



## **Satzung der Gemeinde Zeuthen über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer (Zweitwohnungsteuersatzung)**

Aufgrund der §§ 3 Abs. 1 und 28 Abs. 2 Ziffer 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbKVerf) 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, 2, 3 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (KGA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 08], S. 174) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, [Nr. 32]), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen in Ihrer Sitzung am 20.03.2019 folgende Zweitwohnungsteuersatzung beschlossen.

### **Inhaltsübersicht**

- § 1 Allgemeines/Begriffsbestimmung
- § 2 Steuerpflicht
- § 3 Steuermaßstab
- § 4 Steuersatz
- § 5 Entstehung und Ende der Steuerpflicht, Fälligkeit der Steuer
- § 6 Festsetzung der Steuer
- § 7 Anzeigepflicht
- § 8 Steuererklärung
- § 9 Mitwirkungspflicht Dritter
- § 10 Ordnungswidrigkeiten
- § 11 Datenübermittlung
- § 12 Inkrafttreten/Außerkräftreten

### **§ 1 Allgemeines/Begriffsbestimmung**

- (1) Die Gemeinde Zeuthen erhebt eine Zweitwohnungsteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung im Sinne des Abs. 3, die jemand außerhalb 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.
- (3) Als Wohnung im Sinne dieser Satzung gilt jeder umschlossene Raum, der mindestens über
  - ein Fenster
  - eine Elektro- oder eine vergleichbare Energieversorgung
  - eine Trinkwasserversorgung, sowie eine Toilette zumindest in vertretbarer Nähe

verfügt und damit wenigstens vorübergehend zum Wohnen geeignet ist.

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

- (4) Keine Zweitwohnung im Sinne der Satzung sind:
  - a) Gartenlauben im Sinne des § 3 Abs. 2 und § 20a des Bundeskleingartengesetzes (BkleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S.210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S.2146) geändert worden ist, die den Anforderungen des BkleingG entsprechen und die sich in Anlagen befinden, die den Regelungen des BkleingG unterliegen. Eine Ausnahme bilden diejenigen Gartenlauben, für die vor dem Wirksamwerden des Beitritts



- der DDR zur BRD (vor dem 03.10.1990) ein Recht bestand, diese dauernd zu Wohnzwecken zu benutzen und für die nach § 20a Nr. 8 BklingG dieses Recht weiter besteht
- b) Wohnungen die von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen oder sozialpädagogischen Gründen zur Verfügung gestellt werden
  - c) Wohnungen in Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen
  - d) Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und freien Jugendhilfe zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen
  - e) Überwiegend aus beruflichen Gründen (als berufliche Gründe gelten auch Tätigkeiten, die zur Vorbereitung auf die Erwerbstätigkeit erforderlich sind, wie z.B. Studium, Lehre , Ausbildung oder Volontariat) gehaltene und aus diesen Gründen hauptsächlich genutzte Wohnungen eines nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten bzw. Lebenspartners im Sinne des § 1 Abs. 1 S. 1 des Lebenspartnerschaftsgesetzes, dessen eheliche bzw. lebenspartnerschaftliche Hauptwohnung sich außerhalb von Zeuthen befindet
  - f) Wohnungen von Personen bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, die ausschließlich diese zum Zwecke der Schul- oder Berufsausbildung oder aus anderen beruflichen Gründen als Zweitwohnung nutzen.

## § 2 Steuerpflichtiger

- (1) Steuerpflichtig ist, wer im Gemeindegebiet der Gemeinde Zeuthen eine Zweitwohnung entsprechend § 1 innehat.
- (2) Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung oder eines Teiles davon als Eigentümer, Wohnungsmieter oder als sonstigem Dauernutzungsberechtigten zusteht. Wohnungsinhaber ist auch derjenige, dem eine Wohnung zur unentgeltlichen Nutzung überlassen worden ist.
- (3) Mieter von Häusern, Wohnungen oder Zimmern sind nicht Steuerpflichtige im Sinne der Satzung, soweit die eigene Nutzungsmöglichkeit im Sinne von Abs. 2 weniger als einen Monat im Kalenderjahr beträgt.
- (4) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, sind sie Gesamtschuldner.
- (5) Sind mehrere Personen, die nicht einer Familie angehören und das Innehaben von Teilen der Wohnung individuell aufgeteilt haben, gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung im Sinne der 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 Fläche 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 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 Wert oder unentgeltlich überlassen werden, gilt als Nettokaltmiete im Sinne des Absatz 1 die ortsübliche Nettokaltmiete. Die ortsübliche Nettokaltmiete wird in Anlehnung an diejenige Nettokaltmiete geschätzt, die für Wohnungen gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.
- (3) Ist die ortsübliche Nettokaltmiete für Wohnungen gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung nicht zu ermitteln, wird die ortsübliche Nettokaltmiete gemäß § 162 Abs. 1 der Abgabenordnung (AO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.2002 (BGBl. I S 3866; 2003 I S. 61), in der jeweils geltenden Fassung, sachgerecht, unter Beachtung von Fläche, Ausstattung und Baujahr in Anlehnung an die für Mietwohnungen festgestellten Werte geschätzt. Die so ermittelten Nettokaltmieten werden in nachfolgenden Fällen mit Faktoren angepasst:

Einfamilienhäuser	Faktor	1,1
Wohnungen ohne eigenen Zugang	Faktor	0,8

Aufgrund der Bauweise nicht ganzjährig nutzbare Wohnungen, z.B. Bungalows in Leichtbauweise

	Faktor	0,5
--	--------	-----

- (4) Für die Wohnflächenberechnung sind die Regelungen der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung-WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. S. 2346), in der jeweils geltenden Fassung, entsprechend anzuwenden.

#### **§ 4 Steuersatz**

- (1) Die Steuer beträgt 10 v.H. der jährlichen Nettokaltmiete nach § 3.
- (2) Bei einer objektiv nachgewiesenen Eigennutzungsmöglichkeit von weniger als zwei Monaten im Kalenderjahr, der ganzjährig im Eigenbesitz befindlichen Zweitwohnung, reduziert sich die Steuer auf 50 v. H. der Jahressteuer.

#### **§ 5 Entstehung und Ende der Steuerpflicht, Fälligkeit der Steuer**

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, so gilt als Besteuerungszeitraum der Teil des Kalenderjahres, in dem die Steuerpflicht besteht.
- (2) Die Steuerpflicht für ein Kalenderjahr entsteht am 01. Januar des Jahres, für das die Steuer festzusetzen ist. Wird eine Wohnung erst ab dem Zeitpunkt nach dem 01. Januar innegehabt, so entsteht die Steuerpflicht mit dem ersten Tag des auf diesen Zeitpunkt folgenden Kalendermonats.
- (3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige die Zweitwohnung nachweislich nicht mehr innehat und er dies, unter Vorlage dieser Nachweise, entsprechend § 7 der Gemeinde Zeuthen angezeigt hat.
- (4) Die Steuer ist jeweils mit einem Viertel ihres Jahresbetrages am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Entsteht die Steuer erstmalig ab einem Zeitpunkt entsprechend Abs. 2 Satz 2 oder ändert sich die Steuerhöhe, so wird die Steuer anteilig einen Monat nach Bekanntgabe des Veranlagungsbescheides und sodann entsprechend Satz 1 fällig.



- (5) Auf Antrag des Steuerpflichtigen kann die Zweitwohnungsteuer abweichend von Abs. 4 am 01. Juli eines jeden Jahres in einem Jahresbetrag entrichtet werden. Der Antrag muss spätestens bis zum 30. September des laufenden Kalenderjahres für die Folgejahre gestellt werden.

### **§ 6 Festsetzung der Steuer**

Die Gemeinde Zeuthen setzt die Zweitwohnungsteuer durch Bescheid fest. In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass er auch für Folgejahre gilt, solange sich die Bemessungsgrundlage und der Steuerbetrag nicht ändern.

### **§ 7 Anzeigepflicht**

- (1) Wer im Gemeindegebiet der Gemeinde Zeuthen Inhaber einer Zweitwohnung wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dieses der Gemeinde Zeuthen innerhalb von einem Monat nach diesem Zeitpunkt schriftlich oder zur Niederschrift anzuzeigen. Bei der Wohnungsaufgabe ist § 5 Abs. 3 zu beachten (Nachweispflicht).
- (2) Änderungen der Nettokaltmiete sowie bei Steuerschätzungen der Abschluss von Veränderungen, die erkennbar Einfluss auf Schätzungsgrundlagen haben (z.B. Veränderungen der Wohnfläche, Ausstattung mit Heizung, Bad oder Innen-WC), sind der Gemeinde Zeuthen innerhalb eines Monats anzuzeigen.
- (3) Der Wegfall oder die Entstehung von Voraussetzungen für die Beurteilung einer Wohnung nach § 2 Abs. 3 ist der Gemeinde Zeuthen innerhalb eines Monats anzuzeigen.

### **§ 8 Steuererklärung**

- (1) Die im § 2 Abs. 1 genannten Personen sind verpflichtet, der Gemeinde Zeuthen innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe die Aufforderung zur Erklärung zur Zweitwohnungsteuer abzugeben.
- (2) Die in § 2 Abs. 1 genannten Personen sind zur Angabe der Wohnfläche und Ausstattung der Zweitwohnung nach Aufforderung durch die Gemeinde Zeuthen verpflichtet.
- (3) Die Gemeinde Zeuthen kann als Nachweis für die in Absatz 1 und 2 gemachten Angaben geeignete Unterlagen, insbesondere Miet- oder Mietänderungsverträge abfordern.
- (4) Unabhängig von der Pflicht aus Abs. 1 kann die Gemeinde Zeuthen jeden zur Abgabe der Steuererklärung auffordern, der in der Gemeinde Zeuthen mit einer Nebenwohnung gemeldet ist, eine meldepflichtige Nebenwohnung innehat oder eine Wohnung innehat, bei welcher die begründete Vermutung besteht, dass sie eine Zweitwohnung sein könnte.

### **§ 9 Mitwirkungspflicht Dritter**

Haben die im § 8 genannten Personen ihre Verpflichtung zur Abgabe der Steuererklärung trotz Aufforderung durch die Gemeinde Zeuthen nicht erfüllt, hat jeder Eigentümer, Vermieter, Verpächter oder sonstig Beteiligte im Sinne des § 93 AO auf Verlangen der Gemeinde Zeuthen Auskunft zu erteilen, wer die Wohnung in welchem Zeitraum innehatte oder innehat. Darüber hinaus ist bei entsprechender Aufforderung nach bestem Wissen und Gewissen Auskunft zu erteilen, welche Nettokaltmiete zu entrichten war oder ist und es sind Angaben zur Größe der Wohnfläche und zur Ausstattung der Wohnung zu geben.



## **§ 10 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 15 Abs. 2 KAG handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig:
  - a) entgegen § 7 Abs. 1 die Inbesitznahme oder das Innehaben einer Zweitwohnung nicht oder nicht fristgemäß anzeigt
  - b) entgegen § 7 Abs. 2 Änderungen bei der Nettokaltmiete oder Veränderungen die erkennbaren Einfluss auf Schätzungsgrundlagen haben nicht oder nicht fristgemäß anzeigt
  - c) entgegen § 7 Abs. 3 den Wegfall oder die Entstehung von Voraussetzungen für die Wohnungsbeurteilung nach § 1 Abs. 4 nicht fristgemäß anzeigt
  - d) entgegen § 8 Abs. 1, 2 und 4 nach Aufforderung der Gemeinde Zeuthen die geforderten Angaben und Erklärungen nicht oder nicht vollständig einreicht
  - e) entgegen § 8 Abs. 3 nach Aufforderung der Gemeinde Zeuthen die abgeforderten Unterlagen nicht oder nicht vollständige übergibt
  - f) entgegen § 9 nach Aufforderung der Gemeinde Zeuthen die geforderten Angaben nicht, nicht vollständig oder wider besseren Wissens einreicht.
- (2) Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.
- (3) Die Vorschriften der §§ 14 und 15 KAG über Straftaten und Ordnungswidrigkeiten sind anzuwenden.

## **§ 11 Datenübermittlung**

- (1) Zur Ermittlung der Steuerpflichtigen und zur Festsetzung und Einziehung der Zweitwohnungsteuer im Rahmen dieser Satzung, werden personen- und grundstücksbezogene Daten durch Mitteilung bzw. Übermittlung von Ordnungsämtern, Bauämtern, Bürgerämtern, Einwohnermeldeämtern, dem Bundeszentralregister, Finanzämtern und anderen Behörden erhoben und verarbeitet, soweit die Sachverhaltsaufklärung durch die Steuerpflichtigen keinen Erfolg verspricht oder erfolglos war.
- (2) Die Daten dürfen von der datenverarbeitenden Stelle nur zum Zweck der Steuererhebung nach dieser Satzung unter Beachtung der Datenschutzgrundverordnung weiter verarbeitet werden.

## **§ 12 Inkrafttreten/Außerkräfttreten**

Diese Satzung tritt zum 01.Januar 2019 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Zweitwohnungsteuersatzung der Gemeinde Zeuthen vom 21.11.2007 außer Kraft.

Zeuthen, 21.03.2019

Sven Herzberger  
Bürgermeister

- Siegel -