

Zweitwohnungsteuersatzung

Gemäß §§ 2, 3 und 28 Absatz 2 Nr. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/ 07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl.I/22, [Nr. 18], S. 6) und §§ 1-3 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (GVBl. I/ 2004, S. 174), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 36]) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee in ihrer Sitzung am 15.05.2024 folgende Zweitwohnungsteuersatzung beschlossen:

§ 1 Allgemeines

Die Gemeinde Schwielowsee erhebt eine Zweitwohnungsteuer.

§ 2 Steuerpflichtiger und Steuergegenstand

- (1) Steuerpflichtiger ist, wer im Gebiet der Gemeinde Schwielowsee eine Zweitwohnung 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) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs innehat, insbesondere zu Erholungs-, Berufs- und Ausbildungszwecken. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft als Zweitwohnung nicht dadurch, dass der Inhaber sie zeitweilig zu einem anderen Zweck nutzt. Für die Besteuerung der Wohnung als Zweitwohnung ist entscheidend, dass die Möglichkeit der Nutzung der Zweitwohnung für einen Zeitraum von mehr als 3 Monaten/jährlich besteht.
Die tatsächliche Inanspruchnahme der Wohnung ist unerheblich.
- (3) Die vorübergehende Nutzung zu anderen Zwecken, insbesondere zur Überlassung an Dritte, steht der Zweitwohnungseigenschaft nicht entgegen.
- (4) Als Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung gelten Wohnungen, die über
 - mindestens 24 m² Wohnfläche und
 - mindestens ein Fenster und
 - Strom- oder eine vergleichbare Energieversorgung und
 - eine Form der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung auf dem Grundstück

verfügen und damit wenigstens vorübergehend zum Wohnen geeignet sind.

- (5) Als Zweitwohnungen gelten auch Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen und Hausboote, wenn sie:
- nicht oder nur gelegentlich fortbewegt werden (Dauerstellplätze / Dauerliegeplätze) -
 - mindestens ein Fenster und –
 - eine Form der Elektroenergieversorgung und
 - Trinkwasserversorgung in erreichbarer Nähe haben
- (6) Nicht der Steuer unterliegen
- a) Gartenlauben i. S. des § 3 II und § 20 a des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), in der jeweils gültigen Fassung. Dies gilt nicht für Gartenlauben nach § 20 a S. 1 Nr. 8 BKleingG, deren Inhaber vor dem 3. Oktober 1990 eine Erlaubnis zur dauernden Nutzung der Laube zu Wohnzwecken erteilt wurde.
 - b) Zweitwohnungen, die nachweislich ganz oder überwiegend zum Zwecke der Einkommenserzielung (Geld- oder Vermögensanlage) gehalten werden. Eine ganz oder überwiegende Haltung zur Einkommenserzielung liegt vor, wenn die Zweitwohnung unter solchen objektiven Gesamtumständen innegehabt wird, die erkennen lassen, dass eine Eigennutzung der Zweitwohnung durch den Inhaber oder dessen Angehörigen i. S. des § 15 Abgabenordnung (AO) nur für einen Zeitraum von weniger als drei Monaten im Kalenderjahr vorgesehen ist.
- (7) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.
- (8) Studenten, die ein Zimmer im Elternhaus bewohnen und damit keinen eigenständigen Haushalt führen können, sind von der Zweitwohnungsteuer befreit.

§ 3 Steuermaßstab

- (1) Die Steuerschuld wird nach der Jahresnettokaltmiete/Jahresnettopacht berechnet.
- (2) Jahresnettokaltmiete/Jahresnettopacht im Sinne dieser Satzung ist das vertraglich vereinbarte Entgelt für die Gebrauchsüberlassung ohne Betriebskosten, das der Steuerpflichtige als Mieter (Pächter) für die Benutzung der Wohnung nach dem Stand zum Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld für ein Jahr zu entrichten hat. Dies ist durch geeignete Unterlagen (z.B. Mietvertrag/Pachtvertrag) nachzuweisen.
- (3) Für Wohnungen, die eigengenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch, unter Wert oder unentgeltlich überlassen werden, gilt als Jahresnettokaltmiete im Sinne des Absatzes 1 die übliche Miete. Die übliche Miete wird in Anlehnung an diejenige Jahresnettokaltmiete 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 auf andere sachgerechte Art geschätzt.

§ 4 Steuersatz

- (1) Die Steuer beträgt 15 % der Jahresnettokaltmiete nach § 3.
- (2) Die Steuer für Zweitwohnungen nach § 2 Abs. 5 beträgt 15 % der Jahresnettopacht für Dauerstellplätze / Dauerliegeplätze.
- (2) In den Fällen des § 5 Abs. 2 und 3 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.

§ 5 Entstehen und Fälligkeit der Steuerpflicht

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt. Steuerjahr ist das Kalenderjahr.
- (2) Die Steuerpflicht für ein Steuerjahr entsteht am 1. Januar. Wird eine Wohnung erst nach dem 1. Januar in Besitz genommen, so entsteht die Steuerpflicht mit dem Beginn des Monats, in dem der Beginn der Inbesitznahme der Zweitwohnung fällt.
- (3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Monats, in dem der Steuerpflichtige die Zweitwohnung aufgibt.
- (4) Die Steuer ist jeweils mit einem Viertel ihres Jahresbetrages am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Jahres, wird die Steuer jeweils in Höhe des Teilbetrages fällig, der im jeweiligen Quartal entstand.

§ 6 Anzeigepflicht

- (1) Wer eine Zweitwohnung in der Gemeinde Schwielowsee unterhält ist nach § 21 Bundesmeldegesetz dazu verpflichtet, sich innerhalb von zwei Wochen bei der Meldebehörde der Gemeinde Schwielowsee mit Nebenwohnsitz anzumelden.
- (2) Wer eine Zweitwohnung in Besitz nimmt, aufgibt, einem Dritten überlässt oder wesentlich verändert, hat dies der Gemeinde Schwielowsee innerhalb von zwei Wochen nach diesem Zeitpunkt anzuzeigen.
- (3) Die Erbbauberechtigten eines Camping-/Zeltplatzes, die auf ihrem Camping-/Zeltplatz Zweitwohnungen gem. § 2 Abs. 5 unterhalten, haben der Gemeinde Schwielowsee innerhalb von zwei Wochen nach Überlassung Namen und Anschrift des Nutzers mitzuteilen, sowie eine Kopie des Vertrages einzureichen.

§ 7 Mitteilungspflichten

- (1) Die im § 2 Abs. 1 und 5 genannten Personen sind verpflichtet, der Gemeinde Schwielowsee zum 15. Januar eines jeden Jahres oder wenn eine Zweitwohnung erst nach dem 1. Januar in Besitz genommen wird, mit Anzeige der Zweitwohnung, folgendes schriftlich oder zur Niederschrift mitzuteilen:
- den jährlichen Mietaufwand nach § 3 für die Zweitwohnung, die der Steuer unterliegt,
 - Angaben zur Wohnfläche und Ausstattung bzw. deren Veränderung. Werden die geforderten Angaben nicht fristgerecht eingereicht, können diese geschätzt werden.

§ 8 Datenverarbeitung und Datenschutz

- (1) Zur Heranziehung der Zweitwohnungsteuer und zur Festsetzung der Zweitwohnungsteuer im Rahmen der Bestimmungen nach dieser Satzung ist die Verwendung der erforderlichen, personenbezogenen Daten durch die Gemeinde Schwielowsee zulässig.
- (2) Die Gemeinde Schwielowsee ist befugt, über die anfallenden Daten ein Verzeichnis der Zweitwohnungsteuerpflichtigen mit den für die Abgabenerhebung nach dieser Satzung erforderlichen Daten zum Zwecke der Abgabenerhebung nach dieser Satzung zu verwenden und weiterzuverarbeiten.
- (3) Zur Ermittlung der Abgabepflichtigen und zur Festsetzung der Abgaben gemäß § 5 ist die Gemeinde Schwielowsee zur Erhebung der Zweitwohnungsteuer befugt, personen- und grundstücksbezogene Daten nach Maßgabe des Brandenburgisches Datenschutzgesetz – BbgDSG bei den entsprechenden Finanzämtern, beim Grundbuchamt, beim Katasteramt des Landkreises sowie in eigenen Verzeichnissen einzuholen. Darunter fallen Auskünfte wie Melderegisterauskünfte, Beherbergungsnachweise nach dem Brandenburgisches Meldegesetz – BbgMeldeG, Gästeverzeichnis des Quartiergebers, Anträge auf Vorverkaufsverzichtserklärungen und Grundstückeigentümergeverzeichnis. Die Gemeinde Schwielowsee darf sich diese Daten von den entsprechenden Stellen übermitteln lassen.

§ 9 **Strafvorschriften, Ordnungswidrigkeiten**

Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen der §§ 6 und 7 werden als Straftaten bzw. Ordnungswidrigkeiten nach §§ 14 und 15 des Brandenburgischen Kommunalabgabengesetzes (KAG) verfolgt.

- (1) Ordnungswidrig im Sinne von §§ 14 und 15 des KAG handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig
 - a) entgegen § 6 eine Zweitwohnung in Besitz genommen oder aufgegeben hat und dies der Gemeinde Schwielowsee innerhalb von 14 Tagen nach diesem Zeitpunkt schriftlich nicht anzeigt;
 - b) entgegen § 6 der Gemeinde Schwielowsee die Zweitwohnungsteuer ausschließende Tatbestände nicht unverzüglich schriftlich anzeigt und durch geeignete Unterlagen nachweist entgegen § 6 der Gemeinde Schwielowsee die Zweitwohnungsteuer ausschließende Tatbestände nicht unverzüglich schriftlich anzeigt und durch geeignete Unterlagen nachweist.
 - c) entgegen § 6 der Gemeinde Schwielowsee Veränderungen zum Vorjahr bis zum 15. Januar eines Jahres die auf dem von der Gemeinde Schwielowsee herausgegebenen Vordruck geforderten Daten für die Zweitwohnung nicht oder nicht wahrheitsgemäß mitteilt.
 - d) entgegen § 6 Abs. 3 seiner Anzeigepflicht gegenüber der Gemeinde Schwielowsee nicht innerhalb von zwei Wochen nachkommt (Erbbauberechtigte von Camping- und Zeltplätzen)

- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach §§ 14 und 15 des KAG mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 EUR geahndet werden.

§ 10 **In-Kraft-Treten**

Diese Zweitwohnungsteuersatzung tritt rückwirkend zum 1. Januar 2024 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Zweitwohnungsteuersatzung der Gemeinde Schwielowsee vom 01.03.2024 außer Kraft.

Schwielowsee, den 16.05.2024

gez.: K. Hoppe
Bürgermeisterin der Gemeinde Schwielowsee

Bekanntmachungsanordnung

Vorstehende Zweitwohnungssteuersatzung der Gemeinde Schwielowsee wird hiermit auf der Grundlage des § 3 Abs. 3 Satz 2 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I S. 286, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl.I/22, [Nr. 18], S.6) der Kommunalverfassung für das Land Brandenburg (GVBl. I S. 286) i.V. mit der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Vorschriften in den Gemeinden, Verbandsgemeinden, Ämtern und Landkreisen (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmV) vom 1. Dezember 2000 (GVBl.II/00, [Nr. 24], S.435) zuletzt geändert durch Verordnung vom 12. Januar 2022 (GVBl.II/22, [Nr. 2]) Bekanntmachungsverordnung des Landes Brandenburg (BekanntmV) vom 01.12.2000 GVBl. II S. 435) bekannt gemacht.

Schwielowsee, den 16.05.2024

gez.: K. Hoppe
Bürgermeisterin der Gemeinde Schwielowsee