

Öffentliche Bekanntmachung

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock für noch nicht bestandskräftige Steuerfestsetzungen für die Veranlagungsjahre 2017 bis 2022

Auf der Grundlage des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. M-V S. 934, 939), und der §§ 1, 3 und 17 des Kommunalabgabengesetzes - KAG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. April 2005 (GVOBl. M-V S. 146), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Mai 2023 (GVOBl. M-V S. 650), wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft vom 20. März 2024 nachfolgende Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock für noch nicht bestandsfähige Steuerfestsetzungen für die Veranlagungsjahre 2017 bis 2022 erlassen:

§ 1 Steuergegenstand

Das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock unterliegt der Zweitwohnungssteuer.

§ 2 Begriff der Zweitwohnung und Hauptwohnung

- (1) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner innerhalb oder außerhalb des Stadtgebietes belegenen Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs oder des persönlichen Lebensbedarfs seiner Familienangehörigen innehat.
- (2) Als Hauptwohnung gilt diejenige Wohnung von mehreren im In- und Ausland, die jemand überwiegend nutzt.
- (3) Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen bestimmt ist und zu dem eine Küche oder Kochnische sowie eine Toilette gehören.
- (4) Nutzen mehrere Personen, die nicht zu einer Familie gehören, gemeinschaftlich eine Wohnung, so gilt als Zweitwohnung der auf diejenigen Personen entfallende Wohnungsanteil, denen die Wohnung als Zweitwohnung im Sinne § 2 Abs. 1 dient. Für die Berechnung des Wohnungsanteils ist die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume den an der Gemeinschaft beteiligten Personen zu gleichen Teilen zuzurechnen. Dem Anteil an der Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume ist die Fläche der von der Nutzungsberechtigten oder dem Nutzungsberechtigten allein genutzten Räume hinzuzufügen.

(5) Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihre Inhaberin und/oder ihr Inhaber sie zeitweilig zu anderen als den vorgenannten Zwecken nutzt.

(6) Als Zweitwohnung gelten nicht:

1. an Kur- und Feriengäste vermietete Ferienhäuser, Wohnungen oder Zimmer, soweit die Nutzungsdauer jeweils unter einem Monat liegt;
2. eine aus beruflichen Gründen gehaltene Zweitwohnung einer minderjährigen Person oder einer nicht dauernd getrennt lebenden verheirateten oder eine eingetragene Lebenspartnerschaft führenden Person, deren Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet;
3. Wohnungen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen oder sozialpädagogischen Zwecken oder für Erziehungszwecke entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden. Diese Wohnungen gelten auch dann nicht als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung, wenn sich die Hauptwohnung in einer unter Ziffer 3 genannten Wohnung befindet.

§ 3 Steuerpflicht

(1) Steuerpflichtig ist, wer im Stadtgebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 innehat. Als Inhaberin oder Inhaber einer Zweitwohnung gilt die Person, der die Verfügungsbefugnis über die Wohnung als Eigentümerin oder Eigentümer, Mieterin oder Mieter oder als sonstige dauernutzungsberechtigte Person zusteht. Dies gilt auch bei unentgeltlicher Nutzung.

(2) Die Steuerpflicht besteht nur, wenn auch über die Hauptwohnung eine rechtliche Verfügungsbefugnis als Eigentümerin oder Eigentümer, Mieterin oder Mieter oder sonstige dauernutzungsberechtigte Person besteht.

(3) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaberrinnen und/oder Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner gemäß § 44 der Abgabenordnung.

(4) Hat die Inhaberin/der Inhaber einer Zweitwohnung die Möglichkeit der Eigennutzung von mehr als 62 Tagen im Kalenderjahr, so ist die Zweitwohnungssteuer im vollen Umfang zu erheben. Zeiten 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 Entstehung und Ende der Steuerpflicht

(1) Die Zweitwohnungssteuer ist eine Jahresaufwandsteuer. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr.

(2) 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 Steuerpflicht am ersten Tag des darauffolgenden Kalendermonats.

(3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem die steuerpflichtige Wohnung aufgegeben wird.

§ 5 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) Ist die Wohnung eigengenutzt oder unterhalb des ortsüblichen Nutzungsentgeltes überlassen, so ist Bemessungsgrundlage die ortsübliche Nettokaltmiete, die für Wohnungen oder Wohnungsanteile gleicher oder ähnlicher Art, Beschaffenheit, Größe, Ausstattung und Lage regelmäßig gezahlt wird. Als ortsübliche Nettokaltmiete gilt jene Miethöhe, die im jeweils gültigen Mietspiegel der Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Mittelwert ausgewiesen ist. Lässt sich aus dem gültigen Mietspiegel keine Vergleichsmiete für die Zweitwohnung entnehmen, ist die Steuer nach der ortsüblichen Miete zu bemessen, wie sie sich für vergleichbare Wohnungen am Markt herausgebildet hat.

(3) Bei Wochenendhäusern, Bungalows und ähnlichen Baulichkeiten, die zum zeitweisen Wohnen vorgehalten werden, gilt § 5 Abs. 2 Satz 1 entsprechend. Kann keine ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt werden, gilt als Bemessungsgrundlage anstelle des Mittelwertes der Mietspiegeltabelle der jeweils niedrigste Einzelwert der Tabelle „Basiswerte“ des Mietspiegels. Bei Fehlen einer Sammelheizung (siehe Mietspiegel der Hanse- und Universitätsstadt Rostock) sind von der Bemessungsgrundlage 20 Prozent in Abzug zu bringen.

(4) Die maßgebliche Wohnfläche ist nach den §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 Gesetz vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614), zu ermitteln.

§ 6 Steuersatz

Die Steuer beträgt im Kalenderjahr 15 % der Bemessungsgrundlage.

§ 7 Steuererklärung

(1) Das Innehaben einer Zweitwohnung, deren Aufgabe sowie alle weiteren für die Besteuerung relevanten zugrunde liegenden Tatsachen sind der Hanse- und Universitätsstadt Rostock auf amtlich vorgeschriebenem Vordruck spätestens bis zum 15. Kalendertag nach Beginn der Steuerpflicht zu erklären.

(2) Unbeschadet der sich aus Abs. 1 ergebenden Verpflichtung kann die Hanse- und Universitätsstadt Rostock jede Person zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, die auf Grund eigener Ermittlungen nach § 2 die Steuertatbestände erfüllt. Ist die Wohnung keine Zweitwohnung nach § 2, hat deren Inhaberin und/oder Inhaber sich nach dem amtlich vorgeschriebenen Vordruck zu erklären und die hierfür maßgeblichen Umstände anzugeben (Negativmeldung).

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

§ 8 Besteuerungsverfahren und Fälligkeit der Steuerschuld

(1) Die Zweitwohnungssteuer wird durch Bescheid für den jeweiligen Besteuerungszeitraum festgesetzt. Der Bescheid wird geändert, wenn die Anzeige einer Änderung von Besteuerungsgrundlagen oder die Anzeige des Endes der Steuerpflicht eine niedrigere Steuerfestsetzung erfordert. Die Möglichkeit der Änderung des Steuerbescheides nach den Vorschriften der Abgabenordnung über die Änderung von Steuerbescheiden bleibt unberührt.

(2) Gibt die nach § 7 verpflichtete Person eine Erklärung nicht oder nicht rechtzeitig ab, kann die Steuer nach § 162 der Abgabenordnung aufgrund einer Schätzung festgesetzt werden. Darüber hinaus können Verspätungszuschläge nach § 152 der Abgabenordnung erhoben werden.

(3) Der Jahresbetrag der Zweitwohnungssteuer wird zum 1. Juli des Erhebungsjahres fällig. Auf Antrag kann der Entrichtung der Jahressteuer in bis zu vier Teilbeträgen zugestimmt werden. Beginnt die Steuerpflicht erst im Laufe des Kalenderjahres, wird die anteilige Steuer für den Rest des Kalenderjahres festgesetzt. Diese sowie die rückwirkend nachzuzahlenden Steuerbeträge werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

§ 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. 1 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 Hanse- und Universitätsstadt Rostock 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
- Unterlagen der Einheitsbewertung
- Grundbuch und Grundbuchakten
- Mitteilungen der Vorbesitzer
- Anträge auf Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen
- Bauakten
- Liegenschaftskataster
- Unterlagen der Kurabgabenerhebung.

(2) Auf der Grundlage von Angaben der Steuerpflichtigen und der Daten aus den in Abs. 1 genannten Quellen wird ein Register der Steuerpflichtigen mit den für die Steuererhebung nach dieser Satzung erforderlichen Daten angelegt, um diese Daten zum Zwecke der Erhebung der Zweitwohnungssteuer nach dieser Satzung zu verwenden und weiter zu verarbeiten.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

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

1. über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
2. die Hanse- und Universitätsstadt Rostock pflichtwidrig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt

und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder einen anderen erlangt. Die Strafbestimmungen bei Vorsatz gemäß § 16 des KAG M-V bleiben unberührt.

(2) 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 zugrunde liegenden Tatsachen nicht nachkommt.

Zuwiderhandlungen gegen § 7 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 17 KAG M-V.

(3) Gemäß § 17 Abs. 3 KAG M-V kann eine Ordnungswidrigkeit nach Abs. 1 mit einer Geldbuße bis zu 10 000 EUR, die Ordnungswidrigkeit nach Abs. 2 mit einer Geldbuße bis zu 5 000 EUR geahndet werden.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Wirkung vom 1. Januar 2017 in Kraft. Sie ersetzt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Hansestadt Rostock vom 4. November 2016. Sie gilt ausschließlich für Fälle, in denen keine bestandskräftige Steuerfestsetzung für die Veranlagungsjahre 2017 bis 2022 erfolgt ist.

Diese Satzung berührt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 16. Dezember 2022, die am 1. Januar 2023 in Kraft getreten ist, nicht. Diese ist weiterhin für die Veranlagung ab dem Kalenderjahr 2023 maßgeblich.

Rostock, 5. April 2024

Eva-Maria Kröger
Oberbürgermeisterin

1. Die vorstehende von der Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock am 20. März 2024 beschlossene Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Verstoß gegen Verfahrens- und Formvorschriften, die sich aus der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. M-V S. 934, 939), ergeben oder die aufgrund dieser erlassen worden sind, gemäß 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V nach Ablauf eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann.

Diese Folge tritt nicht ein, wenn der Verstoß innerhalb der Jahresfrist schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Hanse- und Universitätsstadt Rostock geltend gemacht wird.

Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann abweichend von Punkt 2 Satz 1 stets geltend gemacht werden.

Rostock, 5. April 2024

Eva-Maria Kröger
Oberbürgermeisterin