Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Menzendorf vom 03.11.2026

Aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung M-V (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136) und der §§ 1 bis 3 des Kommunalabgabengesetzes M-V (KAG M-V) vom 12. April 2005 (GVOBI. M-V S. 146), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Mai 2023 (GVOBI. M-V S. 650) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Menzendorf in ihrer Sitzung am 15.09.2026 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Allgemeines

Die Gemeinde Menzendorf 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, über die jemand neben seiner Hauptwohnung für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienangehörigen im Sinne des § 15 Abgabenordnung (AO) verfügen kann.

(3) Liegen Haupt- und Zweitwohnung im selben Gebäude, so gilt die zweite Wohnung nicht als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung.

(4) Eine Wohnung verliert ihre Eigenschaft als Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorrübergehend nicht oder anders genutzt wird.

(5) 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.

(6) 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 Menzendorf eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 inne hat.

(2) Zweitwohnungssteuerpflichtig ist, wer die Verfügungsbefugnis über die Wohnung hat.

(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 (BKleinG) vom 28.02.1983 (BGBI. 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 § 20a Nr. 8 BKleinG dieses Recht weiterhin bestehet;
- 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 Wohnungen im Gemeindegebiet;
- Räume in Frauenhäusern (Zufluchtswohnungen).

§ 4
Steuermaßstab

(1) Die Steuer bemisst sich nach dem jährlichen Rohertrag der Wohnung gemäß der Anlage 39 des § 254 des Bewertungsgesetzes (BewG) einschließlich der in Abhängigkeit der Mietniveaustufen festgelegten Zu- und Abschläge gemäß der Mietniveau-Einstufungsverordnung (MietNEinV), multipliziert mit dem Lagefaktor gemäß Absatz 2.

(2) Der Lagefaktor ist der Anlage 1 dieser Satzung zu entnehmen. Er bestimmt sich nach dem Bodenrichtwert. Maßgeblich ist der Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone, in der die Zweitwohnung gelegen ist. Es gilt der Bodenrichtwert für das dem Erhebungsjahr vorausgegangenen Kalenderjahr.

(3) Hat der*die Inhaber*in einer Zweitwohnung die Möglichkeit der Eigennutzung von mindestens 2 Monaten im Jahr, so ist die Zweitwohnungssteuer im vollen Umfang zu erheben. Zeiten des Wohnungsleerstandes, für die eine Eigennutzungsmöglichkeit rechtlich nicht ausgeschlossen worden ist, sind grundsätzlich zu den Zeiten zuzurechnen, in denen die Wohnung für Zwecke des persönlichen Lebensbedarfes vorgehalten wird.

§ 5
Steuersatz

Die Steuer beträgt 15 v. H. des Steuermaßstabes nach § 4.

§ 6
Entstehung 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 dem 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 Kalendermonats. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem die steuerpflichtige Wohnung aufgegeben wird.

(3) Sind mehrere Personen, die nicht zur 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 Absatz 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 Bekanntmachungen 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 sowie sonstige für die Besteuerung relevante Umstände sind 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
Mitteilungsplicht

(1) Die bei der Prüfung der Steuerpflicht mitwirkende Person (§ 12 KAG M-V i. V. m. §§ 78 und 90 AO) haben eine Erklärung zur Zweitwohnungssteuer (Steuererklärung) nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben, wenn sie hierzu aufgefordert werden. Diese Erklärung muss eigenhändig unterschrieben sein.

(2) Der*die Steuerpflichtige hat für das Kalenderjahr bis zum 31.03. des Folgejahres eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben. Der*die Steuerpflichtige hat die Steuererklärung eigenhändig zu unterschreiben. Eine solche Steuererklärung ist nicht abzugeben, wenn die Zweitwohnung ausschließlich selbst genutzt wird.

(3) Auf Anforderung der Gemeinde hat der*die Steuerpflichtige die Angaben durch geeignete Unterlagen nachzuweisen.

(4) 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 Menzendorf auf Anfrage die für die Steuerfestsetzung relevante Tatbestände nach § 12 KAG M-V in Verbindung mit § 93 AO 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 lässt.

   Und 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.

   Zuwiderhandlungen 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 Vorkaufsrechtsverzichtungserklärungen,
   - 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 in 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 bearbeiten.

(4) Der Einsatz elektronischer Datenverarbeitung ist zulässig.

§ 12
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2022 in Kraft. Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Menzendorf vom 12. Oktober 2023 außer Kraft.

Menzendorf, den 03.11.2026

gez. Anke Goerke (Dienstsiegel)
Bürgermeisterin

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.

Anlage 1 – zu § 4 Absatz 2 der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Menzendorf

Bemessung der Lagefaktoren

Bodenrichtwert	**Lagefaktor**
0-50	1,0
51-100	1,1
101-150	1,2
151-200	1,3
201-250	1,4
251-300	1,5
301-350	1,6
351-400	1,7

Im Internet unter www.schoenberger-land.de/Bekanntmachungen mit Ablauf des 03.11.2026 bekannt gemacht.