

## Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Dranske

<i>Organisationseinheit:</i> Steuern <i>Bearbeitung:</i> Jenny Lußky	<i>Datum</i> 12.09.2022
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Dranske (Entscheidung)	29.09.2022	Ö

### Sachverhalt

Die grundlegende Überarbeitung der geltenden Satzung aus dem Jahr 2021 ist notwendig, um Mehreinnahmen für die Gemeinde zu erzielen, die verwaltungsinternen Abläufe und die Zusammenarbeit zwischen Amt und Fremdenverkehrsamt zu optimieren, die Satzung an aktuelle/zukünftige Gegebenheiten anzupassen sowie gesetzliche Vorgaben umzusetzen. Das Amt Nord-Rügen empfiehlt die Beschlussfassung der vorliegenden Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Dranske.

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Dranske beschließt in ihrer Sitzung am 29.09.2022 die als Anlage beigefügte Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Dranske.

### Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kosten:	€	Folgekosten:	€		
Sachkonto:					
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:		
Es werden keine Mindereinnahmen erwartet.					

### Anlage/n

1	ZwSt -Dranske_2023 Endfassung
2	Änderungen Dranske - Beschlussvorlage
3	Änderungen zu Beschlussvorlage 21.09.2022
4	Informationsblatt ZwSt

## **Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Dranske**

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 Gemeindevertretung Dranske am 29.09.2022 folgende Satzung erlassen:

### **§ 1 Allgemeines**

Die Gemeinde Dranske erhebt eine Zweitwohnungssteuer als örtliche Aufwandssteuer im Sinne des Artikel 105 Absatz 2a Grundgesetz.

### **§ 2 Steuergegenstand**

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gebiet der Gemeinde Dranske.
- (2) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen bestimmt ist und zu dem eine Küche oder Kochnische sowie eine Waschmöglichkeit und eine Toilette gehören.
- (3) Eine Zweitwohnung im Sinne des Abs. 2 liegt auch dann vor, wenn der Raum oder die Räume von ihrer Ausstattung her zumindest zum zeitweisen oder zu bestimmten Jahreszeiten vorgesehenen Wohnen geeignet sind. **Das Vorhalten der hierfür notwendigen Ausstattung lediglich als Gemeinschaftseinrichtung (z. B. hinsichtlich der Kochgelegenheit, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung) steht einer Steuerpflicht nicht entgegen.** Eine planungs-, baurechtliche oder sonstige rechtliche Zulässigkeit ist nicht erforderlich.
- (4) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienmitglieder innehat und in der er nicht mit Hauptwohnung gemeldet ist. **Hauptwohnung ist die vorwiegend benutzte, auch außerhalb des Gebietes der Bundesrepublik Deutschland liegende Wohnung des Einwohners. Für die Hauptwohnung muss keine rechtlich gesicherte Verfügungsbefugnis bestehen.** Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig zu anderen als den vorgenannten Zwecken oder nicht nutzt. Die Art der Nutzung der Wohnung für Erholungs-, Ausbildungszwecke oder Arbeitsaufenthalt ist dabei nicht entscheidend.
- (5) Zweitwohnungen sind auch Wohnungen, die auf Erholungsgrundstücken (§§ 312 bis 315 des Zivilgesetzbuches der DDR vom 19. Juni 1975, BGBl. I Nr. 27 S. 465) errichtet worden sind sowie Gartenlauben nach § 20a Nr. 8 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146), deren Inhaber vor dem 03. Oktober 1990 eine Befugnis zur dauernden Nutzung der Laube zu Wohnzwecken erteilt wurde oder die dauernd zu Wohnzwecken genutzt werden.
- (6) **Als Wohnung gelten auch Mobilheime (z.B. Tiny-House), die mindestens über Anschlussmöglichkeiten für eine Kochgelegenheit und ein Heizgerät sowie über eine sanitäre Grundausstattung verfügen und zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs auf einem eigenen oder fremden Grundstück (Dauerstandplatz) abgestellt und nicht oder nur im Ausnahmefall fortbewegt werden. Schwimmende Häuser gelten ebenso als Wohnung im Sinne dieser Satzung. Hierbei handelt es sich um schwimmende Anlagen, welche in der Regel**

nicht zur Fortbewegung bestimmt sind. Ein Schwimmendes Haus ist ein Wohngebäude oder Ferienhaus, das auf einem Ponton gebaut wurde und auf dem Wasser schwimmend an einem Ort fest verankert liegt. Es hat im Gegensatz zu einem Wohnschiff, Wohnboot oder Hausboot keinen Schiffsrumpf, keinen eigenen Antrieb und ist im Regelfall nicht autonom, sondern mit flexiblen Leitungen fest mit dem Strom-, Wasser- und Abwassernetz verbunden.

- (7) Wohnungen, Wohn- und Campingwagen, Mobilheime auf einem vertraglich gemieteten Dauerstellplatz eines Campingparks/Campingplatzes gelten als Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung.
- (8) Der Zweitwohnungssteuer unterliegen nicht:
1. Gartenlauben im Sinne des § 3 Abs. 2 und des § 20a Nr. 7 des BKleingG.
  2. Dritte und weitere Wohnungen im Gebiet der Gemeinde Dranske.
  3. Das Innehaben einer Wohnung aus beruflichen Gründen eines nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten oder einer eine eingetragene Lebenspartnerschaft führenden Person, deren eheliche bzw. gemeinsame Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet.
  4. Wohnungen, die aus beruflichen Gründen von minderjährigen Personen gehalten werden, deren elterliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet.
  5. Wohnungen, die von gemeinnützigen, privaten, freien und öffentlichen Trägern zu therapeutischen oder sozialpädagogischen Zwecken oder für Erziehungszwecke entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden, unterliegen nicht der Zweitwohnungssteuer.

### **§ 3 Steuerpflichtige**

- (1) Steuerpflichtig ist der Inhaber einer im Gebiet der Gemeinde Dranske liegenden Zweitwohnung. Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung als Eigentümer, Mieter oder als sonstiger Dauernutzungsberechtigter zusteht. Das gilt auch bei unentgeltlicher Nutzung.
- (2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner der Steuer.
- (3) Steuerpflichtig im Sinne dieser Satzung sind nicht Kur- und Feriengäste als Mieter von Ferienhäusern, -wohnungen oder -zimmern, soweit die Nutzungsdauer unter zwei Monaten im Kalenderjahr liegt.

### **§ 4 Steuermaßstab**

- (1) Die Steuerschuld wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet.
- (2) Der jährliche Mietaufwand ist die jährliche Nettokaltmiete, die der Steuerpflichtige nach seinem Mietvertrag für die Benutzung der Wohnung im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld für ein Jahr zu entrichten hat. Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts.
- (3) An Stelle des Betrages nach Abs. 2 gilt als jährlicher Mietaufwand die übliche Nettokaltmiete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind. Die übliche Miete wird in Anlehnung an die jährliche Nettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird. Die Berechnung der Wohnfläche wird in der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung — WoFIV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) geregelt. Diese basiert auf den §§ 42 und 44 der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch die Fünfte Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften vom 23. Juli 1996 (BGBl. I S. 1167) und löst diese ab. Berechnungen die bis zum 31. Dezember 2003 vorgenommen wurden, bleiben weiterhin

gültig. Soweit nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum stattfanden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, ist die WoFIV in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

### § 5 Steuersatz

Die Steuer beträgt im Kalenderjahr 20 % des jährlichen Mietaufwandes.

### § 6 Entstehung und Ende der Steuerpflicht, Fälligkeit der Steuerschuld

- (1) Die Steuerpflicht entsteht am 01. Januar des jeweiligen Kalenderjahres. Ist eine Wohnung erst nach dem 01. Januar des jeweiligen Kalenderjahres als Zweitwohnung zu beurteilen, so entsteht die Steuerschuld am ersten Tag des darauffolgenden Kalendermonats. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, 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 Kalendermonats.
- (2) Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt. Steuerjahr ist das Kalenderjahr.
- (3) 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.

### § 7 Anzeigepflicht

- (1) Das Innehaben einer Zweitwohnung oder deren Aufgabe ist der Gemeinde Dranske innerhalb einer Woche anzuzeigen.
- (2) Der Inhaber der Zweitwohnung ist verpflichtet, der Gemeinde Dranske alle erforderlichen Angaben zur Ermittlung des Mietaufwandes nach § 4 zu machen. **Die Steuerschuldner nach § 3 sind nach Aufforderung oder soweit sich Veränderungen zum Vorjahr ergeben haben, bis zum 15.01. eines jeden Jahres dazu verpflichtet, die geforderten Daten auf dem Vordruck für die Erklärung zur Zweitwohnungssteuer mitzuteilen.**
- (3) **Unbeschadet der sich aus Absatz 1 ergebenden Verpflichtung kann die Gemeinde Dranske jede Person zur Abgabe einer Erklärung auffordern, die eine Wohnung, welche nicht deren 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). Die Angaben des Erklärungspflichtigen sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere Mietvertrag, Mietänderungsvertrag, Gewerbeanmeldung, Verwaltervertrag u. ä. nachzuweisen.**
- (4) Wird die Erklärung nicht oder nicht rechtzeitig abgegeben, kann die Steuer nach § 162 der Abgabenordnung aufgrund von Schätzung festgesetzt werden. Darüber hinaus können Verspätungszuschläge nach § 152 der Abgabenordnung erhoben werden.
- (5) **Die Anmeldung oder Abmeldung einer Person nach dem Bundesmeldegesetz ersetzt nicht die Anzeige im Sinne dieser Satzung.**

### § 8 Mitwirkungspflicht Dritter

**Wenn die Beteiligten den Sachverhalt nicht aufklären können oder die Bemühungen um eine Aufklärung erfolglos erscheinen, sind auch andere Personen, wie Campingplatzbetreiber, Vorstandsvorsitzende von Gartenvereinen sowie vom Inhaber beauftragte Vermieter, Verpächter, Verwalter, Internet-Buchungsportale 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.**

## **§ 9 Verwendung personenbezogener Daten**

- (1) Zur Ermittlung der Steuerpflichtigen und zur Festsetzung der Steuer im Rahmen der Veranlagung nach dieser Satzung ist das Amt Nord-Rügen für die Gemeinde Dranske gemäß § 2 Landesdatenschutzgesetz MV berechtigt, Daten insbesondere aus folgenden Auskünften, Unterlagen und Mitteilungen zu verarbeiten, soweit sie zur Erfüllung der Aufgaben nach dieser Satzung erforderlich sind:
- Meldeauskünfte
  - Abteilung Finanzen des Amtes Nord-Rügen
  - Unterlagen der Grundsteuerveranlagung sowie der Einheitsbewertung des Finanzamtes
  - Grundbuch und Grundbuchakten
  - Mitteilungen der Vorbesitzer / Vermieter / Verpächter / Eigentümer / Hausverwaltungen / Vermittlungsagenturen
  - Anträge auf Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen
  - Bauakten
  - Liegenschaftskataster
  - Unterlagen der Kurabgabenerhebung / Fremdenverkehrsämter.
- (2) Das Amt Nord-Rügen ist befugt, auf den Grundlagen von Angaben der Steuerpflichtigen und von Daten, die nach Absatz 1 anfallen, ein Verzeichnis der Steuerpflichtigen mit den für die Steuererhebung nach dieser Satzung erforderlichen Daten zu führen und diese Daten zum Zwecke der Steuererhebung nach dieser Satzung sowie zum Zwecke der Erhebung/Überprüfung der Fremdenverkehrsabgabe sowie Kurabgabe zu verwenden und weiter zu verarbeiten.
- (3) Der Einsatz von technikerunterstützender Informationsverarbeitung ist zulässig.

## **§ 10 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 Gemeinde Dranske 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 des § 16 des KAG M-V bleiben unberührt.
- (2) Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig
1. Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind,
  2. der Anzeigepflicht über Innehaben oder Aufgabe der Zweitwohnung nicht nachkommt oder
  3. der Anzeigepflicht zur Ermittlung des Mietaufwandes nach § 4 nicht nachkommt.
- Zu widerhandlungen gegen § 7 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 17 des KAG M-V.
- (3) Gemäß § 17 Absatz 3 des KAG M-V kann eine Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 mit einer Geldbuße bis 10.000,00 EUR, die Ordnungswidrigkeit nach Absatz 2 mit einer Geldbuße bis 5.000,00 EUR geahndet werden.

## **§ 11 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01. Januar 2023 in Kraft. Mit gleichem Datum tritt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Dranske vom 21.12.2021 außer Kraft.

# Änderungen zur bestehenden Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Dranske

**Ziel:** *Optimierung der verwaltungsinternen Abläufe und der Zusammenarbeit zwischen Amt und Fremdenverkehrsamt, Erzielung von Mehreinnahmen für die Gemeinde, Anpassung an aktuelle/zukünftige Gegebenheiten, Umsetzung gesetzlicher Vorgaben*

§ 1 Präambel angepasst

§ 2 Abs. 6 hinzugefügt (Mobilheime, schwimmende Häuser)

§ 2 Abs. 7 hinzugefügt (Dauerstellplätze/Dauercamper)

§ 2 Abs. 8 hinzugefügt (Hauptwohnung im Ausland)

§ 2 Abs. 9 geändert: „Der Zweitwohnungssteuer unterliegen nicht: ...“

§ 2 Abs. 9 Pkt. 4 hinzugefügt (minderjährige Personen)

**§ 3 Abs. 3 komplett gestrichen**

(Hat die Inhaberin/der Inhaber einer Zweitwohnung die Möglichkeit der Eigennutzung von mehr als 62 Tagen im Kalenderjahr, so ist die Zweitwohnungssteuer in vollem Umfang zu erheben. Zeiten des Wohnungsleerstandes, für die die Eigennutzungsmöglichkeit rechtlich nicht ausgeschlossen worden ist, sind grundsätzlich den Zeiten zuzurechnen, in denen die Wohnung für die Zwecke des persönlichen Lebensbedarfes vorgehalten wird.)

**BEGRÜNDUNG:** nicht erforderlich, da durch laufende Rechtsprechung geregelt, Formulierung animiert die Steuerpflichtigen ggf. zu missbräuchlicher Vertragsgestaltung nach § 42 AO, bei der wir in der Beweispflicht wären

§ 7 Abs. 2 Satz 2 hinzugefügt

§ 7 Abs. 3 und 5 hinzugefügt

**§ 8 komplett gestrichen (Mitteilungspflicht)**

Der Steuerpflichtige hat für jedes Kalenderjahr bis zum 31.01. des Folgejahres eine Steuererklärung nach dem Vordruck des Amtes Nord-Rügen abzugeben. Der Steuerpflichtige hat die Steuererklärung eigenhändig zu unterschreiben. Die Steuererklärung ist nicht abzugeben wenn eine Verfügbarkeit von 254 Tagen gegeben ist. Wird eine Steuererklärung nicht bis zum 31.01. des Folgejahres abgegeben, gilt die Wohnung als ganzjährig verfügbar.

**BEGRÜNDUNG:** Jahressteuer! Das Herausrechnen der vermieteten Zeiträume ist nicht notwendig, sondern verursacht einen erhöhten Arbeitsaufwand ohne Mehrgewinn für die Gemeinden; schlechte Planungsmöglichkeit der Einnahmen.

§ 8 hinzugefügt (Mitwirkungspflicht Dritter)

§ 9 hinzugefügt (Verwendung personenbezogener Daten)

# Nachträgliche Änderung vom 21.09.2022 der Beschlussvorlage zur Neufassung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Dranske

## Vorher: § 2 (8) – komplett gestrichen

In der Gemeinde Breege befindliche Wohnungen von Personen, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt im Ausland und dort einen Wohnsitz innehaben (§§ 8 und 9 Abgabenordnung), welcher Hauptwohnung im Sinne der melderechtlichen Vorschriften wäre, wenn er sich im Inland befände, gelten als Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung. Dies gilt insbesondere, wenn diese Wohnungen nur aufgrund der melderechtlichen Regelungen als alleinige Wohnung oder als Hauptwohnung gelten oder die Bestimmung einer solchen Wohnung als Nebenwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften nicht möglich ist oder wäre.

## Neu in § 2 Abs. 4 Satz 2 und 3 hinzugefügt:

Hauptwohnung ist die vorwiegend benutzte, auch außerhalb des Gebietes der Bundesrepublik Deutschland liegende Wohnung des Einwohners. Für die Hauptwohnung muss keine rechtlich gesicherte Verfügungsbefugnis bestehen.

## Begründung:

Beim Seminar am 20.09.2022 in Absprache mit Herrn Holz vom Innenministerium für den Bürger verständlichere Formulierung gewählt.

## Ergänzung § 2 Abs. 3 Satz 2:

Das Vorhalten der hierfür notwendigen Ausstattung lediglich als Gemeinschaftseinrichtung (z. B. hinsichtlich der Kochgelegenheit, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung) steht einer Steuerpflicht nicht entgegen.

## Begründung:

Lt. Hinweis von Herrn Holz (Innenministerium) ist diese Formulierung für die Veranlagung u. a. von Dauercampers erforderlich.

## Informationen zur Zweitwohnungssteuer in den Gemeinden des Amtes Nord-Rügen

Die Zweitwohnungssteuer gehört, wie zum Beispiel auch die Vergnügungssteuer oder die Hundesteuer, zu den sogenannten örtlichen Aufwandsteuern. Aufwandsteuer deshalb, weil ein "besonderer Aufwand" besteuert wird, also eine Einkommensverwendung für Dinge, die über die Befriedigung des allgemeinen Lebensbedarfs hinausgehen (hier: das Innehaben einer zweiten Wohnung).

Das Innehaben einer weiteren Wohnung für den persönlichen Lebensbedarf (Zweitwohnung) neben der Erstwohnung ist ein besonderer Aufwand, der gewöhnlich die Verwendung von finanziellen Mitteln erfordert und in der Regel wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zum Ausdruck bringt.

Zweitwohnungsinhaber nutzen die örtliche Infrastruktur und nehmen die mit gemeindlichen Steuermitteln finanzierten Einrichtungen in Anspruch. **Des Weiteren muss der Brandschutz auch für ihre Häuser und Wohnungen vorgehalten werden.** Mit der Erhebung der Zweitwohnungssteuer werden die Zweitwohnungsinhaber an den entstehenden Kosten beteiligt.

Steuerpflichtig ist der Inhaber einer im Gemeindegebiet liegenden Zweitwohnung. Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben der Hauptwohnung für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familien-angehörigen innehat, unabhängig davon, ob sie als Nebenwohnsitz gemeldet ist.

Für das Merkmal des Innehabens kommt es auf die tatsächliche Verfügungsmacht und die rechtliche Verfügungsbefugnis an. Ausreichend ist, dass die Wohnung für den Zweck der Selbstnutzung oder Nutzung für Familienangehörige bereitgehalten wird. **Auf ein tatsächliches Bewohnen kommt es nicht an.**

Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders oder nicht genutzt wird.

Bei einer Zweitwohnung, **die vom Inhaber selbst an Dritte weitervermietet wird**, ist regelmäßig davon auszugehen, dass die Wohnung auch für Zwecke der eigenen Erholung und der Erholung von Angehörigen vorgehalten wird. Gerade die Eigenvermietung lässt die jederzeitige und kurzfristige Zweckänderung offen und ist auch objektiv nicht geeignet, die Inanspruchnahme zu eigenen Zwecken auszuschließen. Bei einer Mischnutzung der Zweitwohnung zur Fremdvermietung und privaten Nutzung zählen die Leerstandszeiten zu den Zeiten, in denen die Wohnung für Zwecke des persönlichen Lebensbedarfs vorgehalten wird.

**Der Zweitwohnungssteuerpflicht unterliegen solche Wohnungen nicht,**

- die aus beruflichen Gründen von einem nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten oder eine eingetragene Lebenspartnerschaft führenden Person gehalten werden, deren elterliche, eheliche oder sonstige gemeinsame Wohnung sich in einer anderen Gemeinde

befindet und wenn der Inhaber die Wohnung trotz überwiegender Nutzung nicht zum Hauptwohnsitz bestimmen kann

- die nicht der persönlichen Lebensführung dienen, z. B. Gewerberäume oder fest vermietete Eigentumswohnungen (Kapitalanlagen);
- deren Vermietung an Feriengäste einer Vermietungsgesellschaft/-agentur übertragen wurde und vertraglich jegliche Eigennutzungsmöglichkeit gänzlich ausgeschlossen ist;
- **Hinweis auf § 42 Abgabenordnung: Straftatbestand** aufgrund missbräuchlicher Vertragsgestaltung des Eigentümers bzw. durch vom Eigentümer Beauftragte (Vermietungs-/Vermittlungsverträge, Mietverträge, Gesellschafterverträge) zur Erzielung eines Steuervorteils oder Umgehung der Steuerpflicht

### **Berechnungsgrundlage für die Zweitwohnungssteuer:**

Gem. § 5 der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der jeweiligen Gemeinde wird die Steuerschuld nach dem jährlichen Mietaufwand (Jahreskaltmiete) berechnet. Anstelle dieses Betrages 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 Jahreskaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

Zweitwohnungsinhaber können **sowohl der Zweitwohnungssteuerpflicht als auch der Kurabgabepflicht** unterliegen. Die Erhebung der Kurabgabe und die Zweitwohnungssteuer setzen die Erfüllung unterschiedlicher Tatbestände voraus. Die Kurabgabe ist ein Geldbetrag für die Inanspruchnahme von Kureinrichtungen – die Zweitwohnungssteuer zielt auf die besondere wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Inhabers ab. Die Erhebung der Kurabgabe neben einer Zweitwohnungssteuer bei derselben betroffenen Person kann nicht als gleichheitswidrig beanstandet werden, da wegen der unterschiedlichen Abgabentatbestände eine unzulässige Doppelbelastung nicht gegeben ist (VGH Mannheim, Urt. v. 10.10.1995 - 2 S 1412/94 - S. 10 f).

Steht die Zweitwohnung dem Wohnungsinhaber nicht nur zur persönlichen Nutzung zur Verfügung, sondern wird sie auch als Ferienwohnung vermietet, unterliegt der Wohnungsinhaber neben der Zweitwohnungssteuer- und Kurabgabepflicht auch der **Fremdenverkehrsabgabepflicht** aufgrund der Vermietungstätigkeit.

Die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer finden Sie auf unserer Internetseite [www.amt-nord-ruegen.de](http://www.amt-nord-ruegen.de) unter dem Menüpunkt Bürgerservice-Satzungen/Ortsrecht.

### **Gerichtsurteile/Beschlüsse:**

- Innehaben der Zweitwohnung: VG München, Beschl. v. 19.02.2014 – M 10 S 14.153 – unter Hinweis auf VGH München, Urt. v. 10.12.2008 – 4 BV 07.1980
- dauerhafte Einschaltung Vermietungs-/Vermittlungsagentur – Ausschluss Eigennutzung: OVG Lüneburg, Beschl. v. 14.05.2014 – 9 ME 230/13; VGH München, Urt. v. 18.11.2009 – 4 B 08.1652
- Vermietung an Dritte durch den Eigentümer selbst: OVG Schleswig, Urt. v. 18.10.2000 2 L 64/99 – Gemeinde SH 2002 S. 156; OVG Lüneburg, Beschl. v. 14.04.2008 9 LA 37/07; VGH München, Urt. v. 18.11.2009 – 4 B 08.1604
- Anrechnung Leerstandszeiten bei mischgenutzten Wohnng.: OVG Lüneburg, Beschl. v. 03.03.2008, 9 LA30/07
- Kurabgabe und Zweitwohnungssteuer: VGH München, Urt. v. 19.06.2008, 4 N 07.555, ZKF 2009 S.45; OVG Lüneburg, Beschl. v. 16.01.2006, 9 ME 304/05 ZKF 2006 S. 116Seite 2 von 2