

## Beschlussvorlage

VFA/1545/2022/GBL

### Beschluss der Gemeindevertretung Blankenhagen über die 1. Änderung zur Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Blankenhagen

Amt/Aktenzeichen: Finanzabteilung /	Erstellungsdatum: 18.03.2022
Verfasser: Marquardt, Silke	Status: öffentlich

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
25.04.2022	Gemeindevertretung Blankenhagen
09.05.2022	Bauausschuss Blankenhagen
23.05.2022	Gemeindevertretung Blankenhagen

#### Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenhagen hat in ihrer Sitzung am 07.12.2020 die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer beschlossen.

Die Bekanntmachung der Satzung erfolgte am 17.12.2020 auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide.

Im Laufe des Jahres 2021 wurde alle in Betracht kommenden Steuerpflichtigen angeschrieben, um sich zu erklären.

Im Zuge der Abarbeitung der Erklärungen zur Zweitwohnungssteuer sind verschiedene Sachverhalte aufgefallen, die einer konkreteren Regelung in der Zweitwohnungssteuersatzung bedürfen.

1. Es könnte Steuerpflichtige geben, die mehrere Wohnungen besitzen.  
Die Gemeinde Blankenhagen hat den Umgang mit solchen Fällen bisher nicht in ihrer Satzung geregelt. Da es bereits einen Rechtsstreit in der Gemeinde Ahrenshoop zu dieser Thematik gab und es in diesem Rahmen zu einem Vergleichsvorschlag kam, sollte dies in der Satzung der Gemeinde Blankenhagen geregelt werden, um in dem Bereich Rechtsicherheit zu haben.
2. Es ist aufgefallen, dass Steuerpflichtige ihren Hauptwohnsitz evtl. im Ausland besitzen könnten.  
Diese fallen bisher nicht unter die Zweitwohnungssteuersatzung. Um auch in diesen Fällen eine rechtssichere Regelung vorzuhalten, sollte die Satzung um diesen Aspekt ergänzt werden.
3. Bisher war die Erklärung zur Zweitwohnungssteuer, womit sich der Steuerpflichtige zu erklären hat, Anlage zur Satzung.  
Sollte eine Anpassung der Erklärung notwendig sein, hat dies immer eine Satzungsänderung zur Folge.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt der Gemeindevertretung die Satzungsänderung zu beschließen, um im Falle eines Widerspruches oder einer Klage eine rechtssichere Regelung vorhalten zu können.

Zu 1. Es könnte Steuerpflichtige geben, die im Gemeindegebiet mehrere Ferienwohnungen

besitzen.

Diese können Ihre Wohnungen z. B. über eine Vermittlungsagentur vermieten. Damit eine zweitwohnungssteuerfreie Ferienwohnung vorliegt, muss im Vertrag mit der Vermittlungsagentur ein Eigennutzungsausschluss geregelt sein. Dies ist i. d. R. selten der Fall.

Einige Steuerpflichtige vermieten die Wohnung/en auch selbst über diverse Internetportale. Diese Personen sind i.d.R. steuerpflichtig, da Sie jederzeit die Möglichkeit der Nutzung haben (Urteil OVG Greifswald).

Die Steuerpflichtigen können tatsächlich nur eine Wohnung für sich selbst gleichzeitig nutzen.

Um in diesen Fällen eine gesetzliche Grundlage vorhalten zu können, sollte die entsprechende Regelung in die Satzung aufgenommen werden.

Somit besteht grundsätzlich für die größere Wohnung die Steuerpflicht, es sei denn der Steuerpflichtige ändert seinen Vermittlungsvertrag oder gibt an welche Wohnung er tatsächlich selbst nutzt. Dritte und weitere Wohnungen sind steuerfrei.

- Zu 2. Nach Sichtung der Erklärung zur Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Blankenhagen, aber auch in den Nachbargemeinden, wurde festgestellt, dass es Steuerpflichtige gibt, die ihren Hauptwohnsitz im Ausland haben. Nach der jetzigen Regelung in der Satzung würden diese nicht steuerpflichtig sein. Derzeit würde es 1 Steuerpflichtigen betreffen. Um den Tatbestand der Steuerpflichtigen mit ausländischem Wohnsitz zu regeln, wird empfohlen eine Regelung in die Satzung aufzunehmen.
- Zu 3. Jeder potenzielle Steuerpflichtige hat die Erklärung zur Zweitwohnungssteuer auszufüllen. Die Angaben in der Erklärung zur Zweitwohnungssteuer basieren auf den Regelungen in der Zweitwohnungssteuersatzung. Sollte es notwendig sein die Erklärung zu ergänzen bzw. von der Formulierung anzupassen, hat das zur Folge, dass immer die Satzung geändert werden muss. Um davon abzusehen, sollte die Erklärung zur Zweitwohnungssteuer nicht mehr Anlage zur Satzung sein.

Der bisherige § 2 Abs. 5 wurde gestrichen, da diese Regelung bereits unter § 2 Abs. 2 letzter Satz vorhanden ist.

Gem. § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung M-V (KV M-V) i. V. m. § 1 Abs. 1 Kommunalabgabengesetz (KAG M-V) können Gemeinden Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches durch eine Satzung regeln, soweit ein anderes Gesetz nichts anderes bestimmt. Laut § 3 Abs. 1 KAG M-V ist die Zweitwohnungssteuer eine örtliche Aufwandssteuer. Die Satzung sollte zum 01.01.2021 rückwirkend in Kraft gesetzt werden, da ab 01.01.2021 die Steuerpflicht besteht.

Laut Kommentierung zu § 5 Abs. 1 Randziffer 6 der KV M-V ist die rückwirkende Inkraftsetzung rechtlich unbedenklich, da der o. g. Punkt 1 begünstigend für den Steuerpflichtigen ist (er ist nur für eine Wohnung steuerpflichtig). Der o. g. Punkt 3 hat keine finanzielle Auswirkung für den Steuerpflichtigen.

Der o. g. Punkt 2 wäre nachteilig für den Steuerpflichtigen. Mit Erlass der Satzung Ende 2020 musste er aber damit rechnen steuerpflichtig zu sein. Damit ist eine rückwirkende Ausdehnung der Satzung zulässig.

Mit den Änderungen wird eine gesicherte Rechtsgrundlage für zu erstellende Steuerbescheide geschaffen.

## **Finanzierung:**

Die Änderung der Zweitwohnungssteuersatzung hat finanzielle Auswirkungen auf den Ergebnis- und Finanzhaushalt der Gemeinde und ist davon abhängig, wie viele Personen steuerpflichtig sind.

Nach der Festsetzung für das 1. Steuerjahr 2021 konnten Erträgen/Einzahlungen von rund 6.300 EUR aus der Zweitwohnungssteuer veranlagt werden. Für das Steuerjahr 2022 sind bisher rund 4.600 EUR festgesetzt worden.

Mit Stand 18.03.2022 wurden fast alle Erklärungen zur Zweitwohnungssteuer bearbeitet und festgesetzt. Unbearbeitet sind die Erklärungen bezüglich der Kleingartenanlagen.

## **Stellungnahme der Gemeindevertretung vom 25.04.2022:**

Die Gemeindevertretung hat die Vorlage in den Bauausschuss zur Vorberatung verwiesen.

## **Stellungnahme des Bauausschusses vom 09.05.2022:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Blankenhagen empfiehlt der Gemeindevertretung mit 5 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung die 1. Änderung zur Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Blankenhagen zu beschließen.

## **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenhagen beschließt die 1. Änderung zur Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Blankenhagen.

### **1. Änderung zur Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Blankenhagen**

Die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Blankenhagen vom 07.12.2020 wird wie folgt geändert:

#### **§ 1 Änderungen**

1. § 2 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

(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.

**Satz 1 gilt auch für den Fall, dass sich die Hauptwohnung im Ausland befindet.**

Hauptwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, die der Abgabepflichtige **faktisch** vorwiegend **benutzt**, was regelmäßig durch die Anmeldung als Hauptwohnung (§ 21 Bundesmeldegesetz) dokumentiert wird.

Auf ein Innehaben der Hauptwohnung im Sinne der rechtlichen Verfügungsbefugnis kommt es daneben nicht an.

Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig zu anderen als den **vorgesehenen** Zwecken nutzt.

2. Der bisherige § 2 Absatz 3 wird neu § 2 Absatz 4. Der neue § 2 Absatz 3 wie folgt gefasst:

**(3) Dritte und weitere Wohnungen im Gemeindegebiet unterliegen nicht der Zweitwohnungssteuer. Ist jemand Inhaber mehrerer Wohnungen neben der Hauptwohnung, unterliegt diejenige Wohnung der Zweitwohnungssteuer, die der Inhaber tatsächlich für sich oder seine Angehörigen vorhält. Im Zweifel wird die Wohnung mit dem höchsten jährlichen Mietaufwand nach § 4 Abs. 1 besteuert.**

(4) Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird oder genutzt werden kann und zu dem eine Kochgelegenheit sowie eine Toilette gehört.

3. Der bisherige § 2 Absatz 4 und 6 werden neu Absatz 5 und 6.  
Der bisherige § 2 Absatz 5 wird gestrichen.

(5) 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.

## VFA/1545/2022/GBL

(6) Nutzen mehrere Personen, die nicht zu einer Familie gehören, gemeinschaftlich eine Wohnung, so gilt als Zweitwohnung der auf diejenige Person anfallende Wohnungsteil, dem die Wohnung als Nebenwohnung im Sinne des Meldegesetzes dient. Für die Berechnung des Wohnungsanteils ist die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume den an der Gemeinschaft beteiligten Personen zu gleichen Teilen zuzurechnen. Dem Anteil an der Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume ist die Fläche der von der/dem Nutzungsberechtigten allein genutzten Räume hinzuzufügen.

4. § 7 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

(2) Der Inhaber einer Zweitwohnung ist verpflichtet, der Gemeinde alle erforderlichen Angaben gemäß **amtlich vorgeschriebenem Vordruck** zur Ermittlung des Mietaufwandes gemäß § 4 zu machen. Dieser Vordruck ist vom Steuerpflichtigen eigenhändig zu unterschreiben. Die Angaben des Steuerpflichtigen sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietvertrag, **Mietänderungsvertrag oder Vermittlungsvertrag** nachzuweisen. Gibt der Steuerpflichtige keine Erklärung ab, kann die Steuer nach § 162 AO aufgrund einer Schätzung festgesetzt werden.

### § 2

#### Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Änderung im § 2 Abs. 2 und 3 sowie § 7 Abs. 2 tritt rückwirkend zum 01.01.2021 in Kraft.

Blankenhagen, \_\_\_\_\_

Detlef Kröger  
Bürgermeister

-Siegel-

#### Hinweis:

Soweit beim Erlass dieser Satzung gegen Verfahrens- und Formvorschriften verstoßen wurde, können diese gemäß § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V nach Ablauf eines Jahres seit dieser öffentlichen Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden. Diese Einschränkung gilt nicht für die Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

Davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Anlage/n

1. Änderung Zweitwohnungssteuersatzung Blankenhagen  
Zweitwohnungssteuersatzung Blankenhagen