

## **Satzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung)**

Aufgrund von § 5 Absatz 1, § 6 und § 35 Absatz 2 Ziffer 2 und 10 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO) in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.2001 (GVBl. I/01, S. 154), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.6.2006 (GVBl. I, S. 74, 86 ) in Verbindung mit den §§ 1, 2 und 3 des Kommunalabgabengesetzes Brandenburg (KAG Bbg) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.03.2004 (GVBl. I/04, S. 174), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.04.2005 (GVBl. I/05, S. 170) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin in ihrer Sitzung am 19.09.2007 folgende Satzung beschlossen:

### **Satzung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung)**

#### **§ 1 Allgemeines**

Die Gemeinde Schöneiche bei Berlin erhebt eine Zweitwohnungssteuer.

#### **§ 2 Steuerpflichtiger und Steuergegenstand**

**(1)** Steuerpflichtiger ist, wer im Gemeindegebiet der Gemeinde Schöneiche bei Berlin eine Zweitwohnung innehat. Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung als Eigentümer, Wohnungsmieter oder als sonstigem Dauernutzungsberechtigten zusteht. Wohnungsinhaber ist auch derjenige, dem eine Wohnung zur unentgeltlichen Nutzung überlassen worden ist.

Steuerpflichtiger im Sinne dieser Satzung sind nicht Feriengäste als Mieter/Mieterinnen von Ferienhäusern, Wohnungen oder Zimmern, soweit die Nutzungsdauer unter einem Monat liegt.

**(2)** Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfes innehat, insbesondere zu Erholungs-, Berufs- und Ausbildungszwecken. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft als Zweitwohnung nicht dadurch, dass der Inhaber sie zeitweilig zu einem anderen Zweck nutzt.

**(3)** Als Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung gelten Wohnungen, die über

- mindestens **23 m<sup>2</sup>** Wohnfläche und mindestens ein Fenster und
- Strom- oder eine vergleichbare Energieversorgung, Wasserversorgung und
- Abwasserbeseitigung in vertretbarer Nähe und
- Voraussetzungen zum Kochen und zur zeitweiligen Beheizung verfügen  
und damit wenigstens vorübergehend zum Wohnen geeignet sind.

**(4)** Nicht der Steuer unterliegen

a) Gartenlauben im Sinne des § 3 Absatz 2 und § 20 a des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28.02.1994 (BGBl. I S. 210), in der jeweils gültigen Fassung. Dies gilt nicht für Gartenlauben nach § 20 a S. 1 Nr. 8 BKleingG, deren Inhaber vor dem 03.10.1990 eine Erlaubnis zur dauernden Nutzung der Laube zu Wohnzwecken erteilt wurde.

b) Zweitwohnungen, die nachweislich ganz überwiegend zum Zwecke der Einkommenserzielung (Geld- oder Vermögensanlage) gehalten werden. Eine ganz überwiegende Haltung zur Einkommenserzielung 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 nur für einen Zeitraum von weniger als drei Monaten im Kalenderjahr vorgesehen ist.

c) Wohnungen, die verheiratete und nicht dauernd getrennt lebende Personen aus beruflichen Gründen in Schöneiche bei Berlin innehaben, wenn sich die Hauptwohnung der Eheleute außerhalb des Gemeindegebietes befindet.

d) Wohnungen, die von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden.

e) Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und der freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen.

(5) Personen, die nebeneinander dieselbe Leistung aus dem Steuerverhältnis schulden oder für sie haften oder die zusammen zu einer Steuer zu veranlagten sind, sind Gesamtschuldner.

### **§ 3 Steuermaßstab**

(1) Die Steuerschuld wird nach der Nettokaltmiete berechnet.

(2) Nettokaltmiete im Sinne dieser Satzung ist das Entgelt, das der Steuerpflichtige als Mieter (Pächter) für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand zum Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld für ein Jahr zu entrichten hat.

(3) Für Wohnungen, die eigen genutzt, zum vorübergehenden Gebrauch, unter Wert oder unentgeltlich überlassen werden, gilt als Nettokaltmiete im Sinne des Absatzes 1 die übliche Miete. Die übliche Miete wird in Anlehnung an diejenige Miete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird. Ist die übliche Miete für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung nicht zu ermitteln, wird die übliche Miete gem. § 12 Kommunalabgabengesetz Brandenburg (KAG Bbg) in Verbindung mit § 162 I Abs. 1 der Abgabenordnung (AO 1977) vom 01.10.2002 (BGBl. I S. 3869, ber. 2003, I S. 61), zuletzt geändert durch Art. 8 c Zweites Gesetz für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt v. 23.12.2002 (BGBl. I S. 4621) auf andere sachgerechte Art geschätzt.

(4) Für eine Wohnflächenberechnung ist § 42 der Zweiten Berechnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003 in Verbindung mit den Vorschriften der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003 (BGBl. I 2003 Nr. 56) entsprechend anzuwenden.

### **§ 4 Steuersatz**

(1) Die Steuer beträgt 10% der Nettokaltmiete nach § 3.

(2) Hat der Steuerpflichtige minderjährige Kinder, so wird die Steuerschuld nach § 3 Absatz 1 und 2 auf Antrag je minderjährigem Kind um ein Viertel ermäßigt.

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

(1) Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt. Steuerjahr ist das Kalenderjahr.

(2) Die Steuerpflicht für ein Steuerjahr entsteht am 1. Januar. Wird eine Wohnung erst nach dem 1. Januar in Besitz genommen, so entsteht die Steuerpflicht am ersten Tag des folgenden Kalendermonats.

(3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats in dem der/die Steuerschuldner/in die Wohnung aufgibt oder dann, wenn die Voraussetzungen für die Annahme einer Zweitwohnung tatsächlich entfallen.

(4) Die Steuer wird zu je einem Viertel Ihres Jahresbetrages am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Nachzahlungen werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheides fällig. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Jahres, wird die Steuer jeweils in Höhe des Teilbetrages fällig, der im jeweiligen Quartal entstand.

(5) In den Fällen des Absatzes 3 ist die zuviel gezahlte Steuer auf Antrag zu erstatten.

### **§ 6 Festsetzung der Steuer, Rundung**

(1) Die Steuer wird durch Bescheid festgesetzt. In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass er auch für künftige Zeitabschnitte gilt, solange sich die Bemessungsgrundlagen und der Steuerbetrag nicht ändern.

(2) Die Steuer ist auf volle Euro abzurunden. Ergibt sich ein nicht durch zwölf teilbarer Betrag, so ist die Steuer auf den nächst niedrigeren durch zwölf teilbaren Betrag abzurunden.

### **§ 7 Anzeigepflicht**

(1) Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung innehat, hat dies der Gemeinde Schöneiche innerhalb von einer Woche nach diesem Zeitpunkt anzuzeigen.

(2) Wer eine Zweitwohnung in Besitz nimmt bzw. aufgibt, hat dies der Gemeinde Schöneiche innerhalb von zwei Wochen nach diesem Zeitpunkt anzuzeigen.

(3) Änderungen der Besteuerungsgrundlagen, insbesondere durch Mietverträge oder Mietänderungsverträge, sind innerhalb eines Monats anzuzeigen. Sie werden bei der Steuerveranlagung vom folgenden Monat an berücksichtigt.

### **§ 8 Erklärung zur Zweitwohnungssteuer**

(1) Der Steuerpflichtige hat für das Jahr des Beginns der Steuerpflicht unverzüglich eine Erklärung zur Zweitwohnungssteuer nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck im Steueramt abzugeben.

(2) Die Angaben sind auf Aufforderung durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge, nachzuweisen.

(3) Unbeschadet der sich aus Absatz 1 ergebenden Verpflichtung kann die Gemeinde jeden zur Abgabe einer Erklärung zur Zweitwohnungssteuer auffordern, der in der Gemeinde Schöneiche bei Berlin mit einer Nebenwohnung gemeldet ist oder ohne mit Nebenwohnung gemeldet zu sein eine meldepflichtige Nebenwohnung im Sinne des Brandenburgischen Meldegesetzes innehat.

### **§ 9 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

a) entgegen § 7 die Inbesitznahme, die Aufgabe oder das Innehaben einer Zweitwohnung nicht oder nicht fristgemäß anzeigt;

b) entgegen § 8 Abs. 1 die Erklärung zur Zweitwohnungssteuer trotz Aufforderung nicht oder nicht rechtzeitig abgibt;

c) entgegen § 8 Abs. 2 trotz Aufforderung keine Unterlagen zum Nachweis seiner Abgaben vorlegt.

(2) Ordnungswidrigkeiten im Sinne des Absatzes 1 können nach § 15 Abs. 3 Kommunalabgabengesetz Brandenburg (KAG Bbg) mit einer Geldbuße bis zu **5.000 €** geahndet werden.

### **§ 10 Datenübermittlung von der Meldebehörde**

Das Einwohnermeldeamt übermittelt dem Steueramt zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzugs der Zweitwohnungssteuersatzung bei Einzug eines Einwohners/einer Einwohnerin, der/die sich mit Nebenwohnung meldet, die gemäß § 28 Abs. 1 Meldegesetz Brandenburg zulässigen Daten.

### **§ 11 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01.01.2008 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die "Satzung der Gemeinde Schöneiche über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer" vom 05.04.2000 außer Kraft.

Schöneiche bei Berlin, 2007-12-04



Heinrich Jüttner  
Bürgermeister