

Beschlussvorlage

BV Pin GV 0880/24-02

öffentlich



Neufassung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Pinnow

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Finanzen <i>Bearbeitung:</i> Ines Schlottmann	<i>Datum</i> 07.11.2024
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Gemeinde Pinnow (Entscheidung)	26.11.2024	Ö

Sachverhalt

Die bisherige Zweitwohnungssteuersatzung enthält folgende Regelung zum Steuermaßstab:

§ 4

Steuermaßstab

(2) Als Mietwert gilt 3.600 v. H. der Ersatzbemessungsgrundlage nach § 42 Abs. 2 Grundsteuergesetz (GrStG).

Im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform in Deutschland wurde das Grundsteuergesetz geändert. Die Regelungen zur Ersatzbemessung wurden zum 01.01.2025 ersatzlos gestrichen. Den § 42 gibt es im Grundsteuergesetz nicht mehr. Entsprechend entfällt damit die bisherige Grundlage für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer.

Um auch ab 2025 Zweitwohnungssteuern erheben zu können, wird vorgeschlagen, stattdessen einen festen Quadratmeterpreis festzusetzen. Diese Art der Bemessung ist einfach, verständlich und mit geringem Aufwand auf Grund bereits vorhandener Steuerdaten umsetzbar. Die Verfahrensweise wird bereits durch andere Gemeinden im Landkreis Ludwigslust-Parchim praktiziert.

Die Kalkulation des Quadratmeterpreises erfolgte aufkommensneutral, sodass Inhaber einer normal ausgestatteten Zweitwohnung eine unveränderte Steuerlast haben.

Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag 1

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pinnow beschließt die vorliegende Neufassung der Satzung zur Erhebung einer Zweitwohnungssteuer.

Beschlussvorschlag 2

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pinnow beschließt die vorliegende Neufassung der Satzung zur Erhebung einer Zweitwohnungssteuer mit einem Steuersatz vom €/m² (§ 4 Abs. 1 "Steuersatz/Steuermaßstab" der Satzung).

Finanzielle Auswirkungen

Beim Beschlussvorschlag 1 bleibt das Steueraufkommen unverändert.

Beim Beschlussvorschlag 2 mindert/erhöht sich das bisherige Steueraufkommen pro m² in Höhe der Differenz zu 6,12 €/m².

Anlage/n

1	Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Pinnow (öffentlich)
2	17-Pinnow Informationsvorlage Zwst 2025 - GV (öffentlich)

SATZUNG

über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Pinnow

Präambel

Auf der Grundlage des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 351), i.V.m. dem Kommunalabgabengesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KAG M-V) in der Neufassung vom 12. April 2005 (GVOBl. M-V S. 146ff), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Mai 2023 (GVOBl. M-V S. 650) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Pinnow vom 24.09.2024 folgende Satzung erlassen:

§ 1

Allgemeines

Die Gemeinde Pinnow 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 für seinen persönlichen Lebensbedarf oder dem 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. Die Art der Nutzung der Wohnung für Erholungs-, Ausbildungszwecke oder Arbeitsaufenthalt ist dabei nicht entscheidend.
- (3) Eine Zweitwohnung muss nach ihrer Beschaffenheit wenigstens vorübergehend die Führung eines Haushaltes ermöglichen. Das Vorhalten der hierfür notwendigen Ausstattung lediglich als Gemeinschaftseinrichtung (z.B. hinsichtlich der Kochgelegenheit, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung) steht einer Steuerpflicht nicht entgegen.
- (4) Die Zweitwohnungssteuer wird nicht erhoben für die Innehabung einer aus beruflichen Gründen vorgehaltene Wohnung eines nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten, dessen eheliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet. Eine aus beruflichen Gründen vorgehaltene Wohnung liegt vor, wenn diese aufgrund des Beschäftigungsortes nicht nur unregelmäßig oder zeitlich untergeordnet von der in Satz 1 genannten Person genutzt wird und wegen Entfernung zur ehelichen Wohnung oder der Arbeitszeiten die Zweitwohnung für die Berufsausübung erforderlich ist.

- (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. 2376), 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) Zweitwohnungen sind nicht Gartenlauben im Sinne § 3 Abs. 2 und des § 20a Nr. 7 des Bundeskleingartengesetzes.
- (7) Dritte und weitere Wohnungen im Gemeindegebiet unterliegen nicht der Zweitwohnungssteuerpflicht.

§ 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. Dies gilt auch bei unentgeltlicher Nutzung.
- (2) Haben mehrere Personen gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner.
- (3) Minderjährige Zweitwohnungsinhaber unterliegen nicht der Steuerpflicht.

§ 4 Steuersatz/Steuermaßstab

- (1) Die Steuer beträgt für die Wohnung **je Quadratmeter Wohnfläche 6,12 Euro** pro Kalenderjahr.
- (2) In den Fällen des § 5 Abs. 2 ermäßigt sich die Steuer auf den der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag.

§ 5 Entstehung der Steuerpflicht und Fälligkeit der Steuerschuld

- (1) Die Steuerpflicht entsteht am 01. Januar des jeweiligen Kalenderjahres, frühestens jedoch mit Inkrafttreten dieser Satzung. Ist die Wohnung erst nach dem 01. Januar des jeweiligen Kalenderjahres als Zweitwohnung zu beurteilen, so entsteht die Steuerschuld am ersten Tag des darauffolgenden Kalendermonats. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige die Wohnung aufgibt. Bei Übernahme einer Zweitwohnung von einem bisherigen Steuerpflichtigen beginnt die Steuerpflicht mit dem Beginn des auf die Übernahme folgenden Kalendermonats.

- (2) Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt. Steuerjahr ist das Kalenderjahr.
- (3) Sind mehrere Personen, die nicht zu einer Familie gehören, gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so kann die Gesamtsteuer durch die Anzahl der Inhaber festgesetzt werden. Die Bestimmung des § 3 Abs. 2 (Gesamtschuldner) bleibt unberührt.
- (4) 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.

§ 6

Anzeigepflicht

- (1) Das Innehaben einer Zweitwohnungssteuer oder deren Aufgabe ist dem Amt Crivitz innerhalb einer Woche anzuzeigen. Sonstige dem Wohnungsinhaber obliegende Meldepflichten werden durch diese Anzeigepflicht nicht berührt.
- (2) Der Inhaber der Zweitwohnung ist verpflichtet, dem Amt Crivitz alle erforderlichen Angaben zu machen.

§ 7

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. das Amt Crivitz 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 nach § 16 des Kommunalabgabengesetzes Mecklenburg-Vorpommern 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.

Zu widerhandlungen gegen § 6 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 17 Kommunalabgabengesetz Mecklenburg-Vorpommern.

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

§ 8

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.01.2025 in Kraft. Mit gleichem Datum tritt die Satzung vom 01.12.2008 außer Kraft.

Pinnow, den

G. J. Tiroux
Bürgermeister

Siegel

Erläuterung: Berechnung der Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Pinnow

Das Bundesverfassungsgericht hat das derzeitige System der grundsteuerlichen Bewertung im Jahr 2018 für verfassungswidrig erklärt.

Aus diesem Grund tritt ab dem 01.01.2025 ein neues Grundsteuergesetz (GrSt) in Kraft.

Nach der aktuellen Zweitwohnungssteuersatzung erfolgt die Berechnung dieser Steuer auf Grundlage des §42 GrSt, diesen Paragraphen wird es im neuen Grundsteuergesetz nicht mehr geben.

Aufgrund dieser Tatsache ist es erforderlich die Zweitwohnungssteuersatzung der Gemeinde Pinnow anzupassen. Andernfalls kann ab dem 01.01.2025 keine Zweitwohnungssteuer mehr erhoben werden.

Aktuell erfolgt die Berechnung der Zweitwohnungssteuer folgendermaßen:

Die Quadratmeter einer Wohnung werden je nach Ausstattung mit 1,00€/m² oder 0,75€/m² angesetzt, diese bestimmt der §42 Grundsteuergesetz. Der angesetzte Wert für die Quadratmeter wird mit 3.600% multipliziert um den Mietwert zu erhalten. Dieser Mietwert wird mit dem Steuersatz von 17% multipliziert um die jährliche Zweitwohnungssteuerlast zu erhalten.

Die Regelung der Berechnung sind in den §§ 4 und 5 der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Pinnow zu finden.

Für den neuen Weg der Berechnung ist es wichtig, dass die Gemeinde Pinnow nicht weniger Einnahmen aus der Zweitwohnungssteuer erzielt, als in den Vorjahren.

Deshalb wurde ermittelt, wie hoch die Steuerlast für einen Quadratmeter mit einer normalen Ausstattung aktuell ist. Diese Berechnung gestaltet sich wie folgt:

$$1\text{m}^2 \times 1,00\text{€/m}^2 \times 3.600\% = 36,00 \text{ €} \times 17\% = 6,12 \text{ €}$$

Demnach wird empfohlen einen Steuersatz in Höhe von 6,12€ pro Quadratmeter Wohnfläche ab dem 01.01.2025 anzusetzen.

Nach der aktuellen Berechnung der Zweitwohnungssteuer werden von 150 Fällen ca. 50 mit einer geringeren Ausstattung (also nicht mit 1,00€/m² sondern lediglich mit 0,75€/m²) veranlagt.

Für diese Fälle ergibt sich eine Steuererhöhung ab dem Jahr 2025. Für die restlichen 100 Fälle bleibt die Steuerlast unverändert.

Somit werden für 2025 Mehreinnahmen in Höhe von ca. 2.000 EUR generiert.

Bespiele für die Berechnung:

2024

$$25 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ €} \times 3.600\% = 900,00 \text{ € (Mietwert)} \times 17 \% = 153,00 \text{ € jährliche Steuerlast}$$

$$25 \text{ m}^2 \times 0,75 \text{ €} \times 3.600\% = 675,00 \text{ € (Mietwert)} \times 17 \% = 114,75\text{€}$$

2025

$$25\text{m}^2 \times 6,12\text{€} = 153,00 \text{ € jährliche Steuerlast}$$

Eine Berechnung mit geringer Ausstattung entfällt, am Beispiel einer Wohnung mit einer Größe von 25m² erfolgt eine Steuererhöhung im Vergleich zum Vorjahr in Höhe von 38,25€.