

# 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Brüel

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Finanzen <i>Bearbeitung:</i> Jessica Ohms	<i>Datum</i> 18.09.2023 <i>Verantwortlich:</i> Jessica Ohms
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtvertretung Brüel (Entscheidung)	19.12.2023	Ö
Haupt- und Finanzausschuss Brüel (Vorberatung)	11.12.2023	N

## Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung Brüel beschließt die 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Zweitwohnungssteuer der Stadt Brüel vom 30.12.2021.

## Sachverhalt

Mit Schreiben vom 11.01.2022 hat der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim als untere Rechtsaufsichtsbehörde die ihm vorgelegte „Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer der Stadt Brüel“ in der Fassung vom 30.12.2021, öffentlich bekannt gemacht am 07.01.2022, zur Kenntnis genommen.

Gleichzeitig hat die untere Rechtsaufsichtsbehörde darauf hingewiesen, dass die in der Satzung gewählte Steuerbemessung bei der Zweitwohnungssteuer zurzeit ausweislich des § 4 Abs. 1 der Satzung mit Hilfe von sog. „Mietaufwandsgruppen“ (Stufenmodell) erfolgt, die in § 5 Nr. 1- 3 der Satzung konkret untergliedert sind und sich danach der jeweilige Steuersatz letztlich ermittelt.

Diese satzungsrechtliche Zusammenfassung der Steuerpflichtigen in Steuergruppen und die damit einhergehende degressive Ausgestaltung von Zweitwohnungssteuersätzen verletzt nach aktueller Rechtsprechung des Bundes regelmäßig das Grundrecht auf Gleichbehandlung des Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz in seiner Ausprägung als Gebot der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (siehe BVerfG, Beschluss vom 15.01.2014 – 1 BvR 1656/09 -; BVerfG, Beschl. Vom 18.07.2019 – 1 BvR 807/12.

Demzufolge ist bei Zweitwohnungssteuersatzungen mit einer Steuerbemessung nach Steuergruppen („Mietaufwandsgruppen“) grundsätzlich von einer Gesamtnichtigkeit auszugehen.

Stattdessen sollte die Steuerbemessung vielmehr nach einem in der Satzung festzulegenden Steuersatz vom Mietaufwand erfolgen. Zweitwohnungssteuersätze, die sich in einem Bereich zwischen 10 % und 20 % des jährlichen Mietaufwands bewegen, unterliegen dabei nach h. M. regelmäßig keinen rechtlichen Bedenken.

Die Rechtsaufsichtsbehörde empfiehlt deshalb, (u.a.) den § 5 der Zweitwohnungssteuersatzung neu zu fassen mit dem Ziel, das Verfahren zur Erhebung der Zweitwohnungssteuer in der Stadt Brüel rechtssicher und gerichtsfest zu gestalten.

In dem Zusammenhang soll in § 10 Inkrafttreten festgelegt werden, dass die Änderungen rückwirkend zum 01.01.2022 in Kraft treten.

Im Ergebnis liegt nunmehr die „Erste Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Brüel vom 30.12.2021“ vor – Stand: Entwurf vom

30.11.2023 – über den die Stadtvertretung Brüel beschließen möge.

### Finanzielle Auswirkungen

Ja		ÜPL	
Nein		APL	

Betrag in €:	
Produktsachkonto:	
Haushaltsjahr:	
Deckungsvorschlag:	

### Anlage/n

1	Entw_ÄSatzung_Brüel_30.11.2023 (öffentlich)
---	---

## **Erste Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Brüel vom 30.12.2021**

Auf der Grundlage des § 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GOVBl. M-V 2019, S. 467) und der §§ 1 bis 3, 8 und 17 des Kommunalabgabengesetzes Mecklenburg-Vorpommern (KAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12 April 2005 (GVOBl. M-V S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Juli 2021 (GOVBl. M-V 2021, S.1162) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Brüel am 19.12.2023 folgende 1. Änderungssatzung erlassen:

### **Artikel 1**

**§ 2** der Satzung wird wie folgt neu gefasst:

#### **Absatz 1**

Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet der Stadt Brüel.

#### **Absatz 2**

Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung im melderechtlichen Sinne für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienangehörigen innehat. Hauptwohnung ist die vorwiegend benutzte auch außerhalb der Bundesrepublik Deutschland liegende Wohnung des Einwohners. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig zu anderen als den vorgenannten Zwecken nutzt.

#### **Absatz 3**

Eine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen bestimmt ist. Das Vorhalten der hierfür notwendigen Ausstattung lediglich als Gemeinschaftseinrichtung (z.B. hinsichtlich der Kochgelegenheit und Toiletten, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung) steht einer Steuerpflicht nicht entgegen.

#### **Absatz 4**

Zweitwohnungen sind auch Wohnungen, die auf Erholungsgrundstücken (§§ 312 bis 315 des Zivilgesetzbuches der DDR vom 19. Juni 1975, GBl. I Nr. 27 S. 465) errichtet worden sind sowie Gartenlauben nach § 20a Nr. 8 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), in der jeweils geltenden Fassung, deren Inhaber vor dem 03. Oktober 1990 eine Befugnis zur dauernden Nutzung der Laube zu Wohnzwecken erteilt wurde oder die dauernd zu Wohnzwecken genutzt werden.

#### **Absatz 5**

Zweitwohnungen sind nicht Gartenlauben im Sinne des § 3 Abs. 2 und § 20a, mit Ausnahme der Nr. 8 BKleingG.

#### **Absatz 6**

Das Innehaben einer aus beruflichen Gründen gehaltenen, überwiegend genutzten Wohnung eines nicht dauernd getrenntlebenden Verheirateten oder eines nicht dauernd getrenntlebenden eingetragenen Lebenspartners, dessen gemeinsame eheliche Wohnung sich in einer anderen Stadt befindet, unterliegt nicht der Zweitwohnungssteuer. Als Zweitwohnungen gelten ebenfalls nicht an Kur- und Feriengäste vermietete Ferienhäuser, Wohnungen oder Zimmer, soweit die Nutzungsdauer jeweils unter einem Monat liegt.

Wohnungen, die eine minderjährige Person während der Schul- und Ausbildung in der Stadt Brüel innehat, gelten ebenso nicht als Zweitwohnungen.

#### **Absatz 7**

Jede weitere Wohnung im Stadtgebiet unterliegt nicht der Zweitwohnungssteuer.

### **Artikel 2**

**In § 3 wird Absatz 3 ersatzlos gestrichen und Absatz 4 wird zu Absatz 3.**

### **Artikel 3**

**§ 4** wird wie folgt neu gefasst:

#### **Absatz 1**

Die Steuerschuld wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet.

#### **Absatz 2**

Der jährliche Mietaufwand ist das Gesamtentgelt, das 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).

#### **Absatz 3**

An Stelle des Betrages nach Absatz 2 gilt als jährlicher Mietaufwand die ortsübliche Miete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind. Die ortsübliche Miete wird in Anlehnung an die Jahresnettokaltmiete geschätzt (z.B. bei Eigennutzung), die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird. Die Schätzung erfolgt auf der Grundlage der Anlage zu dieser Zweitwohnungssteuersatzung, die Bestandteil der Satzung ist.

#### **Absatz 4**

Die Vorschriften des § 79 Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Jahressteuergesetzes 2022 vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2294), findet entsprechende Anwendung. Für eine Wohnflächenberechnung sind die §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), geändert durch Artikel 3 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 78 Zweites Gesetz über die Bereinigung von Bundesrecht vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614), entsprechend anzuwenden.

### **Artikel 4**

**§ 5** der Satzung wird wie folgt neu gefasst:

Die Steuer beträgt im Kalenderjahr 19 von Hundert (v.H.) vom jährlichen Mietaufwand im Sinne des § 4 als Bemessungsgrundlage.

### **Artikel 5**

**In § 6** der Satzung wird der bisheriger **Absatz 1 zu Absatz 2** und der bisherige **Absatz 2 zu Absatz 1**.

## Artikel 6

**§ 7 Absatz 1** der Satzung wird wie folgt neu gefasst:

Das Innehaben einer Zweitwohnung, deren Aufgabe sowie alle weiteren für die Besteuerung relevanten zugrundeliegenden Tatsachen gemäß § 4, sind dem Amt Sternberger Seenlandschaft innerhalb von **zwei** Wochen zu erklären.

## Artikel 7

**§ 8 Absatz 2** der Satzung wird wie folgt neu gefasst:

Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig

1. Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind, oder
  2. Der Anzeigepflicht über Innehaben oder Aufgabe der Zweitwohnung sowie allen der Besteuerung zugrundeliegenden Tatsachen nicht nachkommt.
- Zu widerhandlungen gegen § 7 dieser Satzung sind Ordnungswidrigkeiten nach § 17 des Kommunalabgabengesetzes (KG M-V).

## Artikel 8

### Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt rückwirkend zum 01.01.2022 in Kraft.

Brüel, den .....

Bürgermeister der  
Stadt Brüel

### *Verfahrensvermerk*

Die vorstehende Änderungssatzung wurde gemäß § 5 Abs. 4 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) dem Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim als untere Rechtsaufsichtsbehörde angezeigt.

Die Satzung der Stadt Brüel über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Fassung der ersten Änderungssatzung wird im Internet unter [www.amt-ssl.de](http://www.amt-ssl.de) am..... öffentlich bekannt gemacht. Soweit beim Erlass dieser Änderungssatzung gegen Verfahrens- und Formvorschriften verstoßen wurde, können diese Verstöße entsprechend § 5 Abs. 5 KV M-V nur innerhalb eines Jahres geltend gemacht werden. Die Frist gilt nicht für die Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften.

## Anlage zu § 4 Abs. 3, 4 der Zweitwohnungssteuersatzung

**Grundlage Berechnung des jährlichen Mietaufwands je m<sup>2</sup> zur Bemessung der Zweitwohnungssteuer**

Die Stadt Brüel gehört zum Amtsbereich Sternberger Seenlandschaft.

Im Amtsbereich ist kein Mietspiegel vorhanden.

Die Werte in Kategorie 1 und 2 orientieren sich an den derzeit im Amtsgebiet üblichen Mieten. Als Durchschnittsmiete für Wohnraum wurden die Angaben eines ortsansässigen Wohnungsunternehmens zum Stichtag 31.03.2022 hilfsweise zugrunde gelegt:

Brüel	4,83 Euro
Mustin	4,11 Euro
Witzin	4,62 Euro
Borkow	4,78 Euro
Sternberg	4,69 Euro

Das entspricht einem Durchschnitt von 4,60 Euro. Basierend auf diesem Durchschnittswert wurden für Zweitwohnungen die Kategorien 1 und 2 gebildet.

	<b>Kategorie 1</b> (einfache Ausführung)	<b>Kategorie 2</b> (gehobene Ausführung)
Gartenhaus	2,50 EUR/m <sup>2</sup>	-
Bungalow	4,00 EUR/m <sup>2</sup>	4,50 EUR/m <sup>2</sup>
Haus/Wohnung	4,50 EUR/m <sup>2</sup>	5,00 EUR/m <sup>2</sup>