

# **Satzung der Gemeinde Märkische Heide über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung)**

Auf der Grundlage der §§ 3 Abs. 1 und 28 Abs. 2 Ziffer 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07 S. 286) in der jeweils geltenden Fassung in Verbindung mit den §§ 1, 2 und 3 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (KAG) vom 31. März 2004 (GVBl. I/04 S. 174) in der jeweils geltenden Fassung hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Märkische Heide in ihrer Sitzung am **03.12.2013** mit Beschluss Nr. **2013/286** folgende Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer beschlossen.

## **§ 1**

### **Steuergegenstand**

Die Gemeinde Märkische Heide erhebt eine Zweitwohnungssteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung im Gebiet der Gemeinde Märkische Heide.

## **§ 2**

### **Begriff der Zweitwohnung**

1. Eine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung im Sinne des Abs. 4, die jemand neben seiner Hauptwohnung (gemäß Abs. 2) zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfes oder des persönlichen Lebensbedarfes seiner Familienangehörigen innehat oder die dem Eigentümer oder Hauptmieter als Nebenwohnung im Sinne des § 16 Abs. 1 des Brandenburgischen Meldegesetzes (BbgMeldeG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Januar 2006 (GVBl. I/06 [Nr. 2], S. 6) in der jeweils geltenden Fassung dient oder die der Eigentümer oder Hauptmieter einem Dritten überlässt und die diesem als Nebenwohnung im vorgenannten Sinne dient. Das gilt auch für steuerlich anerkannte weitere Wohnungen im eigen genutzten Wohnhaus.
2. Hauptwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, die der Steuerpflichtige vorwiegend benutzt, was regelmäßig durch die Anmeldung als Hauptwohnung (§ 12 Melderechtsrahmengesetz (MRRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. April 2002 (BGBl. I S. 1342) in der jeweils geltenden Fassung, dokumentiert wird. Auf ein Innehaben der Hauptwohnung im Sinne einer rechtlichen Verfügungsbefugnis kommt es daneben nicht an.
3. Nebenwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs innehat, der nach dem BbgMeldeG dort mit Nebenwohnung gemeldet ist oder hätte gemeldet sein müssen.
4. Als Zweitwohnungen in dieser Satzung gilt jeder umschlossene Raum, der über
  - mindestens 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche und mindestens ein Fenster,

- elektrische Energie oder eine andere vergleichbare Energieversorgung,
- die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung in vertretbarer Nähe,

verfügt und wenigstens vorübergehend zum Wohnen geeignet ist.

5. Als Zweitwohnung gelten auch Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen, die zu Wohnzwecken auf einem eigenen oder fremden Grundstück für einen nicht nur vorübergehenden Zeitraum abgestellt werden und die Kriterien nach § 2 Abs. 4 erfüllen.

Als vorübergehend gilt dabei ein Zeitraum von weniger als drei Monaten.

6. Keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind:

- a) Wohnungen, die von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen oder sozialpädagogischen Gründen zur Verfügung gestellt werden.
- b) Wohnungen in Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen.
- c) Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und freien Jugendhilfe zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen.
- d) Wohnungen, die hauptsächlich aus beruflichen Gründen von einem nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten bzw. Lebenspartner im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 1 des Lebenspartnerschaftsgesetzes (LPartG) gehalten und hauptsächlich genutzt werden, dessen eheliche bzw. lebenspartnerschaftliche Hauptwohnung sich außerhalb der Gemeinde Märkische Heide befindet (als berufliche Gründe gelten auch Tätigkeiten, die zur Vorbereitung auf die Erwerbstätigkeit erforderlich sind, wie z.B. Studium, Lehre, Ausbildung oder Volontariat).
- e) Wohnungen von Personen bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, die diese zum Zwecke der Schul- oder Berufsausbildung als Nebenwohnung inne haben.
- f) Gartenlauben im Sinne des § 3 Abs. 2 und § 20a des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210) in der jeweils geltenden Fassung. Eine Ausnahme bilden diejenigen Gartenlauben, bei welchen vor dem Wirksamwerden des Beitritts der Deutschen Demokratischen Republik zur Bundesrepublik Deutschland ein Recht bestand, diese dauernd zu Wohnzwecken zu benutzen und für die nach § 20 Nr. 8 BKleingG dieses Recht weiterbesteht.
- g) Wohnungen, die neben einer Hauptwohnung nachweislich ganz oder überwiegend zum Zwecke der Einkommenserzielung (z.B. Geld- und Vermögensanlage) gehalten werden. Eine ganz oder überwiegende Haltung zur Einkommenserzielung liegt vor, wenn die Zweitwohnung unter solchen objektiven Gesamtumständen inne gehabt 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 möglich ist.

### **§ 3**

#### **Steuerpflichtiger**

1. Steuerpflichtiger ist, wer im Gebiet der Gemeinde Märkische Heide eine oder mehrere Zweitwohnungen innehat. Als Inhaber einer Zweitwohnung gilt die Person, welche die Verfügungsbefugnis über die Wohnung als Eigentümer, Mieter oder als sonstige dauernutzungsberechtigte Person zusteht. Wohnungsinhaber ist auch derjenige, dem eine Wohnung zur unentgeltlichen Nutzung überlassen worden ist.
2. Mieter von Ferienhäusern, Wohnungen oder Zimmern sind nicht Steuerpflichtige im Sinne dieser Satzung, soweit die Mietdauer unter einem Monat liegt.
3. Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.

### **§ 4**

#### **Steuermaßstab**

1. Die Steuer bemisst sich nach der aufgrund des Mietvertrages für die Nutzung im Besteuerungszeitraum geschuldeten Nettokaltmiete.
2. Wenn nur eine Bruttokaltmiete einschließlich Nebenkosten aber ohne Heizkosten vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 10 % verminderte Bruttokaltmiete. Wenn eine Bruttowarmmiete einschließlich Nebenkosten und Heizkosten vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 20 % verminderte Bruttowarmmiete.
3. Für Wohnungen, die eigengenutzt oder ungenutzt sind oder zum vorübergehenden Gebrauch überlassen werden oder unter dem Wert oder unentgeltlich überlassen werden, gilt als Nettokaltmiete im Sinne des Abs. 1 die ortsübliche Nettokaltmiete. Die ortsübliche Nettokaltmiete wird in Anlehnung an diejenige Nettokaltmiete geschätzt, die für Wohnungen gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird. Ist die Miete für Wohnungen gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung nicht zu ermitteln, wird die Miete gemäß § 162 Abs. 1 der Abgabenordnung anhand der örtlich ermittelten Vergleichsmiete sachgerecht geschätzt.
4. Für die Wohnflächenberechnung und Ermittlung der Nettokaltmiete sind die Regelungen der

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346), die amtlich ermittelte Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die Richtlinie zu § 22 SGB II (Anlage 1) und die Gebührenordnung für Campingplätze in der Gemeinde Märkische Heide in der jeweils geltenden Fassung entsprechend anzuwenden.

5. Bei Mobilheimen, Wohnmobilen, Wohn- und Campingwagen gilt als jährliche Nettokaltmiete die zu zahlende Nettostandplatzmiete. Wird keine oder eine verminderte Miete erhoben, ist die in vergleichbaren Fällen zu zahlende Nettostandplatzmiete im Sinne des Satzes 1 zugrunde zu legen. § 4 Abs. 2 gilt entsprechend.
6. Die anhand der örtlich ermittelten Vergleichsmiete geschätzte Nettokaltmiete wird nach folgenden Merkmalen ausgehend von der Nutzbarkeit gestaffelt:

Nutzbarkeit	prozentualer Ansatz des ermittelten Mietaufwandes
1. fest installierte Heizung, IWC, Küche , Bad/Dusche und in Massivbauweise	100%
2. wie 1. jedoch Leichtbauweise und nicht ganzjährig nutzbar	-40 %
3. ohne IWC, Bad/Dusche	- 5 %
4. ohne fest installierte Heizung	- 5 %

## § 5

### Steuersatz

Die Steuer beträgt 10 vom Hundert der jährlich ermittelten Nettokaltmiete nach § 4.

## § 6

### Entstehung, Beginn und Ende der Steuerpflicht

1. Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, so gilt als Besteuerungszeitraum der Teil des Kalenderjahres, in dem die Steuerpflicht besteht, berechnet nach vollen Monaten.
2. Die Steuerpflicht für ein Kalenderjahr entsteht am 01.01. des Jahres, für das die Steuer festzusetzen ist. Wird eine Zweitwohnung erst nach dem 1. Januar in Besitz genommen, entsteht die Steuerpflicht am ersten Tag des folgenden Kalendermonats.
3. Die Steuerpflicht endet mit dem Ablauf des Monats in dem der Steuerpflichtige die Zweitwohnung nachweislich nicht mehr inne hat und dies entsprechend § 8 bei der Gemeinde Märkische Heide gemeldet hat.

4. Die Steuer wird zu je einem Viertel Ihres Jahresbetrages zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Besteht die Steuerpflicht erstmalig ab einem Zeitpunkt entsprechend § 6 Abs. 2 Satz 2 oder ändert sich die Steuerhöhe, so wird die Steuer anteilig einen Monat nach deren Festsetzung und sodann entsprechend Satz 1 fällig.

## **§ 7**

### **Festsetzung und Fälligkeit der Steuer**

1. Die Gemeinde Märkische Heide setzt die Steuern durch Bescheid fest. Im Bescheid kann bestimmt werden, dass die Steuerfestsetzung auch für künftige Zeiträume gilt, solange sich der Steuermaßstab und der Steuerbetrag nicht ändern.

## **§ 8**

### **Anzeigepflicht**

1. Wer im Gebiet der Gemeinde Märkische Heide Inhaber einer Zweitwohnung wird, eine Zweitwohnung aufgibt oder bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung innehat, hat dies der Gemeinde Märkische Heide innerhalb eines Monats nach diesem Zeitpunkt anzuzeigen.
2. Die An- oder Abmeldung von Personen nach dem BbgMeldeG gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.

## **§ 9**

### **Steuererklärung**

1. Die in § 3 genannten Personen sind zur Angabe einer Steuererklärung unter Angabe der Wohnfläche und der Ausstattung der Zweitwohnung nach Aufforderung durch die Gemeinde Märkische Heide verpflichtet. Die Gemeinde Märkische Heide kann als Nachweis für die in Abs. 1 und 2 gemachten Angaben geeignete Unterlagen, insbesondere Überlassungsverträge abfordern.
2. Wenn sich die für die Steuererhebung relevanten Tatbestände ändern, ist dies schriftlich oder zur Niederschrift bei der Gemeinde Märkische Heide innerhalb eines Monats nach vollzogener Änderung mitzuteilen.
3. Unabhängig von der Pflicht aus Abs. 1 und 2 kann die Gemeinde Märkische Heide jeden zur Abgabe einer Steuerklärung auffordern, der in der Gemeinde Märkische Heide mit einer Nebenwohnung gemeldet ist oder eine meldepflichtige Nebenwohnung inne hat oder der sonstige Räumlichkeiten innehat wo eine Zweitwohnungssteuerpflicht bestehen könnte.
4. Grundlagen für die Pflicht zur Abgabe der Steuererklärung sind die §§ 90;91 und 93 Abgabenordnung (AO)

**§ 10**  
**Ordnungswidrigkeiten**

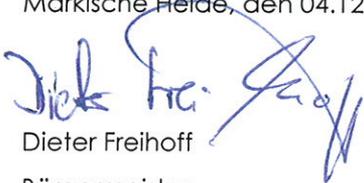
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1.
  - a) der Anzeigepflicht nach § 8 Abs. 1 nicht fristgerecht nachkommt,
  - b) als Inhaber einer Zweitwohnung im Gebiet der Gemeinde Märkische Heide entgegen § 9 Abs. 1 und 3 nicht rechtzeitig seine Steuererklärung abgibt,
  - c) die in § 9 Abs. 1 und 3 dieser Satzung genannten Unterlagen nicht einreicht oder
  - d) die Änderungen nach § 9 Abs. 4 dieser Satzung nicht fristgerecht mitteilt.
2. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 5000 Euro geahndet werden.
3. Die Vorschriften der §§ 14 und 15 KAG über Straftaten und Ordnungswidrigkeiten sind anzuwenden.

**§ 11**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01.01.2014 in Kraft und gleichzeitig tritt die Satzung vom 28.06.2011 außer Kraft.

Märkische Heide, den 04.12.2013



Dieter Freihoff  
Bürgermeister

## Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung der Gemeinde Märkische Heide über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung) wird im Amtsblatt für die Gemeinde Märkische Heide, Jahrgang 10 Nummer 12 öffentlich bekannt gemacht.

Märkische Heide, den 04.12.2013

  
Dieter Freihoff  
Bürgermeister