

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

in der Fassung vom 1. November 2024

Die Neufassung berücksichtigt die

- a) Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 16. Dezember 2022, veröffentlicht im INTERNET unter der Adresse www.rostock.de/bekanntmachungen am 25. Dezember 2022;
- b) Erste Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 1. November 2024 (veröffentlicht im INTERNET unter der Adresse www.rostock.de/bekanntmachungen am 7. November 2024).

§ 1 Steuergegenstand

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

§ 2 Begriff der Zweitwohnung

- (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 Zweitwohnungen gelten nicht:
 1. an Kur- und Feriengäste vermietete Ferienhäuser, Wohnungen oder Zimmer, soweit die Nutzungsdauer jeweils unter einem Monat liegt.

2. Wohnungen, die aus beruflichen Gründen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock nicht dauernd getrennt lebenden 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 eine minderjährige Person während der Schul- und Ausbildung in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock innehat.
4. 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 Inhaberinnen 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) An Stelle des Betrages nach Absatz 1 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, 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 § 5 Abs. 2 entsprechend.

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

§ 6 Steuersatz

Die Steuer beträgt im Kalenderjahr 15 % der Bemessungsgrundlage.

§ 7 Steuererklärung

(1) Wer Inhaberin oder Inhaber einer Zweitwohnung ist oder wird, hat dies der Hanse- und Universitätsstadt Rostock innerhalb eines Monats nach Beginn einer möglichen Steuerpflicht schriftlich anzuzeigen. Zur Anmeldung ist der amtlich vorgeschriebene Vordruck zu nutzen. Die Abmeldung muss schriftlich erfolgen.

(2) Unbeschadet der sich aus Abs. 1 ergebenden Verpflichtung kann die Hanse- und Universitätsstadt Rostock 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 Inhaberin und/oder Inhaber der Zweitwohnung 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.

(4) Die Inhaberin oder der Inhaber einer Zweitwohnung ist verpflichtet, der Hanse- und Universitätsstadt Rostock die für die Höhe der Steuer sowie alle weiteren zugrundeliegenden Tatsachen maßgeblichen Änderungen unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

§ 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 von der Inhaberin oder 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 zugrundeliegenden 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.