

## SATZUNG

### der Stadt Biesenthal über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung )

Aufgrund der §§ 5 und 35 Abs.2 Ziff.10 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.2001 (GVBl. I S.154) zuletzt geändert durch Art.15 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl.I S. 74, 86) und der §§ 1, 2, 3 und 15 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (KAG) vom 31.03.2004 (GVBl. I S. 174) zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 26.04.2005 (GVBl. I S. 170), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biesenthal in ihrer Sitzung am **29. November 2007** folgende Satzung der Stadt Biesenthal über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer beschlossen:

#### § 1 Allgemeines

Die Stadt Biesenthal erhebt eine Zweitwohnungssteuer.

#### § 2 Steuerpflichtiger und Steuergegenstand

- (1) Steuerpflichtiger ist, wer in der Stadt Biesenthal eine Zweitwohnung innehat. Inhaber sind Eigentümer, Mieter oder sonstige Dauernutzungsberechtigte. Wohnungsinhaber ist auch derjenige, dem eine Wohnung zur unentgeltlichen Nutzung überlassen worden ist.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede für Wohnzwecke geeignete Räumlichkeit, die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfes, insbesondere zu Erholungszwecken innehat. Eine Wohnung verliert ihre Eigenschaft als Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig zu anderen Zwecken nutzt, nicht nutzt oder zeitweilig nicht nutzt.
- (3) Als Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung gelten Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern, Bungalows und ähnlichen Bauwerke.  
Die Zweitwohnung muss über:
  - a) mindestens 23 Quadratmeter Wohnfläche sowie über mindestes ein Fenster
  - b) Strom- oder vergleichbare Energieversorgung
  - c) Küche oder Kochgelegenheit
  - d) zentrale oder grundstückeigene Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung in vertretbarer Nähe verfügen, um damit wenigstens vorübergehend zum Wohnen geeignet zu sein.
- (4) Als Wohnung gelten auch alle Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen, die zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfes auf einem eigenen oder fremden Grundstück für einen nicht nur vorübergehenden Zeitraum abgestellt werden.
- (5) Zweitwohnungen sind insbesondere auch Wohnungen, die auf Erholungs- bzw. Pachtgrundstücken errichtet worden sind.

- (6) Nicht der Zweitwohnungssteuer unterfallen:
- a) Gartenlauben nach den §§ 3 Abs.2 und 20a des Bundeskleingartengesetzes (BKleinG) vom 28.02.1994. (BGBl. I S.210) in der jeweils gültigen Fassung. Dies gilt nicht für Gartenlauben nach § 20a S.1 Nr.8 BKleinG, deren Inhabern vor dem 3.10.1990 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 zwei Monaten im Kalenderjahr vorgesehen ist.
  - c) Zweitwohnungen die aus beruflichen Gründen von einem nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten, dessen eheliche Hauptwohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet, gehalten werden.
- (7) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.

### § 3 Steuermaßstab

- (1) Die Steuerschuld wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet.
- (2) Der jährliche Mietaufwand ist die Nettokaltmiete, die der Steuerpflichtige als Mieter oder sonstiger Dauernutzungsberechtigter für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen (z.B. Mietvertrag) nach dem Stand zum Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld für ein Jahr zu entrichten hat. Die Nettokaltmiete ist der eigentliche Mietzins ohne Berücksichtigung der entstehenden Betriebskosten sowie der sonstigen Nebenkosten.
- (3) Für Wohnungen, die eigengenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind, gilt als jährlicher Mietaufwand die übliche Miete. Die übliche Miete wird in Anlehnung an die Nettokaltmiete (Abs.2 S.2) ermittelt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.
- (4) Ist aufgrund fehlender oder für eine Ermittlung gemäß Abs. 3 zahlenmäßig nicht ausreichender vermieteter Vergleichsobjekte die übliche Miete auf diese Weise nicht ermittelbar, so findet in entsprechender Anwendung von § 12 KAG in Verbindung mit § 162 Abs. 1 AO eine Schätzung statt. Hierbei erfolgt die Unterscheidung nach Ausstattung der Wohnung:
- a) Wohnungen 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:  
Wohnungen mit Bad/Dusche, IWC  
Heizungsmöglichkeit vorhanden, aber keine Sammelheizung
  - c) Wohnungen mit guter Ausstattung:  
Wohnungen 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 ganzjährig bewohnbarer 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 Steuersatz**

Der Steuersatz beträgt jährlich 10 % des nach § 3 ermittelten Mietaufwandes.

#### **§ 5 Entstehen und Fälligkeit der Steuerpflicht**

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt. Steuerjahr ist das Kalenderjahr.
- (2) Die Steuerpflicht für das Kalenderjahr entsteht am 1. Januar. Wird eine Zweitwohnung erst nach dem 1. Januar in Besitz genommen, so entsteht die Steuerpflicht am ersten Tage des folgenden Monats.
- (3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, der dem Kalendermonat, in dem der Steuerpflichtige die Wohnung aufgibt, vorausgeht.
- (4) Die Steuerschuld wird einen Monat nach ihrer Entstehung fällig.
- (5) In den Fällen des Absatzes 3 ist die zu viel gezahlte Steuer auf Antrag zu erstatten.

#### **§ 6 Festsetzung der Steuer**

Die Zweitwohnungssteuer wird durch Bescheid festgesetzt.  
In diesem Bescheid kann gemäß § 12b KAG bestimmt werden, dass die Festsetzung auch für künftige Besteuerungszeiträume gilt, solange sich die Besteuerungsgrundlage und der Steuerbetrag nicht ändern.

#### **§ 7 Anzeigepflicht**

- (1) Wer eine Zweitwohnung in Besitz nimmt oder aufgibt, hat dies dem Amt Biesenthal-Barnim Plottkeallee 5, 16359 Biesenthal innerhalb von 15 Tagen nach diesem Zeitpunkt anzuzeigen.
- (2) Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung innehat, hat dies dem Amt Biesenthal-Barnim innerhalb von 15 Tagen nach dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung anzuzeigen.

#### **§ 8 Mitteilungspflicht**

- (1) Die in § 2 Abs. 1 und 4 genannten Personen sind verpflichtet, nach Aufforderung Angaben über den jährlichen Mietaufwand im Sinne von § 3 Abs. 1, die Art der Nutzung, die Wohnfläche und die Ausstattung der Zweitwohnung schriftlich zu übermitteln.

- (2) Die in § 2 Abs. 1 und 4 genannten Personen sind verpflichtet, bis zum 15. Januar eines jeden Jahres oder, wenn eine Zweitwohnung erst nach dem 1. Januar in Besitz genommen wird, bis zum 15. des darauf folgenden Monats schriftlich oder zur Niederschrift beim Amt Biesenthal-Barnim mitzuteilen, wenn an der Wohnung:
- a) Verbesserungen des Ausstattungsgrades
  - b) bauliche Veränderungen vorgenommen wurden

### **§ 9 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtiger oder bei der Wahrnehmung der Angelegenheiten eines Steuerpflichtigen vorsätzlich oder leichtfertig
- a) entgegen § 7 die Inbesitznahme, die Aufgabe oder das Innehaben einer Zweitwohnung nicht oder nicht fristgemäß anzeigt
  - b) entgegen § 8 Abs.1 nach Aufforderung die Angaben zum jährlichen Mietaufwand im Sinne von § 3 Abs.1, zur Art der Nutzung, zur Wohnfläche und zur Ausstattung der Zweitwohnung nicht, nicht vollständig oder unrichtig macht
  - c) entgegen § 8 Abs. 2 innerhalb der dort genannten Fristen Verbesserungen des Ausstattungsgrades oder bauliche Veränderungen nicht, nicht vollständig oder unrichtig mitteilt und es dadurch ermöglicht, Abgaben zu verkürzen oder nicht gerechtfertigte Abgabenvorteile zu erlangen.
- (2) Gemäß § 15 Abs. 3 KAG (Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg) kann eine Ordnungswidrigkeit nach Abs.1 mit einer Geldbuße in Höhe von bis zu 5.000,00 € geahndet werden.

### **§ 10 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt zum 01. Januar 2008 in Kraft.  
Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Biesenthal über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer vom 14. Dezember 2006 außer Kraft.

**ausgefertigt:**

Biesenthal, den 30.11.2007

gez. Hans-Ulrich Kühne  
Amtdirektor

## **Bekanntmachungsanordnung**

Die

**Satzung der Stadt Biesenthal über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer  
(Zweitwohnungssteuersatzung)** vom 29.11.2007 wird hiermit ortsüblich bekannt gemacht.

Biesenthal, den 30.11.2007

gez. H.-U. Kühne  
Amtdirektor