

## **Erste Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Witzin vom 14.12.2021**

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 (GVOBl. 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 26.05.2023 (GVOBl. M-V 2023, S.650) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Witzin am 10.04.2025 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 Gemeindegebiet der Gemeinde Witzin.

#### **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 Gemeinde 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 minderjährige Personen während der Schul- und Ausbildung in der Gemeinde Witzin innehaben, gelten ebenso nicht als Zweitwohnungen.

### **Absatz 7**

Jede weitere Wohnung im Gemeindegebiet 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. 3

## **Artikel 5**

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

## **Artikel 6**

§ 7 der Satzung wird wie folgt neu gefasst:

### **Absatz 1**

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.

### **Absatz 2**

Unbeschadet der sich aus Abs. 1 ergebenden Verpflichtung kann das Amt Sternberger Seenlandschaft jede Person zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, die aufgrund eigener Ermittlungen nach § 2 die Steuertatbestände erfüllt. Ist die Wohnung keine Zweitwohnung nach § 2, hat deren Inhaber sich nach dem amtlich vorgeschriebenen Vordruck zu erklären und die hierfür maßgeblichen Umstände anzugeben (Negativmeldung).

### **Absatz 3**

Die Angaben der oder des Erklärungspflichtigen sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietvertrag oder Mietänderungsvertrag, nachzuweisen.

### **Absatz 4**

Wenn die Beteiligten den Sachverhalt nicht aufklären können oder die Bemühungen um eine Aufklärung erfolglos erscheinen, sind auch andere Personen, insbesondere vom Inhaber beauftragte Vermieter, Verpächter oder Vermittler von Zweitwohnungen im Sinne von § 2 verpflichtet, dem Amt Sternberger Seenlandschaft auf Anfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände nach § 12 Kommunalabgabengesetz Mecklenburg-Vorpommern (KAG M-V) in Verbindung mit § 93 der Abgabenordnung mitzuteilen.

## **Artikel 7**

### **Inkrafttreten**

Diese 1. Änderungssatzung tritt rückwirkend zum 01.01.2022 in Kraft.

Witzin, den 28.04.2025

H. Hüller  
Bürgermeister der  
Gemeinde Witzin

### **Verfahrensvermerk:**

Die 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer Anlage zu § 4 Abs. 3, 4 der Zweitwohnungssteuersatzung in der Gemeinde Witzin wird im Internet unter [www.amt-ssl.de](http://www.amt-ssl.de) am 28.04.2025 bekannt gemacht.

Soweit beim Erlass dieser Satzung gegen Verfahrens- und Formvorschriften verstoßen wurde, können dies nach § 5 Absatz 5 der Kommunalverfassung M-V nur innerhalb eines Jahres geltend gemacht werden. Die Frist gilt nicht für die Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- und Bekanntmachungsvorschriften.

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

Die Gemeinde Witzin 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.

	Kategorie 1 (einfache Ausführung)	Kategorie 2 (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>