

# **Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Kleinmachnow (Zweitwohnungssteuersatzung)**

Aufgrund der §§ 3 Abs. 1 und 28 Abs. 2 Nr. 9 der Kommunalverfassung für das Land Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.10.2018 (GVBl. I/18, Nr. 23), in Verbindung mit den §§ 1 bis 3 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. 03 2004 (GVBl. I/04, Nr. 08, S. 174), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 10. 07. 2014 (GVBl. I/14, Nr. 32), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow in der Sitzung vom ..... folgende Satzung beschlossen:

Personen- und Funktionsbezeichnungen gelten jeweils in weiblicher und männlicher Form.

## **§ 1 Steuergegenstand**

Die Gemeinde Kleinmachnow erhebt als örtliche Aufwandsteuer eine Zweitwohnungssteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet.

## **§ 2 Begriff der Zweitwohnung**

**(1)** Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung im Sinne des Abs. 4, die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken des eigenen persönlichen Lebensbedarfs oder des persönlichen Lebensbedarfs seiner Familie innehat oder die dem Eigentümer oder Hauptmieter als Nebenwohnung im Sinne des § 21 Abs. 3 des Bundesmeldegesetzes (BMG) vom 03. Mai 2013 (GVBl. I S.1184) zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 4 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2745) in der jeweils geltenden Fassung, dient oder die der Eigentümer oder Hauptmieter einem Dritten überlässt und die diesem als Nebenwohnung im vorgenannten Sinne dient.

**(2)** Hauptwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, die der Steuerpflichtige vorwiegend benutzt, was regelmäßig durch die Anmeldung als Hauptwohnung nach § 21 Abs. 4 BMG zum Ausdruck kommt. Auf ein Innehaben der Hauptwohnung im Sinne einer rechtlichen Verfügungsbefugnis kommt es daneben nicht an.

**(3)** Nebenwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung die von jemandem bewohnt wird, der nach dem BMG dort mit Nebenwohnung gemeldet ist oder gemeldet sein müsste.

**(4)** Als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung gilt eine Wohnung, die über

- ein Bad mit Badewanne oder Dusche und eine Toilette
- eine Küche

verfügt und damit wenigstens vorübergehend zum Wohnen geeignet ist.

Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig nicht oder zu einem anderen Zweck nutzt.

**(5)** Keine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist:

1. eine Wohnung, die neben einer Hauptwohnung nachweislich ganz oder überwiegend zum Zwecke der Einkommenserzielung gehalten werden und bei denen somit eine Eigennutzung durch den Inhaber oder dessen Angehörige nur für einen Zeitraum von weniger als zwei Monaten im Kalenderjahr vorgesehen ist,
2. eine Wohnung, die von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen oder sozialpädagogischen Gründen zur Verfügung gestellt wird,
3. eine Wohnung in Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dient,
4. eine Wohnung, die von Trägern der öffentlichen und freien Jugendhilfe zur Verfügung gestellt wird und Erziehungszwecken dient,
5. aus beruflichen Gründen einschließlich aller Tätigkeiten, die zur Vorbereitung auf eine Erwerbstätigkeit erforderlich sind gehaltene Wohnung eines nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten bzw. Lebenspartners, dessen eheliche bzw. lebenspartnerschaftliche Hauptwohnung sich außerhalb der Gemeinde Kleinmachnow befindet,
6. eine Wohnung, deren Inhaber ihre Hauptwohnung in einer der unter Nr. 2 oder Nr. 3 genannten Einrichtungen unterhält,
7. eine Wohnung, die Minderjährige, Schüler, Auszubildende oder Studenten bei den Eltern oder einem der Elternteile innehaben.

**(6)** 1. Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Eigentümer, Hauptmieter oder sonstiger Nutzer einer Wohnung im Sinne dieser Satzung, gilt hinsichtlich derjenigen, denen die Wohnung als Nebenwohnung dient, der auf sie entfallende Wohnungsanteil als Zweitwohnung.

2. Der Wohnungsanteil ergibt sich aus der Summe der individuell genutzten Flächen und dem durch die Anzahl der beteiligten Personen geteilten Flächenanteil der gemeinschaftlich genutzten Räume. Lässt sich der Wohnungsanteil nicht konkret ermitteln, wird die Gesamtfläche der Wohnung durch die Anzahl der volljährigen Personen geteilt.

### **§ 3**

#### **Steuerschuldner**

**(1)** Steuerschuldner ist der Inhaber einer im Gemeindegebiet der Gemeinde Kleinmachnow liegenden Zweitwohnung. Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung als Eigentümer, Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigte zusteht. Das gilt auch bei unentgeltlicher Nutzung.

**(2)** Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.

### **§ 4**

#### **Anzeigepflicht**

**(1)** Wer eine Zweitwohnung innehat bzw. eine solche im Gemeindegebiet bezieht oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dies binnen zwei Wochen der Gemeinde Kleinmachnow anzuzeigen.

(2) Wer nicht länger als zwei Monate dauernden Aufenthaltes eine Wohnung bezieht, unterliegt hinsichtlich dieser Wohnung nicht der Anzeigepflicht. Ist er nach Ablauf dieser Frist nicht aus der Wohnung ausgezogen, hat er dies innerhalb einer Woche der Gemeinde Kleinmachnow anzuzeigen.

(3) Veränderungen der Nettokaltmiete sind der Gemeinde Kleinmachnow durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge oder Mietänderungsverträge nachzuweisen.

(4) Die Anmeldung oder Abmeldung von Personen nach dem Bundesmeldegesetz gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.

## **§ 5**

### **Beginn und Ende der Steuerpflicht**

(1) Die Steuerpflicht beginnt mit dem Ersten des Folgemonats der Besitznahme der Zweitwohnung in der Gemeinde Kleinmachnow. Wird eine Wohnung zum Ersten eines Monats in Besitz genommen, so beginnen die Steuerpflicht und die Steuerschuld an diesem Tag.

(2) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Monats, in dem die Zweitwohnung aufgegeben wird oder die Voraussetzungen für das Vorliegen einer Zweitwohnung entfallen.

## **§ 6**

### **Bemessungsgrundlage**

(1) Die Steuer bemisst sich nach der aufgrund des Mietvertrages im Besteuerungszeitraum geschuldeten Nettokaltmiete. Als im Besteuerungszeitraum geschuldete Nettokaltmiete ist die für den ersten vollen Monat des Besteuerungszeitraumes geschuldete Nettokaltmiete, multipliziert mit der Zahl der in den Besteuerungszeitraum fallenden Monate, anzusetzen.

(2) Bei einer vereinbarten Bruttomiete einschließlich Betriebskosten ohne Ausweis und Abrechnung über die tatsächlich entstandenen Betriebskosten gelten 80 v. H. der Bruttomiete als Nettokaltmiete.

(3) Für solche Wohnungen, die eigengenutzt, vorübergehend ungenutzt, möbliert, unentgeltlich oder unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind, wird die anzusetzende Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe geschätzt. Die Schätzung erfolgt unter Heranziehung des jeweils gültigen Mietspiegels, sofern vorhanden.

## **§ 7**

### **Steuersatz**

Die Steuer beträgt 10 v. H. der Bemessungsgrundlage.

## **§ 8**

### **Besteuerungszeitraum, Festsetzung und Fälligkeit**

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, ist Besteuerungszeitraum der Teil des Kalenderjahres, in dem die Steuerpflicht besteht.
- (2) Die Steuer wird je zu einem Viertel ihres Jahresbetrags am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Entsteht die Steuer erst während des Kalenderjahres, wird sie erstmalig einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides für die zurückliegende Zeit und sodann vierteljährlich zu den in Abs. 2, Satz 1 genannten Terminen fällig. Die Steuer kann auf Antrag auch jährlich am 01. Juli als Gesamtbetrag entrichtet werden.
- (3) Bis zur Bekanntgabe eines neuen Steuerbescheides ist die Steuer über das Kalenderjahr hinaus zu den gleichen Fälligkeitsterminen weiter zu entrichten.
- (4) Für diejenigen Steuerschuldner, die für das Kalenderjahr die gleiche Zweitwohnungssteuer wie im Vorjahr zu entrichten haben, kann die Zweitwohnungssteuer durch öffentliche Bekanntmachung festgesetzt werden. Für die Steuerschuldner treten mit dem Tage der öffentlichen Bekanntmachung die gleichen Rechtswirkungen ein, wie wenn ihnen an diesem Tag ein schriftlicher Steuerbescheid zugegangen wäre.

## **§ 9**

### **Steuererklärung und Mitteilungspflicht**

- (1) Der Steuerpflichtige hat für das Jahr des Beginns der Steuerpflicht eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck (Formular Erklärung zur Zweitwohnung) abzugeben und diese eigenhändig zu unterschreiben. Das Formular ist in der Gemeinde Kleinmachnow, Fachdienst Steuern erhältlich.
- (2) Der Steuerpflichtige ist verpflichtet, der Gemeinde Kleinmachnow, Fachdienst Steuern alle für die Steuererhebung erforderlichen Tatbestände (Jahresnettokaltmiete, Wohnfläche, Art der Nutzung etc.) schriftlich mitzuteilen. Das gleiche gilt, wenn sich die für die Steuererhebung relevanten Tatbestände ändern. Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge und Mietänderungsverträge, die die Nettokaltmiete berühren, nachzuweisen.

## **§ 10**

### **Verarbeitung personenbezogener Daten**

- (1) Die Gemeinde Kleinmachnow kann zur Ermittlung der Steuerpflichtigen und zur Festsetzung der Zweitwohnungssteuer im Rahmen dieser Satzung personenbezogene und grundstücksbezogene Daten erheben bei:
1. Städten und Gemeinden (Ordnungsamt, Bürgerbüro, Bauamt)
  2. Amtsgericht,
  3. andere Behörden,
  4. Vorbesitzern, Vermietern, Verpächtern, Eigentümern.

**(2)** Weitere, bei den in Abs. 1 genannten Datenquellen vorhandene personen- und grundstücksbezogene Daten dürfen erhoben werden, soweit sie für die Veranlagung zu der Steuer nach dieser Satzung erforderlich sind.

## **§ 11 Ordnungswidrigkeiten**

**(1)** Ordnungswidrig im Sinne dieser Satzung handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig

1. seinen Anzeigepflichten nach § 4 dieser Satzung nicht oder nicht fristgemäß nachkommt,
2. trotz Aufforderung seiner Steuererklärungspflicht nach § 9 Abs. 1 dieser Satzung nicht oder nicht fristgemäß nachkommt,
3. trotz Aufforderung nach § 9 Abs. 2 den jährlichen Mietaufwand nicht oder durch nicht geeignete Unterlagen nachweist,
4. über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht

und es dadurch ermöglicht, Abgaben zu verkürzen oder nicht gerechtfertigte Abgabenvorteile zu erlangen, begeht eine Ordnungswidrigkeit nach § 15 Abs. 2 KAG.

**(2)** Ordnungswidrigkeiten im Sinne des Abs. 1 Nummer 1 bis 5 können mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € gemäß § 15 Abs. 3 KAG geahndet werden.

## **§ 12 Inkrafttreten**

**(1)** Die Satzung der Gemeinde Kleinmachnow über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer - Zweitwohnungssteuersatzung - tritt rückwirkend zum 01. Januar 2019 in Kraft.

**(2)** Gleichzeitig wird die Zweitwohnungssteuersatzung der Gemeinde Kleinmachnow vom 06.12.2001 außer Kraft gesetzt.

Kleinmachnow, .....

M. Grubert  
Bürgermeister