

Information an den Steuerpflichtigen für die Zahlung der Zweitwohnungssteuer in den amtsangehörigen Gemeinden des Amtes Darß/Fischland

Ostseebad Prerow, Wieck a. Darß, Born a. Darß, Ostseebad Ahrenshoop, Ostseebad Wustrow und Ostseebad Dierhagen

Zur gerechten Erfassung der Zweitwohnsteuer haben wir für Sie das beigefügte Formular vorbereitet. Aufgrund der derzeit gültigen Satzungen über die Erhebung der Zweitwohnsteuer in den amtsangehörigen Gemeinden wird die Zweitwohnsteuer nach folgendem Maßstab (§ 4) erhoben:

Die Steuerschuld wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet.

Der jährliche Mietaufwand ist die Nettokaltmiete, die der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld für ein Jahr zu entrichten hat (Jahresnettokaltmiete).

An Stelle des Betrages nach Absatz 2 gilt als jährlicher Mietaufwand die übliche Miete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind. Die übliche Miete wird in Anlehnung an die Jahresnettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

Nach der Ermittlung der aktuellen **Vergleichsmieten** in den amtsangehörigen Gemeinden 2022 werden ab 2023 folgende jährliche geschätzte Mietaufwendungen zugrunde gelegt:

Gemeinde	Wohnung/Gebäude mit Bad/WC, beheizbar		mit Dusche/WC, nicht beheizbar
	neu/saniert	unsaniert	
Ostseebad Prerow,	7,38 €/m ²	4,82 €/m ²	2,41 €/m ²
Wieck a. Darß,	7,75 €/m ²	4,82 €/m ²	2,41 €/m ²
Born a. Darß,	8,93 €/m ²	4,82 €/m ²	2,41 €/m ²
Ostseebad Ahrenshoop,	9,93 €/m ²	4,82 €/m ²	2,41 €/m ²
Ostseebad Wustrow,	8,87 €/m ²	4,82 €/m ²	2,41 €/m ²
Ostseebad Dierhagen,	8,33 €/m ²	4,82 €/m ²	2,41 €/m ²

Der **Steuersatz** (§ 5 der o.g. Satzung) beträgt **2025** in den Gemeinden

Ostseebad Prerow	20 v.H. des jährlichen Mietaufwandes
Wieck a. Darß	20 v.H. des jährlichen Mietaufwandes
Born a. Darß	16 v.H. des jährlichen Mietaufwandes
Ostseebad Ahrenshoop	25 v.H. des jährlichen Mietaufwandes
Ostseebad Wustrow	18 v.H. des jährlichen Mietaufwandes
Ostseebad Dierhagen	20 v.H. des jährlichen Mietaufwandes

Berechnung der Zweitwohnungssteuer an einem Beispiel:

Eine Wohnung in der Gemeinde Ostseebad Prerow ist Baujahr 1996, beheizbar und die Wohnfläche beträgt 80m². Die Einstufung erfolgt als Wohnung/Gebäude mit Bad/WC, beheizbar – neu/saniert. Der Steuersatz beträgt 20 v.H..

$$80,00 \text{ m}^2 \times 7,38 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} = 7.084,80 \text{ € (Jahresnettokaltmiete)}$$

$$7.084,80 \text{ €} \times 20 \% = 1.416,96 \text{ €}$$

Die Zweitwohnungssteuer würde für die Wohnung 1.416,96 € pro Jahr betragen.

Erläuterungen zur Zweitwohnungssteuer

Die Zweitwohnungssteuer gehört, wie zum Beispiel auch die Vergnügungssteuer oder die Hundesteuer, zu den sogenannten örtlichen Aufwandsteuern. Aufwandsteuer deshalb, weil ein "besonderer Aufwand" besteuert wird, also eine Einkommensverwendung für Dinge, die über die Befriedigung des allgemeinen Lebensbedarfs hinausgehen (hier: das Innehaben einer zweiten Wohnung).

Zweitwohnungssteuerpflichtig ist jede volljährige Person, die im Gemeindegebiet eine Zweitwohnung innehat. Dabei ist es unerheblich, ob die Zweitwohnung zu Zwecken des eigenen persönlichen Lebensbedarfs oder des persönlichen Lebensbedarfs seiner Familie dient. Darüber hinaus genießen auch Inhaberinnen und Inhaber einer Zweitwohnung die Vorteile der örtlichen Infrastruktur und nehmen mit gemeindlichen Steuermitteln finanzierte Einrichtungen in Anspruch. Daher ist es sachgerecht, die Zweitwohnungsinhaber an den der Gemeinde entstehenden Kosten zu beteiligen.

Bei der Zweitwohnungssteuer gibt es drei Kategorien von Wohnungen:

1. Eigennutzung
2. Kapitalanlage
3. Mischnutzung

1. Eigennutzung der Wohnung:

Zweitwohnungssteuerpflichtig sind diejenigen Wohnungsinhaber, die neben ihrer Hauptwohnung eine weitere Wohnung für Zwecke der persönlichen Lebensführung oder der ihrer Familienangehörigen vorhalten. Dies gilt für *jede* weitere Wohnung. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung auch nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders oder nicht genutzt wird.

→ **zweitwohnungssteuerpflichtig!**

2. Kapitalanlage:

Eine Veranlagung zur Zweitwohnungssteuer entfällt, wenn das Innehaben der Zweitwohnung lediglich der Kapitalanlage dient.

Als Kapitalanlage anerkannt wird eine Wohnung, wenn ...

→ sie dauervermietet ist. Hierzu benötigen wir den Namen des Mieters sowie eine Kopie des Mietvertrages als Nachweis.

→ sie sich im selben Gebäude wie die Hauptwohnung des Eigentümers befindet.

→ sie aus beruflichen Gründen erforderlich ist und nicht zusätzlich zu Erholungszwecken genutzt wird.

Dies gilt jedoch nur, wenn der Inhaber der Wohnung verheiratet ist und nicht dauernd von seinem Ehepartner getrennt lebt und die berufliche Tätigkeit nicht von der ehelichen Wohnung ausgeübt werden kann (Dies gilt ebenso für eingetragene Lebenspartnerschaften).

→ deren Vermietung an Feriengäste einer Vermietungsgesellschaft /-agentur übertragen wurde und vertraglich die Eigennutzungsmöglichkeit ausgeschlossen ist. Hierzu benötigen wir eine Kopie des Vertrages mit der Vermietungsgesellschaft/-agentur. Der Passus, dass die Eigennutzung ausgeschlossen ist, muss im Vertrag enthalten sein. Ferner muss die ganzjährige Vermietungsbemühung nachgewiesen werden, z.B. durch einen Hinweis auf die Internet- oder Katalogseite, auf der die Wohnung angeboten wird.

→ **nicht zweitwohnungssteuerpflichtig!**

3. Mischnutzung:

Bei einer selbst durchgeführten Vermietung an Feriengäste muss von einer Vorhaltung der Zweitwohnung auch für Zwecke der persönlichen Lebensführung ausgegangen werden, weil der Wohnungsinhaber die Möglichkeit hat, die Wohnung während der Leerstandszeiten selbst zu nutzen (siehe Nr. 1.). Ausschlaggebend ist die Möglichkeit der Eigennutzung, nicht die tatsächliche Nutzung der Wohnung. Eine Nichtnutzung oder eine nur gelegentliche Eigennutzung – auch durch Familienangehörige oder sonstige mit dem Eigentümer in Verbindung stehende Personen – führen daher zur Zweitwohnungssteuerpflicht.

→ **zweitwohnungssteuerpflichtig!**

Erläuterung zur Zweitwohnungssteuererklärung

Ermittlung der Wohnfläche

1. Die Wohn- oder Nutzfläche wird auf Grundlage der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 ermittelt.

a) Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von:

1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen

Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:

1. Zuhörerräume, insbesondere:
 - a) Keller,
 - b) Waschküche,
 - c) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
 - d) Dachböden,
 - e) Trockenräume,
 - f) Garagen
2. Geschäftsräume

b) Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

Wann ist die Wohngelegenheit als „neu“ einzustufen?

Alle nach 1990, also mit Beginn der Gültigkeit der neuen Rechtsordnung auf dem Gebiet der ehemaligen DDR, errichteten Wohneinheiten werden derzeit als „neu“ eingestuft.

Begriff Sanierung

Unter einer Sanierung versteht man die bauliche, technische Wiederherstellung oder Modernisierung eines Bauwerkes, um Schäden zu beseitigen und/oder den Wohnstandard zu erhöhen.

Unter Gebäudesanierung oder Bauwerkssanierung versteht man die durchgreifende Reparatur oder Erneuerung von Bauteilen, Gebäudeabschnitten oder des gesamten Bauwerks.

Unter Modernisierung versteht man alle baulichen Maßnahmen des Eigentümers/Vermieters einer Immobilie, die das Ziel haben, den Gebrauchswert dieser nachhaltig zu erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer zu verbessern oder nachhaltige Einsparungen von Energie oder Wasser zu bewirken. Alle anderen Arbeiten, insbesondere Reparaturen bezeichnet man als Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen.

Ermittlung der aktuellen Vergleichsmieten

Grundsätzlich gibt es keine Verpflichtung für Gemeinden, einen Mietspiegel aufzustellen. Für die amtsangehörigen Gemeinden des Amtes Darß/Fischland gibt es keine Mietspiegel. Daher wurden in diesen Gemeinden Vergleichsmieten ermittelt. Dazu sind die ortsüblichen Mieten von Wohnraum vergleichbarer Art, Ausstattung, und Beschaffenheit herangezogen und jeweils aus dem Durchschnittswert dieser Mieten die nun vorliegenden Vergleichsmieten ermittelt worden.

Nach der Ermittlung der aktuellen **Vergleichsmieten** in den amtsangehörigen Gemeinden 2022 werden ab 2023 folgende jährliche geschätzte Mietaufwendungen zugrunde gelegt:

Gemeinde	Wohnung/Gebäude mit Bad/WC, beheizbar		mit Dusche/WC nicht beheizbar
	neu/saniert	unsaniert	
Ostseebad Prerow,	7,38 €/m ²	4,82 €/m ²	2,41 €/m ²
Wieck a. Darß,	7,75 €/m ²	4,82 €/m ²	2,41 €/m ²
Born a. Darß,	8,93 €/m ²	4,82 €/m ²	2,41 €/m ²
Ostseebad Ahrenshoop,	9,93 €/m ²	4,82 €/m ²	2,41 €/m ²
Ostseebad Wustrow,	8,87 €/m ²	4,82 €/m ²	2,41 €/m ²
Ostseebad Dierhagen,	8,33 €/m ²	4,82 €/m ²	2,41 €/m ²

Hinweis auf die Bestimmungen der §§16 und 17 KAG

§ 16 KAG M-V — Abgabenhinterziehung

- (1) Mit Freiheitsstrafe bis zu zwei Jahren oder Geldstrafe wird bestraft, wer
 1. der Körperschaft, der die Abgabe zusteht, oder einer anderen Behörde über abgabenrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
 2. die Körperschaft, der die Abgabe zusteht, pflichtwidrig über abgabenrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt und dadurch Abgaben verkürzt oder nicht gerechtfertigte Abgabenvorteile für sich oder einen anderen erlangt. § 370 Abs. 4, §§ 371 und 376 der Abgabenordnung gelten entsprechend.
- (2) Der Versuch ist strafbar.
- (3) Für das Strafverfahren gelten die §§ 385, 391, 393, 395 bis 398 und 407 der Abgabenordnung in der jeweiligen Fassung entsprechend.

§ 17 KAG M-V — Leichtfertige Abgabenverkürzung und Abgabengefährdung

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer als Abgabenschlichtiger oder bei Wahrnehmung der Angelegenheiten eines Abgabenschlichtigen eine der in § 16 Abs. 1 Satz 1 bezeichneten Taten leichtfertig begeht (leichtfertige Abgabenverkürzung). § 370 Abs. 4 und § 378 Abs. 3 der Abgabenordnung in der jeweiligen Fassung gelten entsprechend.
- (2) Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig
 1. Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind, oder
 2. den Vorschriften einer Abgabensatzung zur Sicherung der Abgabenerhebung, insbesondere zur Anmeldung und Anzeige von Tatsachen, zur Führung von Aufzeichnungen oder Nachweisen zur Kennzeichnung oder Vorlegung von Gegenständen oder zur Erhebung und Abführung von Abgaben zuwiderhandelt
 und es dadurch ermöglicht, Abgaben zu verkürzen oder nicht gerechtfertigte Abgabenvorteile zu erlangen (Abgabengefährdung).
- (3) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 mit einer Geldbuße bis zu 10 000 Euro und in den Fällen des Absatzes 2 mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden.
- (4) Für das Bußgeldverfahren gelten außer den allgemeinen Vorschriften des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten § 378 Abs. 3 sowie die §§ 391, 393, 396, 397, 407 und 411 der Abgabenordnung entsprechend.
- (5) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist der Leiter der Verwaltung derjenigen Körperschaft, der die Abgabe zusteht.