

## Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer

|                                          |                                    |
|------------------------------------------|------------------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i><br>Finanzen | <i>Datum</i><br>04.11.2025         |
| <i>Bearbeitung:</i><br>Jessica Pinske    | <i>Verantwortlich:</i><br>Finanzen |

|                                                     |                                     |              |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| <i>Beratungsfolge</i>                               | <i>Geplante<br/>Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
| Gemeindevertretung Heinrichswalde<br>(Entscheidung) | 19.11.2025                          | Ö            |

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heinrichswalde beschließt in ihrer Sitzung am 19.11.2025 die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer.

### Finanzielle Auswirkungen

| Ja                                  | X | Nein |                                                                                    |                                |                                                                                                                           |
|-------------------------------------|---|------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gesamtkosten der Maßnahme           |   |      | Einzahlungen/<br>Erträge<br>(Zuschüsse u. ä.)<br><br>voraussichtlich<br>9.000,00 € | Finanzierung<br>durch Haushalt | Jährliche laufende Belastung<br>(Folgekosten mit kalkulatorischen<br>Kosten abzgl. Folgeerträge und<br>Folgeeinsparungen) |
| Produkt/ Sachkonto: 6.1.1.00 / 4034 |   |      |                                                                                    |                                |                                                                                                                           |
|                                     |   |      |                                                                                    |                                |                                                                                                                           |

### Anlage/n

|   |                                          |
|---|------------------------------------------|
| 1 | Satzung Zwst Heinrichswalde (öffentlich) |
|---|------------------------------------------|

## Begründung

Auf Empfehlung der Kommunalaufsicht des Landkreises Vorpommern-Greifswald wurde zur Verbesserung der finanziellen Lage der Gemeinde die Einführung der Zweitwohnungssteuer als Konsolidierungsmaßnahme verbindlich festgeschrieben.

Durch den Verkauf von Grundstücken an Ortsfremde, die ihren Hauptwohnsitz nicht in der Gemeinde Heinrichswalde gemeldet haben, gehen der Gemeinde Schlüsselzuweisungen verloren. Diese sind für die Gemeinde Heinrichswalde aber dringend notwendig, um für alle Bürger (auch mit Zweitwohnsitz) das gemeindliche Leben aufrecht zu erhalten. So trägt die Gemeinde z. B. die Kosten für die Unterhaltung der öffentlichen Wege und Einrichtungen.

Die Gemeinde beabsichtigt, mit der Einführung der Zweitwohnungssteuer einen Steuerausgleich zu erzielen.

Die Höhe des Hebesatzes legt die Gemeinde selbst fest.

Folgende Rechenbeispiele sollen zur Entscheidungsfindung zum zu erhebenden Steuersatz beitragen:

| Hebesatz | *<br>Nettokaltniete<br>(monatlich) | Beispiel<br>A     | Beispiel<br>B     | Steuerertrag<br>bei A | Steuerertrag<br>bei B |
|----------|------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| 15 %     | 5,23 € / m <sup>2</sup>            | 25 m <sup>2</sup> | 40 m <sup>2</sup> | 235,35 €              | 376,56 €              |
| 20 %     | 5,23 € / m <sup>2</sup>            | 25 m <sup>2</sup> | 40 m <sup>2</sup> | 313,80 €              | 502,08 €              |
| 25 %     | 5,23 € / m <sup>2</sup>            | 25 m <sup>2</sup> | 40 m <sup>2</sup> | 392,25 €              | 627,60 €              |

\*: Die Nettokaltniete ist auf 12 Monate hochzurechnen.

Es wird vorgeschlagen, einen Steuersatz in Höhe von 20 % zu beschließen.

# **Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Heinrichswalde**

Auf der Grundlage des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der zurzeit gültigen Fassung und der §§ 1 bis 3 und 17 des Kommunalabgabengesetzes M-V (KAG M-V) in der zurzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Heinrichswalde vom 19.11.2025 folgende Satzung erlassen:

## **§ 1**

### **Allgemeines**

Die Gemeinde Heinrichswalde erhebt eine Zweitwohnungssteuer.

## **§ 2**

### **Steuergegenstand**

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet.
- (2) Eine Hauptwohnung ist die vorwiegend benutzte, auch außerhalb des Gebiets der Bundesrepublik Deutschland liegende, Wohnung des Abgabepflichtigen. Für die Hauptwohnung muss keine rechtlich gesicherte Verfügungsbefugnis bestehen.
- (3) Eine Zweitwohnung ist danach jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken seines persönlichen Lebensbedarfs oder dem seiner Familienangehörigen für mindestens zwei Monate im Jahr innehat. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig zu anderen als den vorgenannten Zwecken nutzt.
- (4) Das Vorhalten der Zweitwohnung für die persönliche Lebensführung ist bereits dann gegeben, wenn sich der Wohnungsinhaber die Möglichkeit einer Eigennutzung offengehalten hat. Auf eine tatsächliche Nutzung kommt es nicht an.
- (5) Eine Zweitwohnung muss jedoch nach ihrer Beschaffenheit wenigstens vorübergehend die Führung eines Haushaltes ermöglichen. Das Vorhalten der hierfür notwendigen Ausstattung lediglich als Gemeinschaftseinrichtung (z. B. hinsichtlich der Kochgelegenheit, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung) steht einer Steuerpflicht nicht entgegen.
- (6) Dritte und weitere Wohnungen im Gemeindegebiet unterliegen nicht der Zweitwohnungssteuer. Ist jemand Inhaber mehrerer Wohnungen neben der Hauptwohnung, unterliegt diejenige Wohnung der Zweitwohnungssteuer, die der Inhaber tatsächlich für sich oder seine Angehörigen vorhält. Im Zweifel wird die mit höchsten jährlichen Mietaufwand besteuert.

### **§ 3**

#### **Steuerpflichtiger**

- (1) Steuerpflichtig ist der Inhaber einer im Gemeindegebiet liegenden Zweitwohnung. Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, der die tatsächliche Verfügungsgewalt über die Wohnung als Eigentümer, Mieter oder als sonstiger Dauernutzungsberechtigter hat. Das gilt auch bei unentgeltlicher Nutzung.
- (2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner gemäß § 44 Abgabenordnung.
- (3) 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**

#### **Steuermaßstab**

- (1) Die Steuerschuld wird anhand der Jahresnettokaltmiete berechnet.
- (2) Der jährliche Mietwert ist das Gesamtentgelt, welches der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld für ein Jahr zu entrichten hat (Jahresnettokaltmiete).
- (3) An Stelle des Betrages nach Abs. 2 gilt als jährlicher Mietwert die ortsübliche Nettokaltmiete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind. Die ortsübliche Miete orientiert sich an der jeweils gültigen Verwaltungsrichtlinie des Landkreises Vorpommern-Greifswald zur Angemessenheit von Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII, die zu Beginn eines Kalenderjahres in Kraft ist. Dabei wird der Vergleichsraum (VR) aus Tabelle / Übersicht I und die Nettokaltmieten (KM) aus Tabelle / Übersicht IV (Angemessene Netto-Kaltmiete in Euro) zu Region VR 5 – Ueckermünde mit Umland zu Grunde gelegt. Als Mietwert wird der Mittelwert für Wohnungen festgesetzt. Der Mittelwert berechnet sich aus dem jeweiligen m<sup>2</sup>-Preis der angegebenen Nettokaltmieten nach Personen gem. Nr. 3.3.1 der KdU-Richtlinie nach m<sup>2</sup>.
  - a. Für Wohnungen, die nur vorübergehend zum Wohnen geeignet sind, werden nur 2/3 des Mietwertes in Ansatz gebracht. (Erläuterung: Aus baurechtlichen Gründen oder wegen unzureichender Heizmöglichkeit nicht ganzjährig zum Wohnen geeignet.)
  - b. Für Wohnungen, die ganzjährig zum Wohnen geeignet sind, wird der volle Mietwert in Ansatz gebracht. (Erläuterung: die Bau- und Heizungsart ermöglichen eine ganzjährige Wohnungsnutzung.)
- (4) Die Vorschriften des § 79 Bewertungsgesetz in der zurzeit gültigen Fassung finden entsprechende Anwendung. Für eine Wohnflächenberechnung sind die §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung in der zurzeit gültigen Fassung entsprechend anzuwenden.

## **§ 5**

### **Steuersatz**

Die Steuer beträgt 20 % des Steuermaßstabes.

## **§ 6**

### **Entstehung und Ende der Steuerpflicht, Fälligkeit**

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt. Steuerjahr ist das Kalenderjahr.
- (2) Die Steuerpflicht entsteht, sobald der Tatbestand des Innehabens einer Zweitwohnung im Sinne des § 2 erfüllt ist.
- (3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem der Steuerpflichtige die ordnungsgemäße Erklärung gemäß § 7 (3) vorgenommen hat.
- (4) Die Steuer wird in vierteljährlichen Teilbeträgen vom 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November eines Jahres fällig.

## **§ 7**

### **Steuererklärung**

- (1) Das Innehaben einer Zweitwohnung sowie alle der Besteuerung zugrundeliegenden Tatsachen sind der Gemeinde Heinrichswalde auf dem amtlich vorgeschriebenen Vordruck spätestens bis zum 15. Kalendertag des Folgemonats nach Beginn der Steuerpflicht zu erklären. Eine Steuererklärung ist nicht abzugeben, wenn sich gegenüber der Vorjahreserklärung keine Abweichungen ergeben.  
Die Steuererklärung ist vom Steuerpflichtigen eigenhändig zu unterschreiben.
- (2) Unbeschadet der sich aus (1) ergebenden Verpflichtung kann die Gemeinde Heinrichswalde über das Amt Torgelow-Ferdinandshof jede Person zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, bei der das Vorhandensein des Steuergegenstandes gem. § 2 vermutet wird.
- (3) Existiert keine Zweitwohnung oder nicht mehr im Sinne des § 2, hat der Steuerpflichtige dies im amtlich vorgeschriebenen Vordruck ebenfalls bis zum 15. des Folgemonats zu erklären und die hierfür maßgeblichen Umstände nachzuweisen.
- (4) Gibt eine nach § 7 verpflichtete Person eine Erklärung nicht, nicht rechtzeitig oder unvollständig (ohne geforderte Nachweise) ab, kann die Steuer nach § 162 Abgabenordnung (AO) auf Grund einer Schätzung festgesetzt werden. Darüber hinaus können Verspätungszuschläge nach § 152 AO erhoben werden.
- (5) Die Steuerpflichtigen haben alle Angaben zu unterbreiten, die zur Ermittlung der Zweitwohnungssteuer erforderlich sind.
- (6) Die Angaben der Steuerpflichtigen sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietvertrag oder Mietänderungsvertrag, nachzuweisen.

## **§ 8**

### **Mitwirkungspflicht Dritter**

- (1) Wenn die Beteiligten den Sachverhalt nicht klären können oder die Bemühungen um eine Aufklärung erfolglos erscheinen, sind auch andere Personen, insbesondere vom Inhaber beauftragte Vermieter oder Verpächter verpflichtet, auf Anfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände nach § 12 KAG M-V in Verbindung mit § 93 der Abgabenordnung mitzuteilen.

## **§ 9**

### **Verwendung personenbezogener Daten**

- (1) Zur Ermittlung der Steuerpflichtigen und zur Festsetzung der Steuer im Rahmen der Veranlagung nach dieser Satzung ist das Amt Torgelow-Ferdinandshof für die Gemeinde Heinrichswalde gemäß Artikel 6 Absatz 1 e) DSGVO i.V.m. § 3 KAG M-V und § 93 AO berechtigt, Daten insbesondere ausfolgenden 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
  - Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen
  - Bauakten
  - Liegenschaftskataster
- (2) Darüber hinaus sind zu Kontrollzwecken die Erhebung und die Weiterverarbeitung personenbezogener Daten zulässig, soweit es zur Erfüllung der Aufgaben nach dieser Satzung erforderlich ist.
- (3) Das Amt Torgelow-Ferdinandshof ist berechtigt, auf der Grundlage von Angaben der Steuerpflichtigen und von Daten aus den in Absatz 1 genannten Quellen ein Verzeichnis der Steuerpflichtigen mit den für die Steuererhebung erforderlichen Daten anzulegen und zu führen sowie diese Daten zum Zwecke der Erhebung der Zweitwohnungssteuer zu verwenden und zu verarbeiten.
- (4) Der Einsatz elektronischer Datenverarbeitungsanlagen ist zulässig.

## **§ 10**

### **Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtiger oder bei der Wahrnehmung der Angelegenheit eines Steuerpflichtigen leichtfertig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtig oder unvollständige Angaben macht oder die Gemeinde 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 fahrlässig
1. Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind oder

2. der Anzeigepflicht über das Innehaben oder Aufgabe einer Zweitwohnung nicht fristgemäß nachkommt.
- (4) Zuwiderhandlungen gegen die § 7 dieser Satzung sind Ordnungswidrigkeiten nach § 17 KAG M-V.
- (5) Eine der in Abs. 1 dieses Paragraphen genannte Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 17 KAG mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro, eine Ordnungswidrigkeit nach Abs. 3 dieses Paragraphen kann gemäß § 17 (3) KAG M-V mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

## **§ 11**

### **In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am 01.01.2026 in Kraft.

Heinrichswalde, den 20.11.2025

Manja Laumann  
Bürgermeisterin

### **Hinweis:**

Gemäß § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird darauf hingewiesen, dass ein Verstoß gegen Verfahrens- und Formvorschriften, die in dem genannten Gesetz enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, nach Ablauf eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung dieser Satzung 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 dem Amt Torgelow-Ferdinandshof, Der Amtsvorsteher, Bahnhofstraße 2, 17358 Torgelow geltend gemacht wird.

Abweichend von Satz 1 kann eine Verletzung von Anzeige, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften stets geltend gemacht werden.