

Satzung
über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer
in der Stadt Nauen
(Zweitwohnungssteuersatzung)

Aufgrund der §§ 3 Abs. 1 und 28 Abs. 2 Ziffer 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr.19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, [Nr.32]), in Verbindung mit den §§ 1 bis 3 des Kommunalabgabengesetzes für das Brandenburg(KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (GVBl. I/04, [NR. 08], S.174), zuletzt geändert durch den Artikel 10 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, [Nr. 32]), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen auf ihrer Sitzung am 4. Dezember unter Beschluss-Nr. 342/2017 folgende Satzung beschlossen.

§ 1
Allgemein

Die Stadt Nauen erhebt als örtliche Aufwandssteuer eine Zweitwohnungssteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung innerhalb des Territoriums der Stadt Nauen.

§ 2
Steuerpflichtiger

- (1) Steuerpflichtig ist, wer im Gebiet der Stadt Nauen (einschließlich der Ortsteile) eine Zweitwohnung entsprechend § 3 Abs. 1 und 2 innehat.
- (2) Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung oder einen Teil davon als Eigentümer, Wohnungsmieter oder als sonstigem Dauernutzungsberechtigten zusteht. Wohnungsinhaber ist auch derjenige, dem eine Wohnung zur unentgeltlichen Nutzung überlassen worden ist.
- (3) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, sind sie Gesamtschuldner.
- (4) Sind mehrere Personen, die nicht einer Familie angehören und das Innehaben von Teilen der Wohnung individuell aufgeteilt haben, gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung, gilt hinsichtlich derjenigen, denen die Wohnung als Zweitwohnung dient, der auf sie entfallende Wohnungsanteil als Zweitwohnung. 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
Steuergegenstand

- (1) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung die jemand neben seiner Hauptwohnung für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienangehörigen innehat oder die der Eigentümer oder Hauptmieter einem Dritten überlässt und die diesem als

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

- (2) Als Wohnung im Sinne dieser Satzung gilt jeder umschlossene Raum, der über
- mindestens 25 m² Wohnfläche und mindestens ein Fenster und
 - eine Wasserversorgung sowie eine Abwasserbeseitigung in vertretbarer Nähe und
 - eine Elektro- oder eine vergleichbare Energieversorgung verfügt

und damit wenigsten vorübergehend zum Wohnen geeignet ist.

- (3) Keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind

- a) Gartenlauben i.S. des § 3 Abs. 2 und § 20 a des Bundeskleingartengesetzes (BKleinG) vom 28.02.1983 (BGBl. I S.210) in der jeweils gültigen Fassung. Dies gilt nicht für Gartenlauben nach § 20 a Nr. 8 BKleinG, deren Inhaber vor dem 03.10.1990 eine Erlaubnis zur dauernden Nutzung der Laube zu Wohnzwecke erteilt wurde.
- b) Zweitwohnungen, die nachweislich als Kapitalanlage (zum Zwecke der Einkommenserzielung) gehalten werden. Eine ganz oder überwiegende Haltung der Zweitwohnung als Kapitalanlage liegt vor, wenn die Zweitwohnung unter solchen objektiven Gesamtumständen innegehabt wird, die erkennen lassen, dass eine Eigennutzung der Zweitwohnung durch den Inhaber oder dessen Angehörige, im Sinne von § 15 Abgabenordnung(AO), nur für einen Zeitraum von weniger als einen Monat im Kalenderjahr vorgesehen ist.
- c) Zweitwohnungen, die aus beruflichen Gründen (als berufliche Gründe gelten auch Tätigkeiten, die zur Vorbereitung auf die Erwerbstätigkeit erforderlich sind, wie z.B. Studium, Ausbildung oder Volontariat) gehalten und aus diesen Gründen hauptsächlich genutzte Wohnungen **eines** nicht dauernd getrennt lebenden **Verheirateten** bzw. **Lebenspartners**, im Sinne von § 1 Abs. 2 des Lebenspartnerschaftsgesetzes (LPartG), dessen eheliche bzw. lebenspartnerschaftliche Hauptwohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet.
- d) Wohnungen von Personen bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, die diese ausschließlich zum Zwecke der Schul- oder Berufsausbildung oder aus anderen beruflichen Gründen als Zweitwohnung innehaben.
- e) Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen.

§ 4

Steuermaßstab

- (1) Die Steuer bemisst sich nach der aufgrund des Mietvertrages für die Nutzung im Besteuerungszeitraum geschuldeten Nettokaltmiete. Sollte im Mietvertrag zwischen den Parteien eine Miete vereinbart worden sein, in der Nebenkosten enthalten sind, sind zur Ermittlung der Nettokaltmiete angemessene Kürzungen vorzunehmen. Diese betragen
- a. für Teilmöblierung 10 %
 - b. für Vollmöblierung 20 %
 - c. für eingeschlossene Nebenkosten ohne Heizung 10 %
 - d. für eingeschlossene Nebenkosten mit Heizung 25 %
 - e. für Stellplatz oder Garage 5 %
- (2) Für Wohnungen, die eigengenutzt oder ungenutzt sind oder zum vorübergehenden Gebrauch überlassen wurden oder unter dem Wert oder unentgeltlich überlassen werden, gilt als Nettokaltmiete im Sinne des Absatzes 1 die ortsübliche Nettokaltmiete. Die ortsübliche Nettokaltmiete

wird in Anlehnung an diejenige Nettokaltmiete ermittelt, die für Wohnungen gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

- (3) Ist aufgrund fehlender oder für eine Ermittlung gemäß Abs. 2 zahlenmäßig nicht ausreichender vermieteter Vergleichsobjekte die übliche Miete auf diese Weise nicht zu ermitteln, so findet eine entsprechender Anwendung von § 12 KAG in Verbindung mit § 162 Abs. 1 AO eine Schätzung statt. Hierbei erfolgt die Unterscheidung nach Ausstattung der Wohnung:
- a) Wohnung mit einfacher Ausstattung:
Bad/Dusche innerhalb, WC außerhalb der Wohnung oder
Bad/Dusche außerhalb der Wohnung mit IWC oder
Bad/Dusche und WC außerhalb der Wohnung oder
Ohne Bad/Dusche mit IWC oder nur Trockentoilette
 - b) Wohnungen mit mittlerer Ausstattung:
mit Bad/Dusche, IWC
Heizungsmöglichkeit vorhanden, aber keine Sammelheizung
 - c) Wohnungen mit guter Ausstattung:
mit Bad/Dusche, IWC und Sammelheizung

Auf der Grundlage der durch die Erhebung gewonnenen Daten wird für jeden Ausstattungsgrad der Durchschnittswert der Nettokaltmietenpreise berechnet. Um die Vergleichbarkeit nicht ganzjähriger bewohnbaren Wohnungen mit den ganzjährig bewohnbaren Wohnungen herzustellen, wird ein Abschlag für die nicht ganzjährige Nutzbarkeit gewährt. Dies gilt nicht für Wohnungen mit guter Ausstattung, da diese über eine Sammelheizung verfügen und deshalb als ganzjährig bewohnbar angesehen werden.

- (4) Für die Wohnflächenberechnung sind die Regelungen der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) entsprechend anzuwenden.

§5 Steuersatz

Die Steuer beträgt 10 v. H. der jährlichen Nettokaltmiete nach § 4.

§ 6 Entstehung und Ende der Steuerpflicht

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr.
- (2) Die Steuerpflicht für ein Kalenderjahr entsteht am 1. Januar eines Jahres, für das die Steuer festzusetzen ist. Tritt die Zweitwohnungseigenschaft erst nach dem ersten Januar eines Jahres ein, so entsteht die Steuerpflicht mit dem ersten Tag des auf diesen Zeitpunkt folgenden Monats.
- (3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem die Zweitwohnungseigenschaft entfällt.

§ 7

Festsetzung und Fälligkeit der Steuer

- (1) Die Stadt Nauen setzt die Steuer für ein Kalenderjahr oder –wenn die Steuerpflicht erst während des Kalenderjahres entsteht oder endet- für den Rest des Kalenderjahres durch Bescheid fest. In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass solange sich die Bemessungsgrundlagen und der Steuerbetrag nicht ändert, die Steuerfestsetzung auch für künftige Zeiträume gilt.
- (2) Die Steuer für ein Kalenderjahr ist zu je einem Viertel ihres Jahresbetrages am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Ist ein Fälligkeitsspunkt mit Bekanntgabe des Bescheides bereits überschritten, wird der auf diesen Fälligkeitsspunkt entfallende Betrag einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides fällig; nachfolgend bestimmt sich die Fälligkeit nach Satz 1.
- (3) Entsteht die Steuerpflicht in den Fällen des § 6 Abs. 2 Satz 2 erst während des Kalenderjahres, wird der auf den zurückliegenden Zeitraum entfallende Teilbetrag des Jahresbetrages der Steuer einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides fällig; nachfolgende bestimmt sich die Fälligkeit entsprechend Abs. 2 Satz 1.
- (4) Abweichend von Abs. 2 und 3 kann die Steuer als Jahresbetrag am 01. Juli fällig werden, sofern vom Steuersteuerepflichtigen ein Antrag für diese Zahlungsweise gestellt wurde. Der Antrag muss bis zum 30. September des laufenden Kalenderjahres für das Folgejahr gestellt worden sein.

§ 8

Anzeigespflicht

- (1) Wer Inhaber einer Zweitwohnung ist bzw. wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dies der Stadt Nauen innerhalb von zwei Wochen schriftlich anzuzeigen.
- (2) Inhaber einer Zweitwohnung sind verpflichtet, der Stadt Nauen für die Steuererhebung erhebliche Veränderungen innerhalb eines Monats zu melden und über den Umfang dieser Veränderungen, auf Verlangen auch unter Vorlage entsprechender Unterlagen, Auskunft zu erteilen. Sofern der Steuerpflichtige in der Vergangenheit bereits zur Zweitwohnungssteuer herangezogen wurde und sich Änderungen nicht ergeben haben, gelten die zur Steuererhebung und Festsetzung notwendigen Daten als bereits erhoben.

§ 9

Erhebungsbogen

- (1) Der Inhaber einer Zweitwohnung ist zur Abgabe eines Erhebungsbogens (Steuererklärung) verpflichtet. Zur Abgabe einer Steuererklärung ist auch verpflichtet, wer hierzu von der Stadt Nauen aufgefordert wird.
- (2) Der Steuerpflichtige hat innerhalb eines Monats nach Aufforderung oder bei erheblichen Veränderungen für die Steuererhebung eine Steuererklärung abzugeben. Soweit die Stadt Nauen hierzu entsprechende Formulare vorhält, sind diese zu verwenden.
- (3) Die Angaben sind auf Aufforderung durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge und Mietänderungsverträge, nachzuweisen.

§ 10 Mitwirkungspflichten Dritter

Hat der Erklärungspflichtige gem. § 9 seine Verpflichtung zur Abgabe der Steuererklärung trotz Aufforderung der Stadt Nauen nicht erfüllt, haben insbesondere diejenigen, die dem Steuerpflichtigen die Wohnung überlassen oder ihm die Mietnutzung gestattet haben – zum Beispiel der oder die Eigentümer, Vermieter, Verpächter oder sonstige Beteiligte im Sinne des § 93 Abgabenordnung, auf Verlangen der Stadt Nauen Auskunft zu erteilen, wer die Wohnung in welchem Zeitraum innehatte oder innehat. Darüber hinaus ist die Auskunft nach besten Wissen und Gewissen zu erteilen, welche Nettokaltmiete zu entrichten war oder ist und es sind Angaben zur Größe der Wohnfläche und zur Ausstattung der Wohnung zu geben.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 15 Abs.2 KAG handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig
 - a. entgegen § 8 Abs. 1 das Innehaben oder die Aufgabe der Zweitwohnung nicht oder nicht fristgemäß anzeigt;
 - b. entgegen § 8 Abs. 2 die für die Höhe der Steuer maßgeblichen Veränderungen nicht bzw. nicht rechtzeitig meldet und über den Umfang dieser Veränderungen durch Vorlage entsprechender Unterlagen nicht bzw. nicht rechtzeitig Auskunft erteilt;
 - c. entgegen § 9 Abs. 1 eine Steuererklärung nicht oder nicht rechtzeitig abgibt;
 - d. entgegen § 9 Abs.2 der Aufforderung zur Abgabe einer Steuererklärung nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt;
 - e. entgegen § 9 Abs. 3 nach Aufforderung der Stadt Nauen die geforderten Unterlagen nicht oder nicht vollständig einreicht;
 - f. entgegen § 10 nach Aufforderung der Stadt Nauen die geforderten Angaben nicht, nicht vollständig oder wider besseren Wissens einreichen.
- (2) Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 5000,00 Euro geahndet werden.
- (3) Die Vorschriften der §§ 14 und 15 KAG in der jeweils gültigen Fassung sind anzuwenden.

§ 12 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am 1. Januar 2018 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Nauen über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung) vom 12.07.2000; 1. Änderung vom 20. 06. 2001; 2. Änderung vom 18.08.2004 außer Kraft.

Nauen, den 5. Dezember 2017

gez. Detlef Fleischmann
Bürgermeister