

Satzung der Gemeinde Wustermark über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer

(in der seit 01.04.2004 gültigen Fassung)

Aufgrund der §§ 5 und 35 Abs. 2 Nr. 10 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.2001 (GVBl. Teil I Seite 154), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Entlastung der Kommunen von pflichtigen Aufgaben vom 17.12.2003 (GVBl. I S. 294) sowie durch das Gesetz zur Anpassung verwaltungsrechtlicher Vorschriften an den elektronischen Rechtsverkehr vom 17.12.2003 (GVBl. I S. 298), i.V.m. §§ 1, 2 und 3 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.06.1999 (GVBl. I S. 231), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Entlastung der Kommunen von pflichtigen Aufgaben vom 17.12.2003 (GVBl. I S. 294), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark in ihrer Sitzung am 25.02.2004 folgende "Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer" beschlossen.

§ 1 Allgemeines

Die Gemeinde Wustermark erhebt eine Zweitwohnungssteuer als örtliche Aufwandsteuer.

§ 2 Steuergegenstand

- (1) Gegenstand dieser Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet
- (2) Eine Zweitwohnung im Sinne des Abs. 1 ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienmitglieder innehat, insbesondere zu Erholungs-, Berufs- und Ausbildungszwecken. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft als Zweitwohnung nicht dadurch, daß ihr Inhaber sie zeitweilig zu einem anderen Zweck nutzt, nicht nutzt oder zeitweilig nicht nutzt.
- (3) Als Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung gelten Wohnungen, die über
 - mindestens 25 qm Wohnfläche und mindestens ein Fenster;
 - Strom- oder eine vergleichbare Energieversorgung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung in vertretbarer Nähe;
 - Voraussetzungen zum Kochen und zur zeitweiligen Beheizung verfügen und damit wenigstens vorübergehend zum Wohnen geeignet sind.
- (4) Nicht der Steuer unterfallen
 - a) Gartenlauben i. S. des § 3 Abs. 2 und § 20 a des Bundeskleingartengesetzes (BkleinG) vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S.2376, 2398). Dies gilt nicht für Gartenlauben nach § 20 a Satz 1 Ziffer 8. BkleinG, deren Inhabern vor dem 03.10.1990 eine Erlaubnis zur dauernden Nutzung der Laube zu Wohnzwecken erteilt wurde;
 - b) Zweitwohnungen, die nachweislich ganz überwiegend zum Zwecke der Einkommenserzielung (Geld- und Vermögensanlage) gehalten werden. Ein ganz überwiegendes Halten der Wohnung zum Zwecke der Einkommenserzielung liegt regelmäßig vor, wenn sich aus den objektiven Gesamtumständen ergibt, daß eine Vorhaltung der Wohnung für Zwecke nach § 2 Abs. 2 der Satzung nur für einen Zeitraum von weniger als drei Monaten im Kalenderjahr erfolgen kann.
- (5) Liegen Hauptwohnung und Zweitwohnung in demselben Gebäude, so gilt diese in der Regel nicht als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung.

§ 3 Steuerpflichtiger

- (1) Steuerpflichtiger ist, wer im Gemeindegebiet der Gemeinde Wustermark eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 dieser Satzung innehat. Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung als Eigentümer, Wohnungsmieter oder als sonstigem Dauernutzungsberechtigten zusteht. Wohnungsinhaber ist auch derjenige, dem eine Wohnung zur unentgeltlichen Nutzung überlassen worden ist.
- (2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.

§ 4 Steuermaßstab

- (1) Die Steuerschuld wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet.
- (2) Der jährliche Mietaufwand (Jahresrohmieta) im Sinne dieser Satzung ist das Gesamtentgelt, das der Steuerpflichtige als Mieter (Pächter) für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand zum Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld für ein Jahr zu entrichten hat. Umlagen und alle sonstigen Leistungen des Mieters sind einzubeziehen. Zur Jahresrohmieta gehören auch Betriebskosten (z.B. Gebühren der Gemeinde, eines Zweckverbandes oder des Landkreises), die durch die kommunalen Körperschaften von den Mietern unmittelbar erhoben werden. Nicht einzubeziehen sind Untermietzuschläge, Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs-, Warmwasserversorgungs- und Brennstoffversorgungsanlage sowie des Fahrstuhls, ferner alle Vergütungen für außergewöhnliche Nebenleistungen des Vermieters, die nicht die Raumnutzung betreffen (z. B. Bereitstellung von Wasserkraft, Dampfkraft, Preßluft, Kraftstrom und dergleichen), sowie Nebenleistungen des Vermieters, die nur einzelnen Mietern zugute kommt.
- (3) Statt des Betrages nach Abs. 2 gilt als jährlicher Mietaufwand im Sinne des Absatzes 1 die übliche Miete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch, unter Wert 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. Ist die übliche Miete für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung nicht zu ermitteln, wird die übliche Miete gem. § 12 KAG i.V. mit § 162 Abs. 1 der Abgabenordnung (AO 1977) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.2002 (BGBl. I S. 3866) auf andere sachgerechte Art geschätzt.
- (4) Für eine Wohnflächenberechnung sind die §§ 42 und 44 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376), entsprechend anzuwenden.

§ 5 Steuersatz

- (1) Die Steuerschuld beträgt im Kalenderjahr 10 % des ermittelten jährlichen Mietaufwandes nach § 4 dieser Satzung.
- (2) In den Fällen des § 6 Abs. 2 und 3 dieser Satzung ermäßigt sich die Steuerschuld auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag.
- (3) Hat der Steuerpflichtige mehr als zwei minderjährige Kinder, so wird die Steuerschuld nach Absatz 1 und 2 auf Antrag um die Hälfte ermäßigt.

§ 6 Entstehen und Fälligkeit der Steuerschuld

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt. Steuerjahr ist das Kalenderjahr.
- (2) Die Steuerpflicht für ein Kalenderjahr entsteht am 1. Januar. Wird eine Wohnung erst nach dem 1. Januar in Besitz genommen, so entsteht die Steuerschuld am ersten Tag des folgenden Kalendervierteljahres. Abweichend von Satz 1 entsteht die Steuerpflicht im Jahr des Inkrafttretens dieser Satzung mit Beginn des Kalendervierteljahres, das dem Tag des Inkrafttretens folgt.
- (3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendervierteljahres, in dem der Steuerpflichtige die Wohnung aufgibt.
- (4) Die Steuerschuld wird einen Monat nach ihrer Entstehung fällig.
- (5) In den Fällen des Absatzes 3 ist die zuviel gezahlte Steuerschuld auf Antrag zu erstatten.

§ 7 Anzeigespflicht

Wer eine Zweitwohnung in Besitz nimmt oder aufgibt, hat dies der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Wustermark innerhalb von einer Woche nach diesem Zeitpunkt anzuzeigen. Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnungssteuer innehat, hat dies der Gemeinde Wustermark innerhalb von einer Woche nach diesem Zeitpunkt anzuzeigen.

§ 8
Mitteilungspflichten

- (1) Die im § 3 dieser Satzung genannten Personen sind verpflichtet, der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Wustermark bis zum 15. Januar eines jeden Jahres oder, wenn eine Wohnung erst nach dem 1. Januar in Besitz genommen wird, bis zum 15. Tage des darauffolgenden Monats schriftlich oder zur Niederschrift mitzuteilen,
- a) ob die der Zweitwohnungssteuer unterliegende Wohnung eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen wurde,
 - b) den jährlichen Mietaufwand im Sinne des § 4 dieser Satzung für die Wohnung, die der Zweitwohnungssteuer unterliegt.
- (2) Die im § 3 dieser Satzung genannten Personen sind innerhalb von drei Wochen nach Aufforderung durch die Gemeindeverwaltung der Gemeinde Wustermark zur Angabe der Wohnfläche der der Zweitwohnungssteuer unterliegenden Wohnung sowie der Ausstattungsmerkmale im Sinne des § 2 Abs. 3 dieser Satzung verpflichtet.

§ 9
Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
- a) entgegen § 7 dieser Satzung die Inbesitznahme, die Aufgabe oder das Innehaben einer Zweitwohnung nicht oder nicht fristgemäß anzeigt,
 - b) entgegen § 8 Abs. 1 dieser Satzung die Mitteilungen über den jährlichen Mietaufwand oder die Eigennutzung, Ungenutztheit, Überlassung zum vorübergehenden oder unentgeltlichen Gebrauch nicht, nicht vollständig oder nicht fristgemäß vornimmt,
 - c) entgegen § 8 Abs. 2 dieser Satzung die Angaben zur Wohnfläche und Ausstattung der Zweitwohnung nicht, nicht vollständig oder nicht fristgemäß macht.
- (2) Ordnungswidrigkeiten im Sinne des Absatzes 1 können nach § 15 Abs. 3 KAG mit einem Bußgeld von bis zu 5.000 EUR geahndet werden.

§ 10
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten die Zweitwohnungssteuersatzungen

- der Gemeinde Buchow-Karpzow vom 11.12.2000
- der Gemeinde Priort vom 14.12.2000 und
- der Gemeinde Wustermark vom 06.12.2000

außer Kraft.

Wustermark, 18.03.2004

gez. Drees
Bürgermeister