

Aufgrund des § 3 der Brandenburgischen Kommunalverfassung (KVerf.) i.d.F. vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, Nr. 19), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2019 (GVBl. I/19, Nr. 38) sowie in der Fassung der Bekanntmachung der §§ 1; 2 und 3 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (KAG) vom 31. März 2004 (GVBl. I/04, Nr. 08)), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2019 (GVBl. I/19, Nr. 36) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin in ihrer Sitzung am 11.02.2020 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. Hierzu zählen auch Wochenendhäuser, Bungalows und ähnliches, wenn sie zumindest zum vorübergehenden Wohnen geeignet sind. Sie gelten als geeignet, wenn sie über mindestens 25 m² Wohnfläche sowie Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung in vertretbarer Nähe, Strom- oder vergleichbare Energieversorgung, Heizungsmöglichkeit und mindestens ein Fenster verfügen. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft als Zweitwohnung nicht dadurch, dass der Inhaber sie zeitweilig zu einem anderen Zweck nutzt.

(3) 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 in Ausbildung befindliche Personen und Studenten bei den Eltern innehaben (Kinderzimmerklausel).
- e) Wohnungen, die von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden.
- f) Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und der freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen.

(4) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.

§ 3 Steuermaßstab

(1) Die Steuerschuld wird nach der jährlichen 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 und Ausstattung nicht zu ermitteln, wird die übliche Miete gemäß § 12 Kommunalabgabengesetz Brandenburg in Verbindung mit § 162 Absatz 1 der Abgabenordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 2002 (BGBl. I S. 3866; 2003 I S. 61), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2011 (BGBl. I S. 3044) geändert worden ist, auf andere sachgerechte Art geschätzt.

(4) Für die Wohnflächenberechnung ist § 42 der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990 S., 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist, entsprechend anzuwenden.

§ 4 Steuersatz

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

§ 5 Entstehung, Beginn und Ende der Steuerpflicht, Fälligkeit

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

(2) Die Steuer entsteht mit dem Zeitpunkt des Beginns der Steuerpflicht für den Rest des Kalenderjahres. Im Übrigen entsteht die Steuer mit Beginn des Kalenderjahres, für das die Steuer festzusetzen ist.

Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, beginnt die Steuerpflicht mit dem ersten Tag des Monats, der auf den Zeitpunkt folgt, mit dem die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung beginnt.

(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 für das Kalenderjahr am 01. Juli fällig. Sie kann auf Antrag zu je einem Viertel Ihres Jahresbetrages am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November entrichtet werden. 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 Jahr entstand.

(5) In den Fällen des Absatzes 3 ist die zuviel gezahlte Steuer 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.

§ 7 Anzeigepflicht

(1) Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung innehat, hat dies der Gemeinde Schöneiche innerhalb eines Monats 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 Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes 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 rechtszeitig 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 § 34 Bundesmeldegesetz zulässigen Daten.

§ 11 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.03.2020 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die "Satzung der Gemeinde Schöneiche über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer" vom 04.12.2007 und 1. Änderungssatzung vom 27.02.2012 außer Kraft.

Schöneiche bei Berlin, 24.02.2020

Ralf Steinbrück
Bürgermeister

Siegel