

Neufassung der Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen

Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der derzeit gültigen Fassung und der §§ 1 bis 3, 12, 15 bis 17 des Kommunalabgabengesetzes Mecklenburg-Vorpommern (KAG M-V) in der derzeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung der Gemeindevorstand der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen vom 04.12.2025 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Allgemeines

Die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen erhebt eine Zweitwohnungssteuer.

§ 2 Steuergegenstand

(1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet.

(2) ¹Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner innerhalb oder außerhalb des Gemeindegebietes gelegenen Hauptwohnung in melderechtlichem Sinne für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienmitglieder innehat. ²Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig zu anderen als den vorgenannten Zwecken nutzt.

(3) Als Hauptwohnung gilt diejenige Wohnung von mehreren im In- und Ausland, die jemand überwiegend nutzt.

(4) ¹Nutzen mehrere Personen, die nicht zu einer Familie gehören, gemeinschaftlich eine Wohnung, so gilt als Zweitwohnung der auf diejenigen Personen entfallene Wohnungsanteil, denen die Wohnung als Zweitwohnung im Sinne des § 2 Abs. 2 dient. ²Für die Berechnung des Wohnungsanteils ist die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume den an der Gemeinschaft beteiligten Personen zu gleichen Teilen zuzurechnen. ³Dem Anteil an der Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume ist die Fläche der von dem Nutzungsberechtigten allein genutzten Räumen hinzuzufügen.

(5) ¹Zweitwohnungen sind insbesondere auch Wohnungen, die auf Erholungsgrundstücken (§§ 312 bis 315 des Zivilgesetzbuches der DDR vom 16.06.1975, GBl. I, Nr. 27, S. 466) errichtet worden sind. ²Hierunter fallen ebenfalls alle Wochenendhäuser; auch diejenigen, die vor 1990 errichtet wurden.

(6) Als Zweitwohnungen gelten nicht:

1. Wohnungen, die nachweislich ganz zum Zwecke der Einkommenserzielung (Geld- oder Vermögensanlage) gehalten werden.
2. Wohnungen, die aus beruflichen Gründen in der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen nicht dauernd getrenntlebenden verheirateten Personen allein ohne ihren jeweiligen Ehepartner innehaben und die sie überwiegend nutzen, wenn sich die Hauptwohnung der Eheleute außerhalb der Gemeinde befindet. Nicht dauernd getrenntlebende eingetragene Lebenspartnerschaften sind nicht dauernd getrenntlebenden verheirateten Personen gleichgestellt.
3. Wohnungen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen oder sozialpädagogischen Zwecken oder für Erziehungszwecke entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden.

4. ¹Gartenlauben im Sinne des § 3 Abs. 2 und des § 20 a des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. I Seite 210 in der derzeit gültigen Fassung). ²Dies gilt nicht für Gartenlauben nach § 20 a Nr. 8 des Bundeskleingartengesetzes, deren Inhaber vor dem 03.10.1990 eine Befugnis zur dauernden Nutzung der Laube zu Wohnzwecken erteilt wurde oder die dauernd zu Wohnzwecken genutzt werden. ³Soweit die Entfernung zwischen dem Hauptwohnsitz des Inhabers der Gartenlaube und der Gartenlaube über 50 km beträgt, wird vermutet, dass die Gartenlaube dauernd zu Wohnzwecken genutzt wird und insoweit über eine Beschaffenheit verfügt, die – entgegen der Forderungen der §§ 3 Abs. 2 und 20 a Nr. 7 Bundeskleingartengesetz – zum Wohnen geeignet ist. ⁴Der Inhaber der Gartenlaube kann diese Vermutung durch Beibringung geeigneter Nachweise im Einzelfall widerlegen.

5. Dritte und weitere Wohnungen im Gemeindegebiet.

§ 3 Steuerpflicht

(1) ¹Steuerpflichtig ist der Inhaber einer im Gemeindegebiet liegenden Zweitwohnung.

²Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung als Eigentümer, Mieter oder als sonstiger Dauernutzungsberechtigter zusteht.

³Das gilt auch bei unentgeltlicher Nutzung.

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

(3) ¹Hat der Inhaber einer Zweitwohnung die Möglichkeit der Eigennutzung, so ist die Zweitwohnungssteuer im vollen Umfang zu erheben. ²Zeiten des Wohnungsleerstandes, für die eine Eigennutzungsmöglichkeit rechtlich nicht ausgeschlossen worden ist, sind grundsätzlich den Zeiten zuzurechnen, in denen die Wohnung für die Zwecke des persönlichen Lebensbedarfes vorgehalten wird.

§ 4 Steuerbemessungsgrundlage

(1) Die Steuer bemisst sich nach dem aufgrund des Nutzungsvertrages im Besteuerungszeitraum geschuldeten Entgelt ohne Betriebs- oder sonstige Nebenkosten, bei Mietverträgen nach der Nettokaltmiete.

(2) ¹An Stelle des Betrages nach Absatz 1 gilt als jährlicher Mietaufwand die ortsübliche Miete für solche Wohnungen/ Wohnhäuser, die eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind. ²Die ortsübliche Miete wird in Anlehnung an die Jahresnettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

(3) Bei Wochenendhäusern, Bungalows und ähnlichen Baulichkeiten, die zum zeitweisen Wohnen vorgehalten werden, gilt § 4 Abs. 2 dieser Satzung entsprechend.

(4) Die maßgebliche Wohnfläche ist nach den §§ 2 bis 4 der Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der derzeit gültigen Fassung zu ermitteln.

§ 5 Steuersatz

Die Steuer beträgt 20% der Bemessungsgrundlage.

§ 6 Beginn und Ende der Steuerpflicht, Fälligkeit

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

(2) ¹Die Steuerpflicht entsteht am 01. Januar des jeweiligen Kalenderjahres, frühestens jedoch mit Inkrafttreten dieser Satzung.

²Ist eine Wohnung erst nach dem 01. Januar des jeweiligen Kalenderjahres als Zweitwohnung zu beurteilen, so entsteht die Steuerschuld am ersten Tag des darauffolgenden Kalendermonats. ³Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige die Wohnung aufgibt.

(3) ¹Die Steuer ist jeweils mit dem Viertel ihres Jahresbetrages am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig.

²Für die Vergangenheit nachzuzahlende Steuerbeträge werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

(4) Überzahlungen werden erstattet.

§ 7 Anzeigepflicht

(1) Wer eine Zweitwohnung innehalt, in Besitz nimmt oder aufgibt hat dieses der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen, vertreten durch das Amt Warnow-West, Schulweg 1A, 18198 Kritzmow, innerhalb von 1 Monat schriftlich mitzuteilen.

(2) ¹Unbeschadet der sich aus Abs. 1 ergebenden Verpflichtung kann die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen jede Person zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, die aufgrund eigener Ermittlungen nach § 2 dieser Satzung die Steuertatbestände erfüllt. ²Ist die Wohnung keine Zweitwohnung nach § 2 dieser Satzung, hat deren Inhaber der Zweitwohnung sich nach dem auf der Amtsseite eingestellten aktuellen Vordruck zu erklären (<https://www.amt-warnow-west.de/tag/zweitwohnungssteuer/>) und die hierfür maßgeblichen Umstände anzugeben (Negativmeldung).

(3) Die Angaben des Erklärungspflichtigen sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietvertrag oder Mietänderungsvertrag, Gewerbeanmeldung, Verwaltervertrag u.ä. nachzuweisen.

(4) Der Inhaber einer Zweitwohnung ist verpflichtet, der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen die für die Höhe der Steuer sowie alle weiteren zugrundeliegenden Tatsachen maßgeblichen Änderungen unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

§ 8 Besteuerungsverfahren

(1) Wird die Erklärung nicht innerhalb von vier Wochen nach Ablauf der in § 7 Abs. 1 gesetzten Frist abgegeben, gilt die Wohnung als ganzjährlich für den Inhaber verfügbar.

(2) ¹Die Steuer wird als Jahressteuer durch Bescheid festgesetzt. ²Solange es keine Änderungen in der Bemessungsgrundlage oder des Steuerbescheides gibt, gilt der Bescheid als Mehrjahresbescheid für zukünftige Zeiträume. ³Die Möglichkeit der Änderung des Steuerbescheides nach den Vorschriften der Abgabenordnung über die Änderung von Steuerbescheiden bleibt unberührt.

(3) ¹Gibt die nach § 7 dieser Satzung verpflichtete Person eine Erklärung nicht oder nicht rechtzeitig ab, kann die Steuer nach § 12 KAG M-V in Verbindung mit § 162 der Abgabenordnung aufgrund einer Schätzung festgesetzt werden. ²Darüber hinaus können Verspätungszuschläge nach § 12 KAG in Verbindung mit § 152 der Abgabenordnung erhoben werden.

§ 9 Mitwirkungspflicht Dritter

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 Abs. 2 dieser Satzung verpflichtet, auf Anfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände nach § 12 KAG M-V in Verbindung mit § 93 der Abgabenordnung mitzuteilen.

§ 10 Verwendung personenbezogener Daten

(1) Zur Ermittlung der Steuerpflichtigen und zur Festsetzung der Steuer im Rahmen der Veranlagung nach dieser Satzung ist die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen gemäß § 2 Landesdatenschutzgesetz M-V berechtigt, Daten insbesondere aus folgenden Auskünften, Unterlagen und Mitteilungen zu verarbeiten, soweit sie zur Erfüllung der Aufgaben nach dieser Satzung erforderlich sind:

- Meldeauskünfte
- Unterlagen der Grundsteuerveranlagung
- Grundbuch und Grundbuchakten
- Unterlagen der Einheitsbewertung
- Mitteilung der Vorbesitzer
- Anträge auf Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen
- Bauakten
- Liegenschaftskataster

(2) Darüber hinaus sind die Erhebung und die Weiterverarbeitung personenbezogener Daten zu Kontrollzwecken zulässig, soweit es zur Erfüllung der Aufgaben nach dieser Satzung erforderlich ist.

(3) Die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen ist berechtigt, auf der Grundlage von Angaben der Steuerpflichtigen und von Daten aus den in Abs. 1 genannten Quellen ein Verzeichnis der Steuerpflichtigen mit den für die Steuererhebung nach dieser Satzung erforderlichen Daten anzulegen und zu führen und diese Daten zum Zwecke der Erhebung der Zweitwohnungssteuer nach dieser Satzung zu verwenden und weiter zu verarbeiten.

(4) Der Einsatz elektronischer Datenverarbeitungsanlagen ist zulässig.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtiger oder bei der Wahrnehmung der Angelegenheit eines Steuerpflichtigen leichtfertig

1. über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtig oder unvollständige Angaben macht oder
2. die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen pflichtwidrig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt

und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder einen anderen erlangt.

(2) Wer die in Abs. 1 genannten Handlungen vorsätzlich begeht, unterliegt den Strafbestimmungen des § 16 Abs. 1 KAG M-V.

(3) Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig

1. Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind, oder
2. der Erklärungspflicht über das Innehaben einer Zweitwohnung sowie alle der Besteuerung zugrundeliegenden Tatsachen nicht nachkommt.

Zuwiderhandlungen gegen die §§ 7 und 8 dieser Satzung sind Ordnungswidrigkeiten nach § 17 KAG M-V.

(4) Gemäß § 17 Abs. 3 KAG M-V kann eine Ordnungswidrigkeit nach Abs. 1 mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 Euro, die Ordnungswidrigkeit nach Abs. 2 mit einer Geldbuße bis zu 5.000,00 Euro geahndet werden.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2026 in Kraft.

Elmenhorst/Lichtenhagen, den 16.12.2025


Uwe Barten
Bürgermeister

Gem. § 5 Abs. 5 KV M-V vom 13. Januar 1998 (GVOBI. M-V, S. 249) in der derzeit gültigen Fassung wird auf Folgendes hingewiesen:

Ein Verstoß gegen Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung enthalten oder auf Grund der Kommunalverfassung erlassen worden sind, kann nach Ablauf eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung dieser Satzung nicht mehr geltend gemacht werden. Diese Folge tritt nicht ein, wenn der Verstoß innerhalb der Jahresfrist schriftlich und unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Stadt Wesenberg geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann hiervon abweichend stets geltend gemacht werden.

