

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Putbus

Aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 S. 777), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2019 (GVOBl. M-V S. 467) und der §§ 1 bis 3 und 17 des Kommunalabgabengesetzes (KAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.04.2005 (GVOBl. M-V Nr. 7 S. 146), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.05.2023 (GVOBl. M-V S. 650) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Putbus vom 18.09.2023 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Allgemeines

Die Stadt Putbus erhebt eine Zweitwohnungssteuer.

§ 2 Steuergegenstand

(1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.

(2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familie innehat. Hauptwohnung ist die vorwiegend benutzte, auch außerhalb des Gebietes der Bundesrepublik Deutschland liegende Wohnung des Bürgers. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihre Inhaberin und/oder ihr Inhaber sie zeitweilig zu anderen Zwecken als den vorgenannten Zwecken nutzt.

(3) Der Zweitwohnungssteuer unterliegen nicht:

1. Gartenlauben im Sinne der §§ 3 Absatz 2 und 20a des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146). Dies gilt jedoch nicht für Gartenlauben nach § 20a Nr. 8 des BKleingG, deren Inhaber vor dem 3.10.1990 eine Befugnis zur dauernden Nutzung der Laube zu Wohnzwecken erteilt wurde oder die dauernd zu Wohnzwecken genutzt werden; § 3 Absatz 1 Sätze 5 und 6 Kommunalabgabengesetz Mecklenburg-Vorpommern (KAG M-V) gilt entsprechend.
2. Wohnungen, die nachweislich ganz oder überwiegend zum Zwecke der Einkommenserzielung (Renditeobjekte) gehalten werden. Eine überwiegende Haltung zur Einkommenserzielung liegt vor, wenn die Zweitwohnung unter solchen subjektiven Gesamtumständen innegehabt wird, die erkennen lassen, dass eine Eigennutzung der Zweitwohnung durch den Inhaber oder dessen Angehörige nur für einen Zeitraum von unter 1 Monat im Kalenderjahr vorgesehen ist.
3. Wohnungen, die aus beruflichen Gründen von einem nicht dauernd getrenntlebenden Verheirateten gehalten werden, dessen eheliche Wohnung sich außerhalb des Gemeindegebietes der Stadt Putbus befindet.

(4) Dritte und weitere Wohnungen im Stadtgebiet unterliegen nicht der Zweitwohnungssteuer.

§ 3 Steuerpflichtiger

(1) Steuerpflichtig ist die Inhaberin oder der Inhaber einer im Stadtgebiet liegenden Zweitwohnung. Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung als

Eigentümer, Mieter oder als sonstiger Dauernutzungsberechtigter zusteht. Das gilt auch für die unentgeltliche Nutzung.

(2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaberinnen und/oder Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.

(3) Steuerpflichtig im Sinne dieser Satzung sind nicht Kur- oder Feriengäste als Mieterinnen und/oder Mieter von Ferienhäusern, Wohnungen oder Zimmern, soweit die Nutzung unter einem Monat liegt.

§ 4 Steuermaßstab

(1) Die Steuerschuld wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet.

(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 (Jahresrohmiete).

(3) An Stelle des Betrages nach Abs. 2 gilt als jährlicher Mietaufwand die übliche Miete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind. Die übliche Miete wird in Anlehnung an die Jahresrohmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

(4) Die Vorschriften des § 79 Bewertungsgesetz i. d. F. der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. 1 S. 230) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2022 (BGBl. I S. 2294) m. W. v. 01.01.2022 (rückwirkend), finden

entsprechende Anwendung. Für eine Wohnflächenberechnung sind die §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614) sowie die §§ 2 bis 4 der Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) entsprechend anzuwenden.

§ 5 Steuererklärung

(1) Das Innehaben einer Zweitwohnung, sowie alle der Besteuerung zu Grunde liegenden Tatsachen, sind der Gemeinde auf amtlich vorgeschriebenem Vordruck zu erklären.

(2) Unbeschadet der sich aus Absatz 1 ergebenden Verpflichtungen kann die Gemeinde jede Person zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, die eine Wohnung, welche nicht dessen Hauptwohnung ist, innehat. Ist die Wohnung keine Zweitwohnung im Sinne des § 2, hat deren Inhaber dies nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck zu erklären und die hierfür maßgeblichen Umstände anzugeben (Negativerklärung).

(3) Die Angaben des Erklärungspflichtigen sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere Mietvertrag, Mietänderungsvertrag, Gewerbeanmeldung, Verwaltervertrag u. ä. nachzuweisen.

§ 6 Steuersatz

Die Steuer beträgt 20 v. H. des jährlichen Mietaufwandes.

§ 7 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.

§ 8 Anzeigepflicht

(1) Das Innehaben einer Zweitwohnung, deren Aufgabe und sämtliche Änderungen sind der Stadt Putbus innerhalb einer Woche anzuzeigen.

(2) Der Inhaber der Zweitwohnung ist verpflichtet, der Stadt Putbus alle erforderlichen Angaben zur Ermittlung des Mietaufwandes gemäß § 4 zu machen.

§ 9 Mitwirkungspflicht Dritter

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 Abs. 1 verpflichtet, auf Anfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände nach § 12 KAG M-V in Verbindung mit § 93 der 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 Putbus gemäß § 2 Landesdatenschutzgesetz M-V berechtigt, Daten insbesondere aus folgenden Auskünften, Unterlagen und Mitteilungen zu verarbeiten, soweit sie zur Erfüllung der Aufgaben nach dieser Satzung erforderlich sind:

- ☐ Meldeauskünfte
- ☐ Unterlagen der Grundsteuerveranlagung
- ☐ Unterlagen der Einheitsbewertung
- ☐ Grundbuch und Grundbuchakten
- ☐ Mitteilungen der Vorbesitzer
- ☐ Anträge auf Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen

- ☐ Bauakten
- ☐ Liegenschaftskataster
- ☐ Unterlagen der Kurabgabeerhebung.

(2) Auf der Grundlage von Angaben der Steuerpflichtigen und der Daten aus den in Abs. 1 genannten Quellen wird ein Register der Steuerpflichtigen mit den für die Steuererhebung nach dieser Satzung erforderlichen Daten angelegt, um diese Daten zum Zwecke der Erhebung der Zweitwohnungssteuer nach dieser Satzung zu verwenden und weiter zu verarbeiten.

§ 11 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 Stadt Putbus 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 gemäß § 16 des Kommunalabgabengesetzes Mecklenburg-Vorpommern vom 1. Juli 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 die §§ 5 und 7 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 17 des Kommunalabgabengesetzes.

(3) Gemäß § 17 Abs. 3 des Kommunalabgabengesetzes Mecklenburg-Vorpommern kann eine Ordnungswidrigkeit nach Abs. 1 mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 €, die Ordnungswidrigkeit nach Abs. 2 mit einer Geldbuße bis zu 5.000,00 € geahndet werden.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01. Januar 2024 in Kraft.
Putbus, 20. Dezember 2023

B. Wilke
Bürgermeisterin

**Ermittlung der ortsüblichen Miete für solche Wohnungen, die
nach § 4 Absatz 2 der Zweitwohnungssteuersatzung der
Stadt Putbus**

**eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder entgeltlich
überlassen werden**

Für das Gemeindegebiet der Stadt Putbus existiert kein Mietspiegel, an dem sich orientiert werden kann.

Liegt für das konkrete Objekt zur Besteuerung keine Mietvereinbarung vor, so ist es erforderlich die Schätzung der ortsüblichen Miete sachgerecht vorzunehmen. Grundlage der sachgerechten Schätzung ist eine Datenbasis aus einer gezielten Umfrage zum relevanten Wohnungsbestand und der Miethöhen bei Eigentümern und Vermietern, sowie dem Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Putbus.

In der Stadt Putbus beträgt der durchschnittliche
Mietwert pro Quadratmeter

6,78 €

(stand Dezember 2023)

Aus der Multiplikation des durchschnittlichen Mietwertes mit der Wohnfläche (m²), hochgerechnet auf 12 Kalendermonate, ergibt sich die geschätzte Jahresrohmiete.

Stadt Putbus, 18. September 2024



Finanzverwaltung / Abt. Steuern