

# **Satzung der Gemeinde Sehlen über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer**

Auf der Grundlage des §§ 2 und § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467), und der §§ 1, 3 und 17 des Kommunalabgabengesetzes - KAG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. April 2005 (GVOBl. M-V S. 146), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Mai 2023 (GVOBl. M-V 2023 S. 650), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Sehlen vom 13.05.2024 nachfolgende Satzung erlassen:

## **§ 1 Allgemeines**

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

## **§ 2 Steuergegenstand**

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gebiet der Gemeinde Sehlen.
- (2) Als Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen bestimmt ist und welcher über eine Küche oder Kochnische, eine Trinkwasserversorgung, eine Toilette (zumindest in vertretbarer Nähe), einen Anschluss an die Strom- oder vergleichbare Energieversorgung, eine Beheizungsmöglichkeit und wenigstens ein Fenster verfügt.
- (3) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienmitglieder innehat. Hauptwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, die der Abgabepflichtige faktisch vorwiegend benutzt, was regelmäßig durch die Anmeldung als Hauptwohnung (§ 21 Bundesmeldegesetz) dokumentiert wird. Auf ein Innehaben der Hauptwohnung im Sinne der rechtlichen Verfügungsbefugnis kommt es daneben nicht an. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft als Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig zu anderen als den vorgesehenen Zwecken nutzt oder nicht nutzt. Die Art der Nutzung der Wohnung für Erholungs-, Ausbildungszwecke oder Arbeitsaufenthalt ist dabei nicht entscheidend. Hauptwohnung ist die vorwiegend benutzte, auch außerhalb des Gebietes der Bundesrepublik Deutschland liegende Wohnung des Einwohners.
- (4) Als Wohnung gelten auch Mobilheime (z.B. Tiny-House), Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen, die mindestens über Anschlussmöglichkeiten für eine Kochgelegenheit und ein Heizgerät sowie über eine sanitäre Grundausstattung verfügen und zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs abgestellt und nicht oder nur gelegentlich fortbewegt werden. 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.
- (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) 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 Sehlen.

3. Das Innehaben einer Wohnung aus beruflichen Gründen eines nicht dauernd getrenntlebenden Verheirateten oder einer eingetragenen Lebenspartnerschaft führenden Person, deren eheliche bzw. gemeinsame Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet.

### **§ 3 Steuerpflicht**

- (1) Steuerpflichtig ist der Inhaber einer im Gebiet der Gemeinde Sehlen liegenden Zweitwohnung. Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung als Eigentümer, Mieter oder als sonstiger Dauernutzungsberechtigter zusteht. Dies 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, Mieter von Ferienhäusern, Ferienwohnungen 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 Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614). 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
- (4) Auf Antrag wird die Steuerschuld bei Vermietung und einer Eigennutzung oder einer von vornherein vertraglich begrenzten Verfügbarkeit für die persönliche Lebensführung von bis zu einem Monat mit 25 % und bis zu zwei Monaten mit 50 % des jährlichen Mietaufwandes berechnet.
- (5) Antrag und Nachweis für die Voraussetzungen des Abs. 4 sind vom Steuerpflichtigen bis zum 15.02. des Kalenderjahres, das dem Kalenderjahr folgt, für das die Ermäßigung beantragt wird, vorzulegen. Wird die Frist nicht eingehalten, erfolgt keine Ermäßigung nach Absatz 4. Antrag und Nachweis entfalten keine Bindungswirkung für Folgejahre. Eine Ermäßigung nach Absatz 4 ist für jedes Kalenderjahr neu zu beantragen.
- (6) Bei einer von vornherein vertraglich begrenzten Verfügbarkeit für die persönliche Lebensführung kann auf die jährlich zu wiederholende Antragstellung und Nachweisführung verzichtet werden, sofern Ermäßigungsantrag und Nachweis einmalig vorgelegt wurden und Zweifel an dem Fortbestehen des Nachweises auch für die Folgejahre nicht bestehen.“

## **§ 5 Steuersatz**

Die Steuer beträgt im Kalenderjahr **(15 oder 20%)** des jährlichen Mietaufwandes.

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

- (1) Die Steuerpflicht entsteht am 01. 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 Steuerpflicht am ersten Tag des darauf folgenden Kalendermonats. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem die steuerpflichtige Wohnung aufgegeben wird.
- (2) Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt. Steuerjahr ist das Kalenderjahr. Hat der Inhaber/die Inhaberin einer Zweitwohnung die Möglichkeit der Eigennutzung von mehr als zwei Monaten im Kalenderjahr, so ist die Zweitwohnungssteuer im vollen Umfang zu erheben. Zeiten des Wohnungsleerstandes, für die eine Eigennutzungsmöglichkeit rechtlich nicht ausgeschlossen ist, sind grundsätzlich den Zeiten zuzurechnen, in denen die Wohnung für die Zwecke des persönlichen Lebensbedarfes vorgehalten wird.
- (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 Sehlen innerhalb einer Woche anzuzeigen.
- (2) Der Inhaber der Zweitwohnung ist verpflichtet, der Gemeinde Sehlen alle erforderlichen Angaben zur Ermittlung des Mietaufwandes nach § 4 zu machen.
- (3) Unbeschadet der sich aus Absatz 1 ergebenden Verpflichtung, kann die Gemeinde Sehlen 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, insbesondere vom Inhaber beauftragte Vermieter, Verpächter, Verwalter oder Vermittler von Zweitwohnungen im Sinne von § 3 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 Bergen auf Rügen für die Gemeinde Sehlen 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 Bergen auf Rügen
- Unterlagen der Grundsteuerveranlagung
- Unterlagen der Einheitsbewertung
- Grundbuch und Grundbuchakten
- Mitteilungen der u.a. Vorbesitzer/Vermieter/Verpächter/Eigentümer/Hausverwaltungen/  
Vermittlungsagenturen / Vorstände
- Anträge auf Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen
- Bauakten
- Liegenschaftskataster

- (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.

### **§ 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 Sehlen 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.
- Zuwiderhandlungen 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. Juli 2024** in Kraft. Mit gleichem Datum tritt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Sehlen vom 12.09.2020 außer Kraft.

Sehlen, den

Manfred Keller

Bürgermeister