

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Lüdersdorf vom 11. Oktober 2023

Aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung M-V (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467) und der §§ 1 bis 3 des Kommunalabgabengesetzes M-V (KAG M-V) vom 12. April 2005 (GVOBl. M-V S. 146), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Mai 2023 (GVOBl. M-V S. 650) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf in ihrer Sitzung am 26.09.2023 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Allgemeines

Die Gemeinde Lüdersdorf erhebt eine Zweitwohnungssteuer.

§ 2 Steuergegenstand

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet mit der Möglichkeit, sie in Anspruch zu nehmen.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienmitglieder innehat oder die er anderen Personen kostenlos oder gegen die bloße Erstattung der tatsächlichen Kosten eines Aufenthalts in dieser Wohnung zur Verfügung stellt. Hauptwohnung ist die vorwiegend genutzte, auch außerhalb des Gebiets der Bundesrepublik Deutschland liegende, Wohnung der Einwohner*innen.
- (3) Eine Zweitwohnung muss nach ihrer Beschaffenheit wenigstens vorübergehend die Führung eines Haushalts ermöglichen. Das Vorhalten der hierfür notwendigen Ausstattungen lediglich als Gemeinschaftseinrichtung (z. B. hinsichtlich der Kochgelegenheit, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung) steht einer Steuerpflicht nicht entgegen.
- (4) Liegen Haupt- und Zweitwohnung im selben Gebäude, so gilt die zweite Wohnung nicht als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung.
- (5) Eine Wohnung verliert ihre Eigenschaft als Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders oder nicht genutzt wird.
- (6) 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.
- (7) Wohnungen, die ausschließlich zu gewerblichen Zwecken als Ferienwohnungen vermietet bzw. nachweislich ganz oder überwiegend zum Zwecke der Einkommenserzielung (z. B. Geld- und Vermögensanlage) gehalten werden, unterliegen nicht der Zweitwohnungssteuer. Eine ganz oder überwiegende Haltung zur Einkommenserzielung liegt dann 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 Steuerpflichtige*r

- (1) Steuerpflichtige*r ist, wer im Gebiet der Gemeinde Lüdersdorf eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 inne hat.
- (2) Zweitwohnungssteuerpflichtig ist, wer die Verfügungsbefugnis über die Wohnung oder wem ein Teil davon als Eigentümer*in, Wohnungsmieter*in oder als sonstige Dauernutzungsberechtigte zusteht. Wohnungsinhaber*in ist auch, wem eine Wohnung zur unentgeltlichen Nutzung überlassen worden ist.
- (3) Haben mehrere Personen gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner*innen.
- (4) Minderjährige Zweitwohnungsinhaber*innen unterliegen nicht der Steuerpflicht.
- (5) Von der Steuerpflicht ausgenommen sind:
 - Gartenlauben im Sinne des § 3 Abs. 2 und § 20a des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210 in der jeweils gültigen Fassung; eine Ausnahme bilden diejenigen Gartenlauben, für die vor dem Wirksamwerden des Beitritts der DDR zur BRD (vor dem 03.10.1990) ein Recht bestand, diese dauernd zu Wohnzwecken zu benutzen und für die nach § 20 a Nr. 8 BKleingG dieses Recht weiterhin besteht;
 - Wohnungen, für die ein lebenslanges Wohnrecht für Verwandte gerader Linie im Grundbuch eingetragen ist;
 - Wohnungen, die von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen oder sozialpädagogischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden;
 - Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen oder der freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen;
 - Wohnungen in Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen;
 - dritte und weitere Wohnung im Gemeindegebiet;
 - Räume in Frauenhäuser (Zufluchtwohnungen).

§ 4 Steuermaßstab

- (1) Die Steuer bemisst sich nach der aufgrund des Mietvertrages für die Nutzung im Besteuerungszeitraum geschuldeten Jahresnettokaltmiete. Sollte 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. Als ortsübliche Miete wird folgender monatlicher Betrag festgesetzt:

8,00 €/m²

- (4) Haben Inhaber*innen einer Zweitwohnung die Möglichkeit der Eigennutzung von mindestens zwei Monaten, so ist die Zweitwohnungssteuer in vollem Umfang zu erheben. Zeiten 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 10 v. H. des Steuermaßstabes nach § 4.

§ 6 Entstehen und Ende der Steuerpflicht/Fälligkeit der Steuerschuld

- (1) Die Zweitwohnungssteuer ist eine Jahressteuer. Steuerjahr ist das Kalenderjahr.
- (2) Die Steuerpflicht entsteht am 1. Januar des jeweiligen Jahres, 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 darauffolgenden Kalendermonats. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem die steuerpflichtige Wohnung aufgegeben wird.
- (3) Sind mehrere Personen, die nicht zu einer Familie gehören, gemeinschaftlich Inhaber*innen einer Zweitwohnung, so kann die Gesamtsteuer durch die Anzahl der Inhaber*innen geteilt und für den*die einzelne(n) Inhaber*in entsprechend anteilig festgesetzt werden. Die Bestimmung des § 3 Abs. 3 bleibt unberührt.
- (4) Die Steuer wird in vierteljährlichen Teilbeträgen jeweils zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Auf Antrag des Steuerschuldners kann die Zweitwohnungssteuer am 1. Juli in einem Betrag entrichtet werden. Für die Vergangenheit nachzuzahlende Steuerbeträge werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

§ 7 Festsetzung der Steuer

Für diejenigen Steuerschuldner, die für das Kalenderjahr die gleiche Zweitwohnungssteuer wie im Vorjahr zu entrichten haben, kann die Zweitwohnungssteuer durch öffentliche Bekanntmachung festgesetzt werden. Für die Steuerschuldner treten mit dem Tage der öffentlichen Bekanntmachung die gleichen Rechtswirkungen ein, wie wenn ihnen an diesem Tage ein schriftlicher Steuerbescheid zugegangen wäre.

§ 8 Anzeigepflicht

- (1) Das Innehaben einer Zweitwohnung oder deren Aufgabe ist der Gemeinde innerhalb von zwei Wochen nach diesem Zeitpunkt anzuzeigen.
- (2) Der*die Inhaber*in der Zweitwohnung ist verpflichtet, der Gemeinde alle erforderlichen Angaben zur Ermittlung des Mietaufwandes gem. § 4 zu machen.

§ 9 Mitteilungspflicht

- (1) Auf Anforderung der Gemeinde hat der*die Steuerpflichtige die 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 von Inhaber*innen beauftragte Vermieter*innen, Verpächter*innen oder Vermittler*innen von Zweitwohnungen im Sinne von § 2 verpflichtet, der Gemeinde Lüdersdorf auf Anfrage die für die Steuerfestsetzung relevante Tatbestände nach § 12 KAG in Verbindung mit § 93 Abgabenordnung mitzuteilen.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtige*r oder bei der Wahrnehmung der Angelegenheiten von Steuerpflichtigen leichtfertig
 1. über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
 2. die Gemeinde pflichtwidrig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässtund dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder einen anderen erlangt. Die Strafbestimmungen bei Vorsatz nach § 16 KAG M-V bleiben unberührt.
- (2) Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig
 1. Belege ausstellt, die tatsächlich unrichtig sind oder
 2. der Anzeigepflicht über Innehaben oder Aufgabe der Zweitwohnung nicht nachkommt.Zuwerhandlungen gegen §§ 8, 9 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 17 des KAG M-V.
- (3) Gemäß § 17 Abs. 3 KAG M-V 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.

§ 11 Verwendung personenbezogener Daten

- (1) Zur Ermittlung der Steuerpflichtigen und zur Festsetzung der Steuer im Rahmen der Veranlagung nach dieser Satzung ist die Gemeinde berechtigt, Daten aus folgenden Unterlagen zu verarbeiten, soweit sie zur Erfüllung der Aufgaben nach dieser Satzung erforderlich sind:
 - Meldeauskünfte,
 - Unterlagen der Grundsteuerveranlagung,
 - Unterlagen der Einheitsbewertung,
 - Grundbuch und Grundbuchakten,
 - Mitteilung der Vorbesitzer,
 - Anträge auf Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen,
 - Bauakten,
 - Liegenschaftskataster.

- (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 Gemeinde ist berechtigt, auf der Grundlage von Angaben 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.

§ 12 Inkrafttreten/Außerkräftreten

Die Satzung tritt am 1. Januar 2024 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Lüdersdorf vom 09.06.2005 sowie die Erste Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Lüdersdorf vom 19.10.2006 außer Kraft.

Lüdersdorf, den 11. Oktober 2023

gez. Prof. Dr. Erhard Huzel
Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Soweit beim Erlass dieser Satzung gegen Verfahrens- und/oder Formvorschriften verstoßen wurde, können diese Verstöße gemäß § 5 Abs. 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.

Im Internet unter www.schoenberger-land.de/Bekanntmachungen mit Ablauf des 04.01.2024 bekannt gemacht.