

# Gemeinde Südmüritz

## Beschlussvorlage

BV-30-2024-016

öffentlich

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

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Finanzen	<i>Datum</i> 08.10.2024
<i>Bearbeiter:</i> Nicole Wernecke	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Südmüritz (Entscheidung)	16.10.2024	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Südmüritz beschließt die als Anlage beigefügte **Zweitwohnungssteuer**satzung. Die Satzung tritt ab 01.01.2025 in Kraft.

### Sachverhalt

In der Fortschreibung des Haushaltssicherungskonzeptes 2024 der Gemeinde Südmüritz wurde der Gemeindevertretung unter Punkt 4. Festlegung der Konsolidierungsmaßnahmen 2024 der Punkt „Einführung einer **Zweitwohnungssteuer**“ als Maßnahme zur Sicherung des Haushaltes vorgeschlagen.

Mit Beschluss Nr. 30-2024-007 vom 17.05.2024 wurde dieser Maßnahme zugestimmt und daraufhin in das geänderte Haushaltssicherungskonzept der Gemeinde aufgenommen.

Aufgrund dessen wird der Gemeindevertretung Südmüritz die beiliegende Satzung über die Erhebung einer **Zweitwohnungssteuer** zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Steuersatz wird mit 10 v.H. festgesetzt.

Die Satzung tritt ab 01.01.2025 in Kraft.

### Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen	<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> Ja
Im Haushalt vorgesehen?	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, Produktkonto
		.....
Ertrag/Einzahlung in €	.....	<input type="checkbox"/> Überplanmäßige Ausgabe

Aufwand/Auszahlung in  
€ .....

☐

Außerplanmäßige Ausgabe

**Anlage/n**

1	Zweitwohnungssteuer Südmüritz 2025 (öffentlich)
2	ermessensleitende Verfügung ZWST Südmüritz 2025 (öffentlich)
3	Beispielrechnung (öffentlich)

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

Auf der Grundlage des § 5 der Kommunalverfassung M-V (KV M-V) in der jeweils gültigen Fassung und der §§ 1,2 und 3 des Kommunalabgabengesetzes M-V (KAG M-V) in der jeweils gültigen Fassung, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Südmüritz in ihrer Sitzung am ..... folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Allgemeines**

Die Gemeinde Südmüritz erhebt eine Zweitwohnungssteuer.

### **§ 2 Steuergegenstand**

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung in melderechtlichem Sinne für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienmitglieder für mindestens 2 Monate im Jahr innehat. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft als Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig zu anderen als den vorgesehenen Zwecken nutzt. Hauptwohnung ist die vorwiegend benutzte, auch außerhalb des Gebiets der Bundesrepublik Deutschland liegende Wohnung des Einwohners. Für die Hauptwohnung muss keine rechtlich gesicherte Verfügungsbefugnis bestehen.
- (3) Eine Zweitwohnung muss nach ihrer Beschaffenheit wenigstens vorübergehend die Führung eines Haushaltes ermöglichen. Das Vorhalten der hierfür notwendigen Ausstattung lediglich als Gemeinschaftseinrichtung (z.B. hinsichtlich der Kochgelegenheit, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung) steht einer Steuerpflicht nicht entgegen.
- (4) 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.
- (5) Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen gelten als Wohnungen, wenn sie nicht oder nur gelegentlich fortbewegt werden.



### **§ 3**

#### **Steuerpflichtiger**

- (1) Steuerpflichtiger ist der Inhaber einer im Gemeindegebiet 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.
- (3) Minderjährige Zweitwohnungsinhaber unterliegen nicht der Steuerpflicht.

### **§ 4**

#### **Steuermaßstab**

- (1) Die Steuerschuld wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet. 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 (Jahresnettokaltmiete).
- (2) An Stelle des Betrages nach Absatz 1 gilt als jährlicher Mietaufwand die übliche Miete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind. Die ortsübliche Miete wird in Anlehnung an die Jahresnettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.
- (3) Für die nicht nur vorübergehend abgestellten Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen bemisst sich der Mietaufwand nach der jährlich zu zahlenden Standplatzmiete einschließlich der Nebenkosten.

### **§ 5**

#### **Steuersatz**

Die Steuer beträgt 10 v. H. des jährlichen Mietaufwandes.

### **§ 6**

#### **Entstehung der Steuerpflicht und Fälligkeit der Steuerschuld**

- (1) Die Zweitwohnungssteuer ist eine Jahressteuer. Steuerjahr ist das Kalenderjahr.
- (2) Die Steuerpflicht entsteht am 01. Januar des jeweiligen Kalenderjahres, frühestens jedoch mit Inkrafttreten dieser Satzung. 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 die steuerpflichtige Wohnung aufgegeben wird.
- (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.

(5) Die Steuer kann im Rahmen der allgemeinen Bescheide über Grundbesitzabgaben (kombinierte Erhebung) durch die Gemeinde von den Steuerpflichtigen erhoben werden.

## **§ 7 Anzeigepflicht**

(1) Das Innehaben einer Zweitwohnung oder deren Aufgabe ist der Gemeinde innerhalb einer Woche anzuzeigen.

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

## **§ 8 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtiger oder bei Wahrnehmung der Angelegenheiten eines 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 des § 16 KAG M-V 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 § 7 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 17 KAG M-V.

(3) Gemäß § 17 Abs. 3 KAG kann eine Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 mit einer Geldbuße bis zu 10.000,- Euro, die Ordnungswidrigkeit nach Absatz 2 mit einer Geldbuße bis zu 5.000,- Euro geahndet werden.



## **§ 9 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt zum 01.01.2025 in Kraft.

Südmüritz, den .....

Schröder  
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.

## **Ermessensleitende Verfügung zur Ermittlung der geschätzten üblichen Miete zur Erhebung der Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Südmüritz**

Laut Auskunft der Wohnungsverwaltungsgesellschaft „Tau Hus“ mbH vom 28.09.2023 werden folgende Mieten im Amtsbereich der Gemeinden erzielt, die als Richtwerte angesetzt werden können:

Modernisierung höchster Standard amtsangehörige Gemeinden  
durchschnittlich 4,50 € - 6,50 € pro m<sup>2</sup>

Teilmodernisierung mittlerer Standard amtsangehörige Gemeinden  
durchschnittlich 4,00 € - 5,00 € pro m<sup>2</sup>

Altbauten niedriger Standard (Ofenheizung) amtsangehörige Gemeinden  
durchschnittlich 1,80 € - 2,50 € pro m<sup>2</sup>

veranschlagt.

Davon ausgehend werden folgende Staffelungssätze zur Ermittlung des jährlichen Mietaufwandes bei der Erhebung der Zweitwohnungssteuer ab dem 01.01.2025 festgelegt:

**Gehobene Ausstattung:** **5,00 € / m<sup>2</sup>**

Neu errichtetes oder komplett saniertes Wohnhaus/Wohnung/Bungalow/Ferienhaus u.ä. (Dach, Fassade, Fenster, Heizung, Elektro- und Sanitärinstallation weisen keine erheblichen Mängel auf)

**Mittlere Ausstattung:** **4,00 € / m<sup>2</sup>**

Altbau oder teilsaniertes Wohnhaus/Wohnung/Bungalow/Ferienhaus u.ä. (Dach, Fassade, Fenster, Heizung, Elektro- und Sanitärinstallation sind teilweise nicht neuester Standard; mindestens ein Ausstattungsmerkmal muss Mängel aufweisen)

**Einfache Ausstattung:** **2,50 € / m<sup>2</sup>**

Unsaniertes Wohnhaus/Wohnung u.ä. (Dach, Fassade, Fenster, Heizung (Ofenheizung), Elektro- und Sanitärinstallation weisen erhebliche Mängel auf)  
Bungalows/Gartenhäuser in Kleingartenanlagen im Sinne des § 20a Nr. 8 des Bundeskleingartengesetzes (nicht ganzjährig nutzbar)

Südmüritz, den

---

Schröder

Bürgermeister Gemeinde Südmüritz

## **Beispielberechnungen zur Zweitwohnungssteuer (ZWST) Gemeinde Südmüritz**

**Parameter:** - Haus/Wohnung mit 100,00 m<sup>2</sup> Nutzfläche  
- ganzjährig bewohnbar

### **Berechnung bei gehobener Ausstattung:**

$100,00 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate Nutzbarkeit} \times 10 \% = 600,00 \text{ € ZWST/Jahr}$

### **Berechnung bei mittlerer Ausstattung:**

$100,00 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate Nutzbarkeit} \times 10 \% = 480,00 \text{ € ZWST/Jahr}$

### **Berechnung bei einfacher Ausstattung:**

$100,00 \text{ m}^2 \times 2,50 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate Nutzbarkeit} \times 10 \% = 300,00 \text{ € ZWST/Jahr}$

Die Grundlagen für den jeweiligen Ausstattungsgrad entnehmen Sie bitte der „ermessensleitenden Verfügung“ (Anhang zur Zweitwohnungssteuersatzung). Bei saisonaler Nutzungsmöglichkeit durch z.B. fehlende Heizung (Bungalows) erfolgt die Veranlagung lediglich für 6 Monate.

**Parameter:** - Dauerstellplatz auf Campingplatz  
- Stellplatzmiete für die Saison (01.04. - 31.10.) = 1.000,00 €

### **Berechnung:**

$1.000,00 \text{ €} \times 10 \% = 100,00 \text{ € ZWST/Jahr}$