

**Satzung**  
der Gemeinde Koserow  
über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer  
vom 12. September 2005  
(veröffentlicht im Usedomer Amtsblatt Nr. 10 vom 27.09.2005)

\*zuletzt geändert durch die 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer vom 29. März 2006  
(veröffentlicht im Usedomer Amtsblatt Nr. 04 vom 18.04.2006)

**§ 1**  
**Allgemeines**

Die Gemeinde Koserow erhebt eine Zweitwohnungssteuer.

**§ 2**  
**Steuergegenstand**

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung in melderechtlichem Sinne für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienmitglieder innehat. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig zu anderen als den vorgenannten Zwecken nutzt.
- (3) Das Innehaben einer aus beruflichen Gründen gehaltenen Wohnung eines nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten, dessen eheliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet, unterliegt nicht der Zweitwohnungssteuer.
- (4) Der Zweitwohnungssteuer unterfallen nicht Gartenlauben im Sinne des § 3 Abs. 2 und des § 20a des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) geändert worden ist in der jeweils geltenden Fassung. Dies gilt nicht für Gartenlauben nach § 20a Nr. 8 des Bundeskleingartengesetzes, 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.
- (5) Dritte und weitere Wohnungen im Gemeindegebiet unterliegen nicht der Zweitwohnungssteuer.

**§ 3**  
**Steuerpflichtiger**

- (1) Steuerpflichtig ist der Inhaber einer im Gemeindegebiet liegenden Zweitwohnung. Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung als Eigentümer, Mieter oder als sonstigen Dauernutzungsberechtigter zusteht. Das gilt auch bei unentgeltlicher Nutzung.
- (2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.
- (3) Steuerpflichtig im Sinne dieser Satzung sind nicht Kur- und Feriengäste als Mieter von Ferienhäusern, Wohnungen oder Zimmern, sowie die Nutzungsdauer unter einem Monat liegt.

#### **§ 4 Steuermaßstab**

- (1) Die Steuerschuld wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet.
- (2) Der jährliche Mietaufwand ist das Gesamtentgelt, das der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung auf Grund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand im Zeitpunkt der Steuerschuld für ein Jahr zu entrichten hat (Jahresrohmiete).
- (3) 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 Jahresrohmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.
- (4) Die Vorschriften des § 79 Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Steuerveränderungsgesetzes 2001 vom 20.12.2001 (BGBl. I S. 3794), finden entsprechende Anwendung. Für eine Wohnflächenberechnung ist die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (Wohnflächenverordnung – WoFIV) (BGBl. I S. 2346) entsprechend anzuwenden.

#### **§ 5 Steuersatz ( siehe Anlage 1 Berechnungsgrundlage)**

Die Steuer beträgt im Kalenderjahr:

1. bei einem jährlichen Mietaufwand bis zu 1.800,00 €	160,00 €
2. bei einem jährlichen Mietaufwand von mehr als 1.800,00 bis 3.600,00 €	300,00 €
3. bei einem jährlichen Mietaufwand von mehr als 3.600,00 €	460,00 €

#### **§ 6 Entstehung und Ende der Steuerpflicht, Fälligkeit der Steuerschuld**

- (1) Die Steuerpflicht entsteht am 1. Januar des jeweiligen Kalenderjahres, frühestens jedoch mit Inkrafttreten dieser Satzung. Ist eine Wohnung erst nach dem 1. Januar des jeweiligen Kalenderjahres als Zweitwohnung zu beurteilen, so entsteht die Steuerschuld am ersten Tag des darauf folgenden Kalendervierteljahres. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendervierteljahres, in dem der Steuerpflichtige die Wohnung aufgibt. Bei Übernahme einer Zweitwohnung von einem bisher Steuerpflichtigen beginnt die Steuerpflicht mit dem Beginn des auf die Übernahme folgenden Kalendervierteljahres.
- (2) Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt. Steuerjahr ist das Kalenderjahr.
- (3) Sind mehrere Personen, die nicht zu einer Familie gehören, gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so kann die Gesamtsteuer durch die Anzahl der Inhaber geteilt und für den einzelnen Inhaber entsprechend anteilig festgesetzt werden. Die Bestimmung des § 3 Abs. 2 (Gesamtschuldner) bleibt unberührt.
- (4) Die Steuer wird in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Für die Vergangenheit nachzuzahlende Steuerbeträge werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

## **§ 7 Anzeigepflicht**

- (1) Das Innehaben einer Zweitwohnung oder deren Aufgabe ist der Gemeinde Koserow innerhalb einer Woche anzuzeigen.
- (2) Der Inhaber der Zweitwohnung ist verpflichtet, der Gemeinde alle erforderlichen Angaben zur Ermittlung des Mietaufwandes gemäß § 4 zu machen.

## **§ 8 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtige oder bei Wahrnehmung der Angelegenheit eines Steuerpflichtigen leichtfertig:
  - a) über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
  - b) die Gemeinde Koserow pflichtwidrig über steuerrechtliche erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder einen anderen erlangt.Die Strafbestimmung bei Vorsatz des § 16 des Kommunalabgabengesetzes Mecklenburg-Vorpommern vom 1. Juni 1993 bleibt unberührt.
- (2) Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig:
  - a) Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind, oder
  - b) Der Anzeigepflicht über Innehaben oder Aufgabe der Zweitwohnung nicht nachkommt. Zuwiderhandlungen gegen § 7 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 17 des Kommunalabgabengesetzes.
- (3) Gemäß § 17 Abs. 3 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern kann eine Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 €, die Ordnungswidrigkeit nach Absatz 2 mit einer Geldbuße bis zu 5.000,00 € geahndet werden.

## **§ 9 Inkrafttreten**

## Anlage 1 Berechnungsgrundlage

Grundlage für die Berechnung des Mietaufwandes für Wohnungen im Sinne des § 4 Abs. 3 der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Koserow (wenn dem Steuerpflichtigen kein tatsächlicher Mietaufwand entstanden ist)

Kategorie	Ausstattungsmerkmale	Mietwert
1	vorübergehend zum Wohnen geeignet ohne Bad/Dusche oder außerhalb der Wohnung WC außerhalb der Wohnung	1,53 Euro / qm
2	vorübergehend zum Wohnen geeignet ohne Bad/Dusche oder außerhalb der Wohnung Innen – WC	2,05 Euro / qm
3	vorübergehend zum Wohnen geeignet mit Bad/Dusche Innen – WC	2,56 Euro / qm
4	ganzjährig zum Wohnen geeignet ohne Bad/Dusche oder außerhalb der Wohnung WC außerhalb der Wohnung	3,07 Euro / qm
5	ganzjährig zum Wohnen geeignet ohne Bad/Dusche oder außerhalb der Wohnung Innen – WC	3,58 Euro / qm
6	ganzjährig zum Wohnen geeignet mit Bad/Dusche Innen – WC	4,60 Euro / qm

Kategorie 1 – 3: „**vorübergehend zum Wohnen geeignet**“

( aus baurechtlichen Gründen oder wegen unzureichender Heizungsmöglichkeit nur in der warmen Jahreszeit zum Wohnen geeignet).

Kategorie 4 – 6: „**ganzjährig zum Wohnen geeignet**“

(Bau- und Heizungsart ermöglichen eine ganzjährige Wohnnutzung).