

Zweitwohnungssteuersatzung der Gemeinde Wildau

Gemäß der §§ 5 (1) und 35 (2) Ziffer 10 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154), in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3 und 15 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.03.2004 (GVBl. I S. 174), in Verbindung der §§ 556 (1) und 558 (2) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42), alle Gesetze in der jeweils geltenden Fassung, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wildau in ihrer Sitzung am 24.05.2005 folgende Zweitwohnungssteuersatzung der Gemeinde Wildau beschlossen.

§ 1 Allgemeines

Die Gemeinde Wildau 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 zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs innehat. Eine Wohnung behält ihre Eigenschaft als Zweitwohnung auch dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig zu anderen Zwecken oder zeitweilig nicht nutzt. Eine Wohnung verliert ihre Eigenschaft als Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig als Kapitalanlage nutzt. Eine ausschließliche Nutzung als Kapitalanlage ist gegeben, wenn der Inhaber die Wohnung im Kalenderjahr nicht für seine private Lebensführung nutzt oder vorhält.
- (3) a) Als Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung gelten Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern, Bungalows und ähnlichen Bauwerken, die folgende Voraussetzungen aufweisen (Mindestvoraussetzungen):
 - 23 m² Wohnfläche und ein Fenster;
 - Strom- oder eine vergleichbare Energieversorgung, Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung.
- (4) Nicht der Steuer unterfallen:
 - Zweitwohnungen, die vom Inhaber ausschließlich als Kapitalanlage genutzt werden
 - Gartenlauben im Sinne des § 3 Abs. 2 und § 20 a des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. I S.210) in der jeweils gültigen Fassung
Dies gilt nicht für Gartenlauben nach § 20 a Nr. 8 S. 1 BKleingG, deren Inhaber vor dem 03.10.1990 eine Erlaubnis zur dauerhaften Nutzung der Laube zu Wohnzwecken erteilt wurde.

§ 3 Steuerschuldner

- (1) Steuerschuldner ist, wer im Gemeindegebiet eine Zweitwohnung innehat. Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dem die Verfügungsbefugnis über die Zweitwohnung als Eigentümer, Wohnungsmieter oder als sonstigem Nutzungsberechtigten zusteht. Wohnungsinhaber ist auch derjenige, dem eine Zweitwohnung zur unentgeltlichen Nutzung überlassen worden ist.
- (2) Sind mehrere Personen gemeinsam Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.

§ 4 Steuermaßstab

- (1) Die Steuerschuld wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet.
- (2) Bei privater Verfügbarkeit der Zweitwohnung für den Inhaber von 30 bis zu 90 Tagen im Kalenderjahr beträgt die Zweitwohnungssteuer 30 % des in § 5 festgelegten Steuersatzes, bei privater Verfügbarkeit von 91 bis zu 180 Tagen im Kalenderjahr 60 % des in § 5 festgelegten Steuersatzes, und bei privater Verfügbarkeit von mehr als 180 Tagen im Kalenderjahr 100 % des in § 5 festgelegten Steuersatzes.
- (3) Der jährliche Mietaufwand ist die Grundmiete, die der Steuerpflichtige für die Benutzung der

Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen (Mietvertrag) nach dem Stand zum Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld für ein Jahr zu entrichten hat. Die Grundmiete ist der eigentliche Mietzins ohne Berücksichtigung der entstehenden Betriebskosten sowie der sonstigen Nebenkosten. Die Betriebskosten nach § 556 Abs. 1 BGB, sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.

- (4) Bei Eigennutzung oder Überlassung unter Wert (Abweichung von mehr als 20 % von der ortsüblichen Vergleichsmiete) wird der jährliche Mietaufwand in Anlehnung an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 Abs. 2 BGB von der Gemeinde Wildau ermittelt, die für Wohnraum vergleichbarer Größe und Lage regelmäßig gezahlt wird. Die ortsübliche Vergleichsmiete für Zweitwohnungen in Mehrfamilienhäusern wird von der Gemeinde Wildau zweijährlich ermittelt. Die Ermittlung erfolgt jeweils auf der Grundlage von mindestens drei Vergleichsobjekten von Wohnraum vergleichbarer Größe und Lage der Gemeinde Wildau.
- (5) Bei Eigennutzung oder Überlassung unter Wert (Abweichung von mehr als 20 % von der ortsüblichen Vergleichsmiete) von Zweitwohnungen in Einfamilienhäusern, Bungalows oder ähnlichen Bauwerken wird der jährliche Mietaufwand wie in Absatz 4 in Anlehnung an die ortsübliche Vergleichsmiete für Zweitwohnungen in Mehrfamilienhäusern ermittelt. Davon ausgehend erfolgt folgende Staffelung nach dem Ausstattungsgrad:

Ausstattung	prozentualer Ansatz des ermittelten Mietaufwandes nach §4 (3)
1. fest installierte Heizung IWC, Küche, Bad/Dusche	100 %
2. ohne fest installierte Heizung IWC, Küche, Bad/Dusche, Massivbauweise	75 %
3. wie 2., jedoch Leichtbauweise	50 %
4. Mindestausstattung gem. §2 Außentoilette, Massivbauweise	50 %
5. wie 4., jedoch Leichtbauweise	25%

§ 5 **Steuersatz**

Die Steuer beträgt im Kalenderjahr 10 % des ermittelten jährlichen Mietaufwandes nach § 4.

§ 6 **Entstehung, Beginn und Ende der Steuerpflicht, Fälligkeit der Steuer**

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt. Steuerjahr ist das Kalenderjahr.
- (2) Die Steuerpflicht für ein Steuerjahr entsteht am 1. Januar. Wird eine Zweitwohnung erst nach dem 1. Januar in Besitz genommen, so entsteht die Steuerpflicht am ersten Tag des folgenden Monats.
- (3) Beginnt die Steuerpflicht erst im Laufe des Kalenderjahres, wird die anteilige Steuer für den Rest des Kalenderjahres festgesetzt.
- (4) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Monats, in dem der Steuerpflichtige die Zweitwohnung aufgibt.
- (5) Die Steuer wird einen Monat nach Zugang des Bescheides fällig.

§ 7 **Anzeige- und Mitteilungspflicht**

- (1) Wer eine Zweitwohnung in Besitz nimmt oder aufgibt, hat dies der Gemeinde Wildau in 15745 Wildau, Karl-Marx-Straße 36 innerhalb von zwei Wochen nach diesem Zeitpunkt schriftlich oder zur

Niederschrift anzuzeigen.

- (2) Die Mitteilung der Anzeige über die Inbesitznahme einer Zweitwohnung gem. § 7 Abs. 1 hat nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck zu erfolgen.
- (3) Veränderungen gegenüber der Mitteilung der Anzeige zur Zweitwohnung gem. § 7 Abs. 2 sind der Gemeinde Wildau innerhalb von zwei Wochen nach diesem Zeitpunkt schriftlich oder zur Niederschrift anzuzeigen.
- (4) Unabhängig von der Anzeigepflicht nach § 7 Abs. 2 sind die im § 3 Abs. 1 genannten Personen zur Abgabe der im amtlich vorgeschriebenen Vordruck anzugebenden Daten, nach gesonderter Aufforderung durch die Gemeinde Wildau, verpflichtet.
- (5) Wer beim In-Kraft-Treten dieser Satzung im Gemeindegebiet Wildau eine Zweitwohnung innehat, hat dies der Gemeinde Wildau innerhalb eines Monats nach dem Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens der Satzung anzuzeigen.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtiger oder bei Wahrnehmung der Angelegenheit eines Steuerpflichtigen vorsätzlich oder leichtfertig
 - a) entgegen § 7 Abs. 1 die Inbesitznahme oder entgegen § 7 Abs. 5 das Innehaben einer Zweitwohnung nicht oder nicht fristgemäß anzeigt,
 - b) entgegen § 7 Abs. 2 die Mitteilungen auf dem entsprechenden Vordruck über den jährlichen Mietaufwand oder die Wohnfläche oder den Ausstattungsgrad oder die Eigennutzung, nicht fristgemäß bzw. nicht ausreichend vornimmt oder gem. § 7 Abs. 3 Veränderungen nicht innerhalb von zwei Wochen nach diesem Zeitpunkt der Gemeinde Wildau schriftlich oder zur Niederschrift anzeigt,
 - c) entgegen § 7 Abs. 4 nach gesonderter Aufforderung durch die Gemeinde Wildau die im amtlich vorgeschriebenen Vordruck anzugebenden Daten zur Wohnfläche und der Ausstattung der Zweitwohnung nicht, nicht fristgemäß oder nicht vollständig vornimmt, und es dadurch ermöglicht, Abgaben zu verkürzen oder nicht gerechtfertigte Abgabenvorteile zu erlangen (Abgabengefährdung).
- (2) Gemäß § 15 Abs. 3 Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG) kann eine Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 mit einer Geldbuße in Höhe bis zu 5000,00 Euro geahndet werden.

§ 9 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am 01.06.2005 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Zweitwohnungssteuersatzung der Gemeinde Wildau vom 22.06.2004 außer Kraft.

Wildau, den 24.05.2005

.....
Dr. Uwe Malich
Bürgermeister

Änderungshinweise

Die Zweitwohnungssteuersatzung der Gemeinde Wildau vom 22.06.2004, bekannt gegeben im Amtsblatt für die Gemeinde Wildau Nr. 4 vom 30.06.2004, wird wie folgt geändert:

1. § 2 Abs. 2 wird wie folgt geändert:

Die Worte "Eine Wohnung behält ihre Eigenschaft als Zweitwohnung auch dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig zu anderen Zwecken oder zeitweilig nicht nutzt.
Eine Wohnung verliert ihre Eigenschaft als Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig als Kapitalanlage nutzt. Eine ausschließliche Nutzung als Kapitalanlage ist gegeben, wenn der Inhaber die Wohnung im Kalenderjahr nicht für seine private Lebensführung nutzt oder vorhält ." werden nachgestellt.

2. § 2 Abs. 3 wird wie folgt geändert:

Die Worte "(Mindestvoraussetzungen)" werden nach Abschnitt 1 eingefügt und die Worte „ mindestens“ und „ mindestens“ im ersten Anstrich werden gestrichen.

3. § 2 Abs. 4 Satz 1 wird wie folgt neu eingefügt:

Die Worte „ Zweitwohnungen, die vom Inhaber ausschließlich als Kapitalanlage genutzt werden“ werden eingefügt.

4. §4 Abs. 2 wird wie folgt neugefasst, ff. Abs. verschieben sich entsprechend

Bei privater Verfügbarkeit der Zweitwohnung für den Inhaber von 30 bis zu 90 Tagen im Kalenderjahr beträgt die Zweitwohnungssteuer 30 % des in § 5 festgelegten Steuersatzes, bei privater Verfügbarkeit von 91 bis zu 180 Tagen im Kalenderjahr 60 % des in § 5 festgelegten Steuersatzes, und bei privater Verfügbarkeit von mehr als 180 Tagen im Kalenderjahr 100 % des in § 5 festgelegten Steuersatzes.

5. § 4 Abs. 4 Satz 1 wird wie folgt geändert:

Die Worte „ Ein- und “, „sowie für Bungalows oder ähnliche Bauwerke“, „ Art “, „Ausstattung, Beschaffenheit“ und “ und umliegende Gemeinden“ werden gestrichen.

6. § 4 Abs. 4 Satz 2 wird wie folgt geändert:

Das Wort „jährlich“ wird gestrichen und dafür das Wort „zweijährlich“ eingefügt.

7. § 4 Abs. 4 Satz 3 wird wie folgt geändert:

Die Worte „ Art “und „Ausstattung, Beschaffenheit“ werden gestrichen.

8. § 4 Abs. 5 wird wie folgt neu gefasst:

(4) Bei Eigennutzung oder Überlassung unter Wert (Abweichung von mehr als 20 % von der ortsüblichen Vergleichsmiete) von Zweitwohnungen in Einfamilienhäusern, Bungalows oder ähnlichen Bauwerken wird der jährliche Mietaufwand wie in Absatz 4 in Anlehnung an die ortsübliche Vergleichsmiete für Zweitwohnungen in Mehrfamilienhäusern ermittelt. Davon ausgehend erfolgt folgende Staffelung nach dem Ausstattungsgrad:

Ausstattung	prozentualer Ansatz des ermittelten Mietaufwandes nach §4 (3)
1. fest installierte Heizung IWC, Küche, Bad/Dusche	100 %
2. ohne fest installierte Heizung IWC, Küche, Bad/Dusche, Massivbauweise	75 %
3. wie 2., jedoch Leichtbauweise	50 %
4. Mindestausstattung gem. §2 Außentoilette, Massivbauweise	50 %
5. wie 4., jedoch Leichtbauweise	25%

9. § 7 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

Die Worte „ einem Monat“ werden gestrichen und durch die Worte „ zwei Wochen“ ersetzt.

10. § 7 Abs. 3 wird wie folgt geändert:

Die Worte „ einem Monat“ werden gestrichen und durch die Worte „ zwei Wochen“ ersetzt.

11. § 8 Abs. 1b wird wie folgt geändert:

Die Worte „ einem Monat“ werden gestrichen und durch die Worte „ zwei Wochen“ ersetzt.

12. § 8 Abs. 1c wird wie folgt geändert:

Die Worte „, nicht fristgemäß“ werden hinter den Worten „ Zweitwohnung nicht“ eingefügt.

13. § 8 Abs.1c wird wie folgt geändert:

Die Worte „ um Abgaben zu mindern“ werden gestrichen und durch die Worte „ und es dadurch ermöglicht, Abgaben zu verkürzen „ ersetzt.