBl. M - V 2011 S. 777) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M – V 2019 S. 467) und der §§ 1 bis 3 des Kommunalabgabegesetzes Mecklenburg - Vorpommern (KAG M - V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.04.2005 (GVOBl. M – V 2005 S. 146) in letzter berücksichtigter Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.07.2021 (GVOBl. M - V 2021 S. 1162) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 23. Juni 2022 folgende Satzung erlassen:

§ 1 **Allgemeines**

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn erhebt eine Zweitwohnungssteuer.

§ 2 **Steuergegenstand**

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet mit der Möglichkeit, sie in Anspruch zu nehmen.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, über die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken seines persönlichen Lebensbedarf oder dem seiner Familienmitglieder verfügen kann oder die er anderen Personen kostenlos oder gegen die bloße Erstattung der tatsächlichen Kosten eines Aufenthalts in dieser Wohnung zur Verfügung stellt.
- (3) Als Wohnung im Sinne dieser Satzung gilt jeder umschlossene Raum, der mindestens über
 - ein Fenster,
 - eine Elektro- oder eine vergleichbare Energieversorgung,
 - eine Trinkwasserversorgung sowie eine Toilette zumindest in vertretbarer Näheverfügt und damit wenigstens vorübergehend zum Wohnen geeignet ist.
- (4) Zweitwohnungen sind insbesondere auch Wohnungen, die auf Erholungsgrundstücken (§§ 312 bis 315 des Zivilgesetzbuches der DDR vom 19.06.1975, GBl. I Nr. 27 S. 466) errichtet worden sind.
- (5) Wohnungen, Wohn- und Campingwagen, Mobilheime auf einem vertraglich gemieteten Dauerstellplatz eines Campingparks gelten als Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung.
- (6) Liegen Haupt- und Zweitwohnung im selben Gebäude, so gilt die zweite Wohnung nicht als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung.
- (7) Eine Wohnung verliert ihre Eigenschaft als Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders oder nicht genutzt wird.
- (8) Zweitwohnungen, von denen Personen ihre Arbeitsstätte aufsuchen, sind **keine** Zweitwohnungen im Sinne des Absatz 1.
- (9) ¹Wohnungen, die ausschließlich zu gewerblichen Zwecken als Ferienwohnungen vermietet werden bzw. nachweislich ganz oder überwiegend zum Zwecke der Einkommenserzielung (z.B.

Geld- und Vermögensanlage) gehalten werden, unterliegen nicht der Zweitwohnungssteuer. ²Eine ganz oder überwiegende Haltung zur Einkommenserzielung liegt vor, wenn die Zweitwohnung unter solchen objektiven Gesamtumständen innegehabt wird, die erkennen lassen, dass eine Eigennutzung der Zweitwohnung durch den Inhaber oder dessen Angehörige nur für einen Zeitraum von weniger als einen Monat im Kalenderjahr vorgesehen ist.

§ 3

Steuerpflichtiger

- (1) Steuerpflichtiger ist, wer im Gebiet der Stadt Ostseebad Kühlungsborn eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 inne hat.
- (2) ¹Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung oder einen Teil davon als Eigentümer, Wohnungsmieter oder als sonstigem Dauernutzungsberechtigten zusteht. ²Wohnungsinhaber ist auch derjenige, dem eine Wohnung zur unentgeltlichen Nutzung überlassen worden ist.
- (3) Haben mehrere Personen gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner.

§ 4

Steuermaßstab

- (1) ¹Die Steuer bemisst sich nach der aufgrund des Mietvertrages für die Nutzung im Besteuerungszeitraum geschuldeten **Jahresnettokaltmiete**. ²Sollte im Mietvertrag zwischen den Parteien eine Miete vereinbart worden sein, in der Nebenkosten enthalten sind, sind diese Kosten zur Ermittlung der Nettokaltmiete nicht mit heranzuziehen.
- (2) Für Wohnungen, die eigengenutzt oder ungenutzt sind oder zum vorübergehenden Gebrauch überlassen wurden oder unter dem Wert oder unentgeltlich überlassen werden, gilt als Nettokaltmiete im Sinne des Absatzes 1 die ortsübliche Nettokaltmiete.
- (3) Die ortsübliche Nettokaltmiete wird gemäß § 162 (1) der Abgabenordnung (AO) in Anlehnung an diejenige Jahresnettokaltmiete geschätzt, die für Wohnungen gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird (Dokumentation zur Zweitwohnungssteuer der Stadt Ostseebad Kühlungsborn).
- (4) ¹Hat der Inhaber einer Zweitwohnung die Möglichkeit der Eigennutzung von mindestens 2 Monaten, so ist die Zweitwohnungssteuer in vollem Umfang zu erheben. ²Zeiten des Wohnungsleerstandes, für die eine Eigennutzungsmöglichkeit rechtlich nicht ausgeschlossen worden ist, sind grundsätzlich den Zeiträumen zuzurechnen, in denen die Wohnung für Zwecke des persönlichen Lebensbedarfes vorgehalten wird.

§ 5

Steuersatz

Die Steuer beträgt 20 % des Steuermaßstabes nach § 4.

§ 6

Entstehen und Ende der Steuerpflicht / Fälligkeit der Steuerschuld

- (1) ¹Die Zweitwohnungssteuer ist eine Jahressteuer. ²Steuerjahr ist das Kalenderjahr.
- (2) ¹Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, gilt als Besteuerungszeitraum der Teil des Kalenderjahres, in dem die Steuerpflicht besteht. ²Die Steuerpflicht entsteht mit dem Beginn des Kalendermonats, in dem das Innehaben einer Zweitwohnung beginnt, für die folgenden Jahre jeweils am ersten Tag eines Kalenderjahres.

- (3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige die Zweitwohnung aufgibt.
- (4) Bei Übernahme einer Zweitwohnung von einem bisher Steuerpflichtigen beginnt die Steuerpflicht des Übernehmers mit Beginn des auf die Übernahme folgenden Kalendermonats.
- (5) ¹Die Steuer wird in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Auf Antrag des Steuerschuldners kann die Zweitwohnungssteuer am 01. Juli in einem Betrag entrichtet werden. ²Für die Vergangenheit nachzuzahlende Steuerbeträge werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

§ 7

Festsetzung der Steuer

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn setzt die Zweitwohnungssteuer durch Bescheid fest. In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass, solange sich die Bemessungsgrundlage und der Steuerbetrag nicht ändern, die Steuerfestsetzung auch für künftige Zeiträume gilt.

§ 8

Anzeigepflicht

- (1) Das Innehaben einer Zweitwohnung oder deren Aufgabe ist der Stadt innerhalb von zwei Wochen nach diesem Zeitpunkt schriftlich oder durch eine Erklärung gegenüber der Stadt anzuzeigen.
- (2) Änderungen der Nettokaltmiete, sowie bei Steuerschätzungen, der Abschluss von Veränderungen, die erkennbaren Einfluss auf Schätzungsgrundlagen haben (z.B. Wohnfläche, Ausstattung mit Heizung, Bad oder Innen-WC), sind der Stadt Ostseebad Kühlungsborn innerhalb eines Monats anzuzeigen.
- (3) Der Wegfall oder die Entstehung von Voraussetzungen für die Beurteilung einer Wohnung nach § 2 sind der Stadt Ostseebad Kühlungsborn innerhalb eines Monats anzuzeigen.

§ 9

Mitteilungspflicht

- (1) Auf Anforderung der Stadt hat der Steuerpflichtige seine Angaben durch geeignete Unterlagen nachzuweisen.
- (2) Wenn die Beteiligten den Sachverhalt nicht aufklären können oder die Bemühungen um eine Aufklärung erfolglos erscheinen, sind auch andere Personen, insbesondere vom Inhaber beauftragte Vermieter, Verpächter oder Vermittler von Zweitwohnungen im Sinne von § 2 verpflichtet, der Stadt Ostseebad Kühlungsborn auf Anfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände nach § 12 KAG in Verbindung mit § 93 Abgabenordnung mitzuteilen.

§ 10

Verwendung personenbezogener Daten

- (1) Zur Ermittlung der Steuerpflichtigen und zur Festsetzung der Steuer im Rahmen der Veranlagung nach dieser Satzung ist die Stadt gemäß § 10 Landesdatenschutzgesetz M-V berechtigt, Daten aus folgenden Unterlagen zu verarbeiten, soweit sie zur Erfüllung der Aufgaben nach diesen Satzung erforderlich sind:
 - Meldeauskünfte
 - Unterlagen der Grundsteuerveranlagung,

- Unterlagen der Einheitsbewertung,
 - Grundbuch und Grundbuchakten,
 - Mitteilungen der Vorbesitzer,
 - Anträge auf Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen,
 - Bauakten,
 - Liegenschaftskataster,
 - Unterlagen der Kurabgabenerhebung,
 - Unterlagen der Fremdenverkehrsabgabenerhebung
- (2) Darüber hinaus sind die Erhebung die die Weiterverarbeitung personenbezogener Daten zu Kontrollzwecken zulässig, soweit es zur Erfüllung der Aufgaben nach dieser Satzung erforderlich ist.
- (3) Die Stadt ist berechtigt, auf der Grundlage von Angabe der Steuerpflichtigen und von Daten aus den Absatz 1 genannten Quellen ein Verzeichnis der Steuerpflichtigen mit den für die Steuererhebung nach dieser Satzung erforderlichen Daten anzulegen und zu führen und diese Daten zum Zwecke der Erhebung der Zweitwohnungssteuer nach dieser Satzung zu verwenden und weiter zu verarbeiten.
- (4) Der Einsatz elektronischer Datenverarbeitungsanlagen ist zulässig.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtiger oder bei der Wahrnehmung der Angelegenheit eines Steuerpflichtigen leichtfertig
1. über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
 2. die Stadt pflichtwidrig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder einen anderen erlangt. Die Strafbestimmungen
- (2) Wer die in § 1 genannten Handlungen vorsätzlich begeht, unterliegt den Strafbestimmungen des § 16 Abs. 1 des KAG M - V.
- (3) Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig
1. Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind oder
 2. der Anzeigepflicht über Innehaben oder Aufgabe einer Zweitwohnung nicht nachkommt.
- (4) Zuwiderhandlungen gegen §§ 8 und 9 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 17 des KAG.
- (5) Gemäß des § 17 Abs. 3 KAG kann eine Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro, eine Ordnungswidrigkeit nach Absatz 2 mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

§ 12 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01. Januar 2023 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 17. Dezember 2007 in der Fassung der 1. Änderung vom 17. Dezember 2010 außer Kraft.

Ausgefertigt
Ostseebad Kühlungsborn,

Rüdiger Kozian
Bürgermeister

Siegel

Verfahrensvermerk:

Die Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn wurde dem Landrat des Landkreises Rostock als untere Rechtsaufsichtsbehörde angezeigt gemäß § 5 Abs. 4 Kommunalverfassung Mecklenburg – Vorpommern (KV M - V) angezeigt. Hiermit wird die Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 23. Juni 2022 öffentlich bekannt gemacht. Soweit beim Erlass dieser Satzung gegen Verfahrens- und Formvorschriften verstoßen wurde, können diese Verstöße entsprechend § 5 Abs. 5 KV M - V nur innerhalb eines Jahres schriftlich, unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber dem Ortsrechtsgeber geltend gemacht werden. Diese Frist gilt nicht für die Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- und Bekanntmachungsvorschriften, die stets geltend gemacht werden können.

Ostseebad Kühlungsborn, den xx.xx.xx

Rüdiger Kozian Bürgermeister