

## **Satzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer**

Satzung vom 18.11.2021, in Kraft getreten am 01.01.2022 mit der 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Ostseebad Karlshagen vom 04.10.2023 und der 2. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Ostseebad Karlshagen vom 18.11.2024, in Kraft getreten am 01.01.2025.

### **§ 1 Allgemeines**

Die Gemeinde Ostseebad Karlshagen erhebt als örtliche Aufwandssteuer eine Zweitwohnungssteuer.

### **§ 2 Steuergegenstand**

Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung in der Gemeinde Ostseebad Karlshagen.

### **§ 3 Begriff der Zweitwohnung**

- (1) Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung nach Abs. 2, die jemand neben seinem Hauptwohnsitz im melderechtlichen Sinne für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familie innehat. Eine Zweitwohnung ist auch jede Wohnung, welche nach dem Bundesmeldegesetz im Melderegister als Nebenwohnung erfasst ist oder zu erfassen wäre. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig zu anderen als den vorgenannten Zwecken nutzt.
- (2) Eine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen bestimmt ist und zu dem eine Küche oder Kochnische sowie eine Toilette gehören.

### **§ 4 Steuerpflicht**

- (1) Steuerpflichtig 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. Die Heranziehung zum vollen Jahresbetrag der Zweitwohnungssteuer ist erst dann unverhältnismäßig, wenn die Eigennutzungsmöglichkeit zwei Monate unterschreitet. In dem Fall wird die Zweitwohnungssteuer anteilig gemäß § 5 Abs. 3 Buchstabe a. dieser Satzung berechnet.
- (2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner gemäß § 44 der Abgabenordnung (AO).
- (3) Von der Steuerpflicht ausgenommen sind:
  - a. Gartenlauben im Sinne des § 3 Abs. 2 und des § 20a des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) in der jeweils geltenden Fassung. Dies gilt nicht für Gartenlauben nach § 20a Nr. 8 des Bundeskleingartengesetzes, deren Inhaber

vor dem 3. Oktober 1990 eine Befugnis zur dauernden Nutzung der Laube zu Wohnzwecken erteilt wurde oder die dauernd zu Wohnzwecken genutzt werden. Soweit die Entfernung zwischen dem Hauptwohnsitz des Inhabers der Gartenlaube und der Gartenlaube über 50 km beträgt, wird vermutet, dass die Gartenlaube dauernd zu Wohnzwecken genutzt wird und insoweit über eine Beschaffenheit verfügt, die entgegen der Forderungen der §§ 3 Abs. 2 und 20a Nr. 7 Bundeskleingartengesetz zum Wohnen geeignet ist. Der Inhaber der Gartenlaube kann diese Vermutung durch Beibringung geeigneter Nachweise im Einzelfall widerlegen;

- b. Wohnungen, die von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen oder sozialpädagogischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden;
- c. Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und der freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen;
- d. Kur- und Feriengäste als Mieter von Ferienhäusern, -wohnungen oder -zimmern mit einer Aufenthaltsdauer von unter zwei Monaten, die nicht gleichzeitig Inhaber der Zweitwohnung sind;
- e. eine aus beruflichen Gründen gehaltene Zweitwohnung einer minderjährigen Person oder einer nicht dauernd getrennt lebenden verheirateten oder einer eingetragenen Lebenspartnerschaft führenden Person, deren eheliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet oder
- f. an Kur- und Feriengäste vermietete Ferienhäuser, Wohnungen oder Zimmer, soweit die Eigennutzung unter zwei Monaten liegt.

## **§ 5**

### **Steuermaßstab**

- (1) Die Steuer bemisst sich nach dem jährlichen Mietwert der Wohnung.
- (2) Der jährliche Mietwert ist das Gesamtentgelt, welches 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).
- (3) An Stelle des Betrages nach Abs. 2 gilt als jährlicher Mietwert die ortsübliche Nettokaltmiete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind.

Die ortsübliche Miete orientiert sich an der jeweils gültigen Verwaltungsrichtlinie des Landkreises Vorpommern-Greifswald zur Angemessenheit von Kosten der Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII, die zu Beginn eines Kalenderjahres in Kraft ist, wie der Anlage ersichtlich ist.

- a. Für Wohnungen, die nur vorübergehend zum Wohnen geeignet sind, werden nur 2/3 des Mietwertes in Ansatz gebracht.  
*(Erläuterung: Aus baurechtlichen Gründen oder wegen unzureichender Heizungsmöglichkeit nicht ganzjährig zum Wohnen geeignet.)*
- b. Für Wohnungen, die ganzjährig zum Wohnen geeignet sind, wird der volle Mietwert in Ansatz gebracht.

*(Erläuterung: die Bau- und Heizungsart ermöglichen eine ganzjährige Wohnungsnutzung.)*

- (4) Zeiten des Wohnungsleerstandes, für die eine Eigennutzungsmöglichkeit rechtlich nicht ausgeschlossen worden ist, sind grundsätzlich den Zeiträumen zuzurechnen, in denen die Wohnung für Zwecke des persönlichen Lebensbedarfes vorgehalten wird.

### **§ 6 Erhebung und Fälligkeit der Steuerschuld**

- (1) Die Steuerpflicht entsteht am 1. Januar des jeweiligen Kalenderjahres.
- (2) 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.
- (3) Die Steuer wird als Jahresaufwandssteuer durch Bescheid festgesetzt. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr.
- (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.

### **§ 7 Steuersatz**

Der Steuersatz beträgt im Kalenderjahr 20 % der Bemessungsgrundlage nach § 5 dieser Satzung.

### **§ 8 Anzeige- und Mitteilungspflichten**

- (1) Das Innehaben einer Zweitwohnung, deren Aufgabe sowie alle der Besteuerung zugrunde liegenden Tatsachen sind der Gemeinde Ostseebad Karlshagen über das Amt Usedom-Nord, auf amtlich vorgeschriebenem Vordruck innerhalb von zwei Wochen nach Beginn der Steuerpflicht bzw. Aufgabe der Wohnung anzuzeigen. Der Vordruck ist eigenhändig oder mittels elektronischer Signatur (SigG, eIDAS-Verordnung) zu unterschreiben.
- (2) Die Steuerpflichtigen habe alle Angaben zu unterbreiten, die zur Ermittlung der Zweitwohnungssteuer erforderlich sind.
- (3) Die Angaben der Steuerpflichtigen sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietvertrag oder Mietänderungsvertrag, nachzuweisen.
- (4) Wenn die Beteiligten den Sachverhalt nicht aufklären können oder die Bemühungen um eine Aufklärung erfolglos erscheinen, sind auch andere Personen, insbesondere vom Inhaber beauftragte Vermittler, Vermieter oder Verpächter von Zweitwohnungen verpflichtet, dem Amt Usedom-Nord für die Gemeinde Ostseebad Karlshagen auf Anfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände nach § 12 Kommunalabgabengesetz Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit § 93 der Abgabenordnung mitzuteilen.

## **§ 9 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtiger oder bei Wahrnehmung der Angelegenheit eines Steuerpflichtigen leichtfertig:
- g. über steuerrechtliche erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht
  - oder
  - h. die Gemeinde Ostseebad Karlshagen 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 Kommunalabgabengesetz Mecklenburg-Vorpommern 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.
- (3) Zuwiderhandlungen gegen § 7 dieser Satzung sind Ordnungswidrigkeiten nach § 17 des Kommunalabgabengesetzes M-V.
- (4) Gemäß § 17 Abs. 3 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Mecklenburg- Vorpommern kann eine Ordnungswidrigkeit nach Abs. 1 mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 €, die Ordnungswidrigkeit nach Abs. 2 mit einer Geldbuße mit bis zu 5.000,00 € geahndet werden.

## **§ 10 Verarbeitung personenbezogener Daten**

Das Amt Usedom-Nord, handelnd für die Gemeinde Ostseebad Karlshagen, ist berechtigt, zur Durchführung der Besteuerung Daten iSd Art. 13 und 14 der Datenschutzgrundverordnung zu erheben und zu verarbeiten.

Datenschutzhinweise des Amtes Usedom Nord befinden sich unter:

<https://www.amtusedomnord.de/datenschutz>

## **§ 11 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01.01.2025 in Kraft.

## **Anlage**

**zur Satzung**

## über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer

Grundlage für die Berechnung des Mietwertes für Wohnungen  
im Sinne des § 5 Abs. 3 der Satzung über die Erhebung  
einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Ostseebad Karlshagen  
(wenn dem Steuerpflichtigen kein tatsächlicher Mietwert entstanden ist):

An Stelle des Betrages nach Abs. 2 gilt als jährlicher Mietwert die ortsübliche Nettokaltmiete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind.

Die ortsübliche Miete orientiert sich an der Verwaltungsrichtlinie des Landkreises Vorpommern-Greifswald zur Angemessenheit von Kosten der Unterkunft und Heizung gemäß KdU-Richtlinie vom 20.05.2022, welche am 20.05.2022 in Kraft getreten ist. Zusätzlich findet die Verfügung zur Anwendung der aktuellen Werte für die Angemessenheit von Kaltmieten im Gebiet des Landkreises VG Anwendung. Dabei wird der Vergleichsraum (VR) aus Tabelle / Übersicht I und die Nettokaltmieten (KM) aus Tabelle / Übersicht IV (Angemessene Netto-Kaltmiete in Euro) zu Region VR - Insel Usedom zugrundegelegt.

Als Mietwert wird der Mittelwert für Wohnungen festgesetzt.

Der Mittelwert berechnet sich aus dem jeweilig m<sup>2</sup>-Preis der angegebenen Nettokaltmieten nach Personen gem. Nr. 3.2.3. (a) der KdU-Richtlinie nach m<sup>2</sup>. Die Verfügung zur Anwendung der aktuellen Werte für die Angemessenheit von Kaltmieten im Gebiet des Landkreis VG gilt hier entsprechend.

Sie wird aus dem Mittelwert der dort angegebenen Nettokaltmieten wie folgt festgesetzt:

Kategorie	Bemessungsgrundlage	Erläuterung	Mietwert €/m <sup>2</sup>
1	vorübergehend zum Wohnen geeignet	aus baurechtlichen Gründen oder wegen unzureichender Heizungsmöglichkeit nicht ganzjährig zum Wohnen geeignet	4,69
2	ganzjährig zum Wohnen geeignet	die Bau- und Heizungsart ermöglichen eine ganzjährige Wohnungsnutzung	7,03