

# Amt Neustrelitz-Land

Gemeinde Godendorf

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: 017/2024/06
erarbeitet von:	Status: öffentlich
Fachbereich I - Finanzverwaltung	Datum: 07.11.2024
	Verfasser: Cl. Knopf
<b>Beschluss über die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Godendorf</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
11.11.2024	Gemeindevertretung Godendorf

## Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Godendorf beschließt die in der Anlage beigefügte Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Godendorf

## Begründung:

Die gemeindliche Infrastruktur wird durch Inhaber von Zweitwohnungen mit genutzt. Hierdurch entstehen der Gemeinde Kosten, denen keine Einnahme gegenübersteht, da beim kommunalen Finanzausgleich und der Einkommensteuer nur Personen mit Hauptwohnung berücksichtigt werden. Da der letzten Anpassung aus dem Jahr 2021 kein durchschnittlicher Mietpreis zugrunde lag und demzufolge keine Rechtssicherheit gegeben ist, ist der Erlass einer neuen Zweitwohnungssteuersatzung zwingend notwendig.

Da es für die Gemeinde Godendorf keinen Mietspiegel gibt, wurden die Wohnungsverwaltungsunternehmen aus dem Amtsbereich des Amtes Neustrelitz-Land aufgefordert für die jeweiligen Gemeinden die Kaltmieten für die jeweils geringste bzw. höchste Kategorie mitzuteilen.

Aus diesen Angaben wurde dann die durchschnittliche Kaltmiete für die beiden Kategorien errechnet. Diese Kalkulationsgrundlagen sind als Anlage 1 und Anlage 2 Bestandteil der vorliegenden Satzung.

## Finanzielle Auswirkungen:

Die Änderung der Bemessungsgrundlage führt zu individuellen Veränderungen bei den Steuerpflichtigen, das geplante Volumen für die Gemeinde wird sich aufgrund der Anpassung (Erhöhung durchschnittliche Kaltmeite Kategorie I/ Absenkung durchschnittliche Kaltmiete Kategorie II) nur im geringen Maße verändern.

### Abstimmungsergebnis:

Anzahl der gewählten Mitglieder  
der Gemeindevertretung :  
davon anwesend :  
  
Ja-Stimmen :  
Nein-Stimmen :  
Enthaltungen :  
  
Mitwirkungsverbot :  
(lt. § 24(1) KV M-V)

Bürgermeister

Siegel

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

Auf Grund des §5 der Kommunalverfassung des Lande Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.05.2024 (GVOBl. M-V S.351) und der §§1 bis 3 und 17 des Kommunalabgabengesetzes Mecklenburg-Vorpommern (KAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.04.2005 (GVOBl. M-V S.146), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.07.2021 (GVOBl. M-V S.1162), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Godendorf vom \_\_\_\_\_ folgende Satzung erlassen:

## **§ 1 Allgemeines**

Die Gemeinde Godendorf 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 innehat. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass Ihr Inhaber sie zeitweilig zu anderen als den vorgenannten Zwecken nutzt. **Satz 1 gilt auch, für den Fall, dass sich die Hauptwohnung im Ausland befindet. Als Wohnung gelten auch Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen, die nicht fortbewegt werden.**

(3) Zweitwohnungen sind auch Wohnungen, die auf Erholungsgrundstücken (§§ 312 bis 315 des Zivilgesetzbuches der DDR vom 19. Juni 1975, GBl.I Nr.27 S. 465) errichtet worden sind.

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

**(5) Wohnungen die ausschließlich zu gewerblichen Zwecken als Ferienwohnungen vermietet werden, unterliegen nicht der Zweitwohnungssteuer.**

## **§ 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) Steuerpflichtig im Sinne dieser Satzung sind nicht Kur- und Feriengäste als Mieter von Ferienhäusern, Wohnungen oder Zimmern, soweit die Nutzungsdauer unter einem Monat liegt.

(4) Das Innehaben einer aus beruflichen Gründen gehaltenen Wohnung eines nicht dauernd getrenntlebenden Verheirateten, dessen eheliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet, ist von der Zweitwohnungssteuer befreit. Gleiches gilt für eingetragene Lebenspartnerschaften nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz (LPartG). Die Befreiung erfolgt auf Antrag und nach Vorlage eines geeigneten Nachweises.

(5) Eine Zweitwohnung muss nach ihrer Beschaffenheit wenigstens vorübergehend die Führung eines Haushaltes ermöglichen. Das Vorhalten der hierfür notwendigen Ausstattung lediglich als Gemeinschaftseinrichtung (z.B. Kochgelegenheit, Wasserversorgung, Sanitäranlagen) steht einer Steuerpflicht nicht entgegen

#### **§ 4 Steuermaßstab**

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

(2) An Stelle des Betrages nach Absatz 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 Jahresrohmieta geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

(3) Die Vorschriften des § 79 Bewertungsgesetz i. d. F. der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. IS.230), zuletzt geändert durch Artikel I des Jahressteuergesetzes 1997 vom 20. Dezember 1996 (BGBl. IS.2049), finden entsprechende Anwendung. Für eine Wohnflächenberechnung sind die §§ 42 bis 44 der zweiten Berechnungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. IS.2178), zuletzt geändert durch die Vierte Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 1992 (BGBl. IS.1250), entsprechend anzuwenden.

(4) Hat der Inhaber einer Zweitwohnung die Möglichkeit der Eigennutzung von mindestens zwei Monaten, so ist die Zweitwohnungssteuer im vollen Umfang zu erheben. 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.

(5) Ist aus Gründen der technischen Versorgung (z.B. Wasser, Abwasser, Energie) des Objektes nur eine Nutzung von weniger als sechs Monaten im Jahr möglich, so kann auf schriftlichen Antrag der Zweitwohnungssteuerbetrag um 50% reduziert werden.

#### **§ 5 Steuersatz**

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



## **§ 6 Entstehung und Ende der Steuerpflicht und 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) 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 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 Mitteilungspflicht**

(1) Auf Aufforderung der Gemeinde hat der Steuerpflichtige seine Angaben durch geeignete Unterlagen nachzuweisen.

(2) 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 verpflichtet, der Gemeinde auf Anfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände nach §12 KAG in Verbindung mit §93 Abgabenordnung (AO) mitzuteilen.

## **§ 9 Verwendung personenbezogener Daten**

(1) Zur Ermittlung der Steuerpflichtigen und zur Festsetzung der Steuer im Rahmen der Veranlagung nach dieser Satzung ist die Gemeinde gemäß §10 Landesdatenschutzgesetz M-V berechtigt, Daten aus folgenden Unterlagen zu verarbeiten, soweit sie zur Erfüllung der Aufgaben nach dieser Satzung erforderlich sind:

1. Meldeauskünfte,
2. Unterlagen der Grundsteuerveranlagung,
3. Unterlagen der Einheitsbewertung,

4. Grundbuch und Grundbuchakten,
5. Mitteilungen der Vorbesitzer,
6. Anträge auf Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen,
7. Bauakten und
8. Liegenschaftskataster

(2) Darüber hinaus sind die Erhebung und die Weiterverarbeitung personenbezogener Daten zu Kontrollzwecken zulässig, soweit es zur Erfüllung der Aufgaben nach dieser Satzung erforderlich ist.

(3) Die Gemeinde ist berechtigt, auf der Grundlage von Angaben der Steuerpflichtigen und von Daten aus Absatz 1 genannten Quellen ein Verzeichnis der Steuerpflichtigen mit den für die Steuererhebung nach dieser Satzung erforderlichen Daten anzulegen und zu führen und diese Daten zum Zwecke der Erhebung der Zweitwohnungssteuer nach dieser Satzung zu Verwendungen und weiter zu verarbeiten.

(4) Der Einsatz elektronischer Datenverarbeitungsanlagen 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 Aussagen 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 des Kommunalabgabengesetzes Mecklenburg-Vorpommern vom 1. Juni 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.

Zuwiderhandlungen gegen § 7 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 17 des Kommunalabgabengesetzes.

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

## **§ 11 Inkrafttreten**

(1) Diese Satzung tritt zum 01. Januar 2025 in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer, beschlossen am 13.02.2003, sowie die Änderungssatzungen (beschlossen am 14.12.2010 und 05.10.2021) außer Kraft.

Godendorf, den

.....  
Bürgermeister & Dienstsiegel

## **Anlage 1 zur Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer: Mietspiegel zur Berechnung der Zweitwohnungssteuer ab 01.01.2025**

Auf der Grundlage der Mietpreisaufstellung (Stand September 2024) der Wohnungsverwaltungsunternehmen im Bereich des Amtes Neustrelitz-Land hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Godendorf am \_\_\_\_\_ folgenden Mietspiegel zur Berechnung der Zweitwohnungssteuer für die Gemeinde Godendorf ab 01.01.2025 beschlossen:

### 1. Berechnung der durchschnittlichen Rohmiete:

- niedrigste Kaltmiete 3,07€
- höchste Kaltmiete 4,83€
- durchschnittliche Kaltmiete 4,68€

### 2. Einteilung in Kategorien:

**Kategorie I:** unsaniert und teilsaniert, Einzelöfen, Leichtbauweise, keine Wärmedämmung

an Fassade und Dach, keine isolierverglaste Fenster)

- niedrigste Kaltmiete 3,07€ durchschnittliche
- durchschnittliche Kaltmiete 4,68€ Kaltmiete = **3,87€**

**Kategorie II:** komplett saniert, Sammelheizung, Massiv-/Fertigbauweise, Wärmedämmung

Fassade und Dach, neue/isolierverglaste Fenster, sanierte/neue Sanitärausstattung

- höchste Kaltmiete 4,83€ durchschnittliche
- durchschnittliche Kaltmiete 4,68€ Kaltmiete = **4,75€**

### 3. Berechnungsformel für Eigennutzung

- bei ganzjähriger Nutzungsmöglichkeit:
  - $m^2 \times (\text{Roh-})\text{Miete} \times 12 \text{ Monate} \times \%$
- bei nicht ganzjähriger Nutzung und ohne Heizmöglichkeit:
  - $m^2 \times (\text{Roh-})\text{Miete} \times 6 \text{ Monate} \times \%$

**Anlage 2 zur Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Godendorf: Ermittlung durchschnittlicher Kaltmieten ab 01.01.2025**

Mietpreisaufstellung der aktuellen Mieten der Wohnungsverwaltungsunternehmen im Gemeindebereich:

Wohnungsverwaltungsunternehmen	in €		
	geringste Kategorie 1*	höchste Miete Kategorie 2 **	durchschnittliche Miete
Wohnungs-Verwaltungs- und Eigentumsgesellschaft Carpin mbH	3,00	4,98	4,78
Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH	3,15	x	4,13
Scherping Immobilien	x	5,50	4,31
Walde Hausverwaltung GmbH	x	4,00	5,50
Summe	6,15	14,48	18,72
<b>Durchschnitt</b>	<b>3,07</b>	<b>4,83</b>	<b>4,68</b>

\***Kategorie 1:** unsaniert und teilsaniert, Einzelöfen, Leichtbauweise, keine Wärmedämmung an Fassade und Dach, keine Isolierverglasten Fenster

\*\***Kategorie 2:** komplett saniert, Sammelheizung, Massiv-/Fertigbauweise, Wärmedämmung an Fassade und Dach, sanierte/neue Sanitärausstattung