

Lesefassung der

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

[vom 16.03.2021, in der Fassung der 2. Änderung vom 25.11.2024]

Aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 16.05.2024 (GVOBl. M-V 2024, S. 270) und der §§ 1 bis 3 und 17 des Kommunalabgabengesetzes Mecklenburg-Vorpommern (KAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.04.2005 (GVOBl. M-V S. 146), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.05.2023 (GVOBl. M-V S.650) wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Ramin vom 25.11.2024 und Anzeige beim Landrat des Landkreises Vorpommern-Greifswald als Untere Rechtsaufsichtsbehörde folgende Satzung erlassen:

### **§ 1 Allgemeines**

Die Gemeinde Ramin erhebt eine Zweitwohnungssteuer.

### **§ 2 Steuergegenstand**

Das Innehaben einer Zweitwohnung im Gebiet der Gemeinde Ramin unterliegt der Zweitwohnungssteuer.

### **§ 3 Begriff der Zweitwohnung**

- (1) Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, die eine Einwohnerin oder ein Einwohner als Nebenwohnung neben ihrer oder seiner Hauptwohnung für den eigenen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Bedarf der Familienmitglieder in der Gemeinde Ramin innehat. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft ihrer Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihre Inhaberin und/oder ihr Inhaber sie zeitweilig zu anderen als den vorgenannten Zwecken nutzt.
- (2) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen bestimmt ist oder dazu benutzt wird und zu dem eine Küche oder Kochnische sowie eine Toilette (Bad) gehört.
- (3) 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 Nebenwohnung im Sinne des Meldegesetzes 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 dem Nutzungsberechtigten allein genutzten Räume hinzuzufügen.

- (4) Der Zweitwohnungssteuer unterliegen nicht:
1. Gartenlauben im Sinne der §§ 3 Absatz 2 und 20a des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG). Dies gilt jedoch nicht für Gartenlauben nach § 20a Nr. 8 des BKleingG, deren Inhaber vor dem 3. Oktober 1990 eine Befugnis zur dauernden Nutzung der Laube zu Wohnzwecken erteilt wurde oder die dauernd zu Wohnzwecken genutzt werden; § 3 Absatz 1 Sätze 5 und 6 Kommunalabgabengesetz Mecklenburg-Vorpommern (KAG M-V) gelten entsprechend.
  2. Wohnungen die nachweislich ganz zum Zwecke der Einkommenserzielung (Geld- oder Vermögensanlage) gehalten werden.
  3. Wohnungen, die aus beruflichen Gründen von einem nicht dauernd getrenntlebenden Verheiratetem gehalten werden, dessen eheliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet.
  4. Wohnwagen und Wohnschiffe, wenn sie mehr als gelegentlich fortbewegt werden.

#### **§ 4 Steuerpflicht**

- (1) Steuerpflichtig ist die Inhaberin oder der Inhaber der Wohnung, deren oder dessen melderechtlichen Verhältnisse die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung bewirken. 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 zu steht. Dies gilt auch bei unentgeltlicher Nutzung.
- (2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaberrinnen oder Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner gemäß § 44 der Abgabenordnung.
- (3) Steuerpflichtig im Sinne dieser Satzung sind nicht Feriengäste als Mieterinnen und/oder Mieter von Ferienhäusern, Wohnungen oder Zimmern. Soweit die Nutzung unter einem Monat liegt.

#### **§ 5 Entstehung und Ende der Steuerpflicht**

- (1) Die Zweitwohnungssteuer ist eine Jahresaufwandssteuer. Steuerjahr 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. Die Frist für die Abmeldung der Zweitwohnungssteuer beträgt ein Monat nach der Abgabe der Wohnung. Wird diese Frist versäumt, endet die Steuerpflicht mit dem Ablauf des Monats, in dem die entsprechende Mitteilung bei der Gemeinde Ramin eingegangen ist.

#### **§ 6 Steuerbemessungsgrundlage**

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

- (2) Ist die Wohnung eigengenutzt oder unentgeltlich überlassen, so ist Bemessungsgrundlage die ortsübliche Jahresnettokaltmiete, die für Wohnungen oder Wohnungsanteile gleicher oder ähnlicher Art, Beschaffenheit, Größe, Ausstattung und Lage regelmäßig gezahlt wird. In Fällen, in denen eine Wohnung auffällig unterhalb des ortsüblichen Nutzungsentgeltes überlassen wird, wird die ortsübliche Jahresnettokaltmiete herangezogen, es sei denn der Steuerpflichtige kann nachvollziehbare Gründe hierfür nachweisen. Als ortsübliche Kaltmiete gilt jene Miethöhe, welche sich für vergleichbare Wohnungen in der Gemeinde Ramin herausgebildet hat.
- (3) Die maßgebliche Wohnfläche ist nach dem § 42 der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614), zu ermitteln.
- (4) Auf Antrag wird die Steuerschuld bei Vermietung und einer Eigennutzung oder einer von vornherein vertraglich begrenzter Verfügbarkeit für die persönliche Lebensführung von bis zu einem Monat mit 25 %, von bis zu drei Monaten mit 50 %, von bis zu sechs Monaten mit 75 %, des jährlichen Mietaufwands berechnet.
- (5) Antrag und Nachweis für die Voraussetzungen des Abs. 4 sind vom Steuerpflichtigen bis zum 15.02. des Kalenderjahres, das dem Kalenderjahr folgt, für das die Ermäßigung beantragt wird, vorzulegen. Wird die Frist nicht eingehalten, erfolgt keine Ermäßigung nach Absatz 4. Antrag und Nachweis entfalten keine Bindungswirkung für die Folgejahre. Eine Ermäßigung nach Absatz 4 ist für jedes Kalenderjahr neu zu beantragen.
- (6) Bei einer von vornherein vertraglich begrenzten Verfügbarkeit für die persönliche Lebensführung kann auf die jährlich zu wiederholende Antragstellung und Nachweisführung verzichtet werden, sofern Ermäßigungsantrag und Nachweis einmalig vorgelegt werden und Zweifel an dem Fortbestehen des Nachweises auch für die Folgejahre nicht bestehen.

## **§ 7 Steuersatz**

Die Steuer beträgt im Kalenderjahr 10 % der Bemessungsgrundlage.

## **§ 8 Steuererklärung**

- (1) Das Innehaben einer Zweitwohnung sowie alle der Besteuerung zugrunde liegenden Tatsachen sind der Gemeinde Ramin auf amtlich vorgeschriebenem Vordruck spätestens bis zum 15. Kalendertag nach Beginn der Steuerpflicht zu erklären. Eine Steuererklärungspflicht besteht nicht, soweit keine Abweichungen zu bereits abgegebenen Erklärungen vorliegen.
- (2) Unbeschadet der sich aus Abs. 1 ergebenden Verpflichtung kann die Gemeinde Ramin jede Person zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, die mit Nebenwohnung gemeldet ist oder ohne gemeldet zu sein, eine meldepflichtige Wohnung innehat. Ist die Nebenwohnung keine Zweitwohnung im Sinne von § 3, haben deren Inhaberin

und/oder dessen Inhaber dies nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck zu erklären und die hierfür maßgeblichen Umstände anzugeben (Negativerklärung).

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

### **§ 9 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 niedrige Steuerfestsetzung erforderlich macht.
- (2) Gibt die nach § 8 verpflichtete Person eine Erklärung nicht oder nicht rechtzeitig ab, kann die Steuer nach § 162 der Abgabenordnung aufgrund einer Schätzung festgesetzt werden. Darüber hinaus können Verspätungszinsenzuschläge nach § 152 der Abgabenordnung erhoben werden.
- (3) Die Entrichtung der Zweitwohnungssteuer erfolgt in vier Teilbeträgen, zum 15.02., 15.05, 15.08 und 15.11. im Erhebungsjahr. Beginnt die Steuerpflicht erst im Laufe des Kalenderjahres, wird die anteilige Steuer für den Rest des Kalenderjahres festgesetzt. Diese sowie für die Vergangenheit nachzuzahlenden Steuerbeträge werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

### **§ 10 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. der Gemeinde Ramin 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 Kommunalabgabegesetzes Mecklenburg-Vorpommern bleiben unberührt.
- (2) Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig
1. Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind, oder
  2. der Erklärungspflicht über Innehaben einer Zweitwohnung sowie alle der Besteuerung zugrunde liegenden Tatsachen nicht nachkommt.

Zu widerhandlungen gegen § 8 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 17 des Kommunalabgabegesetzes.

## § 11 In-Kraft-Treten

- (1) Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.07.2021 in Kraft und ersetzt die bisherige Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Ramin vom 16.03.2021 in der Form der ersten Änderungssatzung vom 11.07.2023.
- (2) Bestandskräftig beschiedene Steuerfälle für die Steuerjahre 2021 bis 2024 werden als abgeschlossen angesehen. Wenn und soweit Zweitwohnungen für die Steuerjahre 2021 bis 2024 noch nicht zur Zweitwohnungssteuer herangezogen wurden oder wenn Steuerbescheide für diesen Zeitraum noch nicht bestandskräftig sind, berechnet sich die Steuer nach der vorliegenden Satzung.
- (3) In Fällen des Absatz 2 Satz 2 ist die Steuer auf den Betrag beschränkt, der sich bei Anwendung der Satzung vom 16.03.2021 für die Steuerjahre 2021 bis 2023 und bei der Anwendung der ersten Änderungssatzung vom 11.07.2023 für das Steuerjahr 2024 ergibt.

Ramin, den 26.11.2024

  
Reinhart Retzlaff  
Bürgermeister