



Satzung der Stadt Marlow über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer -Lesefassung-

Die vorliegende Form der Lesefassung dient der Information der Bürgerinnen und Bürger, hat jedoch keinen Anspruch auf Rechtswirksamkeit.

Die Lesefassung berücksichtigt die:

- ***Satzung der Stadt Marlow über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer vom 22.02.2022, veröffentlicht im Internet auf der Homepage der Stadt Marlow am 22.02.2022, in Kraft getreten am 01.01.2022***
- ***1. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Marlow über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer vom 21.07.2025, veröffentlicht im Internet auf der Homepage der Stadt Marlow am 21.07.2025, rückwirkend in Kraft getreten zum 01.01.2022***

§ 1 Steuergegenstand

Das Innenhaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet der Stadt Marlow unterliegt der Zweitwohnungssteuer.

§ 2 Begriff der Zweitwohnung und Hauptwohnung

(1) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner innerhalb oder außerhalb des Stadtgebietes gelegenen Hauptwohnung zu Zwecken persönlichen Lebensbedarfs oder des persönlichen Lebensbedarfs seiner Familienangehörigen innehalt.

(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 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 des § 2 Absatz 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 sie zeitweilig zu anderen als den vorgenannten Zwecken nutzt.

(6) Als Zweitwohnung gelten nicht:

1. Ganzjährig an Feriengäste vermietete sowie dauerhaft vermietete Häuser, Wohnungen oder Zimmer (reine Geld- oder Vermögensanlage);
2. Eine aus beruflichen Gründen gehaltene Zweitwohnung einer minderjährigen Person oder einer nicht dauernd getrennt lebenden verheirateten oder eine eingetragene Lebenspartnerschaft führende 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 der Inhaber einer im Stadtgebiet Marlow liegenden Zweitwohnung. Als Inhaberin einer Zweitwohnung gilt die Person, der die Verfügungsbefugnis über die Wohnung als Eigentümer, Mieterin oder sonstige dauernutzungsberechtigte Person zusteht. Dies gilt auch bei unentgeltlicher Nutzung.

(2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner gemäß § 44 der Abgabenordnung.

(3) Hat die Inhaberin einer Zweitwohnung die Möglichkeit der Eigennutzung von mehr als 62 Tage 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) Dritte und weitere Wohnungen im Stadtgebiet unterliegen nicht der Zweitwohnungssteuer.

§ 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 Steuerschuld wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet.

(2) Der jährliche Mietaufwand ist die Nettokaltmiete, die der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand zum Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld für ein Jahr zu entrichten hat (Jahresnettokaltmiete).

(3) Statt des Beitrages nach Absatz 2 gilt als jährlicher Mietaufwand die durchschnittlich ortsübliche Vergleichsmiete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zu vorübergehendem Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind oder in den Fällen, mit einem realitätsfremden Mietzins. Hierbei wird die jeweils günstigste Vergleichsmiete nach § 254 Bewertungsgesetz (BewG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 30 des Gesetzes vom 21.12.2020 (BGBl. I S. 3096) i. V. m. der Anlage 1 zu § 5 Absatz 3 „Günstigste ortsübliche monatliche Vergleichsmiete“ pro m² herangezogen.

§ 6 Steuersatz

(1) Die Steuer beträgt im Kalenderjahr 15 % der Bemessungsgrundlage nach § 5 Absatz 2 (vertraglich vereinbarte Jahresnettokaltmiete).

(2) Unter Zugrundelegung des Steuersatzes nach Absatz 1 (15 %) und der Bemessungsgrundlage nach § 5 Absatz 3 beträgt die jährliche Steuer

| bei Gebäuden mit einem Baujahr | in EUR/m² Wohnfläche |
|---------------------------------------|--|
| bis 1948 | 9,02 |
| 1949 bis 1978 | 8,82 |
| 1979 bis 1990 | 8,35 |
| 1991 bis 2000 | 9,65 |
| ab 2001 | 10,33 |

§ 7 Steuererklärung

(1) Das Innehaben einer Zweitwohnung oder deren Aufgabe sowie alle weiteren für die Besteuerung relevanten zugrunde liegenden Tatsachen sind der Stadt Marlow innerhalb eines Monats anzuzeigen.

(2) Unbeschadet der sich aus Absatz 1 ergebenden Verpflichtung kann die Stadt Marlow 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 sich nach dem amtlich vorgeschriebenen Vordruck zu erklären und die hierfür maßgeblichen Umständen anzugeben (Negativmeldung).

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

(4) Wird die Erklärung nicht oder nicht rechtzeitig abgegeben, kann die Steuer nach § 162 der Abgabenordnung aufgrund von Schätzung festgesetzt werden. Darüber hinaus können Verspätungszuschläge nach § 152 der Abgabenordnung erhoben werden.

§ 8 Besteuerungsverfahren und Fälligkeit der Steuerschuld

(1) Die Zweitwohnungssteuer wird durch Bescheid für den 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) Die Steuer wird in zwei Teilbeträgen zum 15. März und 15. September fällig. 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 Absatz 1 verpflichtet, auf Anfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände nach § 12 des Kommunalabgabengesetzes M-V in Verbindung mit § 93 der Abgabenverordnung mitzuteilen.

§ 10 Verwendung personenbezogener Daten

(1) Zur Ermittlung des Steuerpflichtigen und zur Festsetzung der Steuer im Rahmen der Veranlagung nach dieser Satzung ist die Stadt Marlow gemäß § 2 Landes-Datenschutzgesetz 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
- Mitteilung der Vorbesitzer
- Anträge auf Vorverkaufsverzichtserklärungen
- Bauakten
- Liegenschaftskataster

(2) Auf der Grundlage von Angaben der Steuerpflichtigen und der Daten aus den in Absatz 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 eines Steuerpflichtigen leichtfertig

1. über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
2. die Stadt Marlow pflichtwidrig über steuerrechtliche erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt

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

(2) Ordnungswidrig im Sinne dieser Satzung 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 allen der Besteuerung zugrunde liegenden Tatsachen nicht nachkommt.

Zuwiderhandlungen gegen § 7 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 17 Absatz 2 des Kommunalabgabengesetzes M-V.

(3) Gemäß § 17 Absatz 3 des Kommunalabgabengesetzes M-V kann eine Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 mit einer Geldbuße bis zu 10.000 EUR, die Ordnungswidrigkeit nach Absatz 2 mit einer Geldbuße bis zu 5.000 EUR geahndet werden.

§ 12
Inkrafttreten

Anlage 1 zu § 5 Absatz 3**Günstigste ortsübliche monatliche Vergleichsmiete pro m²**

| Wohnfläche m ² | Baujahr des Gebäudes | | | | |
|---------------------------|----------------------|------------------|------------------|------------------|---------|
| | bis 1948 | 1949 bis 1978 | 1979 bis 1990 | 1991 bis 2000 | ab 2001 |
| | 5,01 € | 4,90 € | 4,64 € | 5,36 € | 5,74 € |