

Satzung
der Stadt Ludwigsfelde über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer
(Zweitwohnungsteuersatzung)

Aufgrund der §§ 3 und 5 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154) und der §§ 1, 2 und 3 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (GVBl. I S. 174), alle Gesetze in der jeweils geltenden Fassung, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde in ihrer Sitzung vom 13.11.2007 folgende Zweitwohnungsteuersatzung beschlossen:

§ 1
Allgemeines

Die Stadt Ludwigsfelde erhebt eine Zweitwohnungsteuer.

§ 2
Steuergegenstand

(1) Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs innehat. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft als Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig zu anderen Zwecken nutzt, nicht nutzt oder zeitweilig nicht nutzt.

(2) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der mindestens 3 Monate pro Jahr zum Wohnen oder Schlafen genutzt werden kann. Die Wohnung gilt als geeignet, wenn sie über mindestens ein Fenster verfügt und die Mindestwohnfläche 24,0 m² beträgt. Zusätzlich sollte eine Kochgelegenheit, Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Beheizungsmöglichkeit und Stromversorgung vorhanden sein oder in Gemeinschaftsanlagen in vertretbarer Nähe zur Verfügung stehen.

(3) Nicht der Steuer unterfallen

- a) Gartenlauben i. S. der §§ 3 Absatz 2 und 20 a des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBL I S. 210) in der jeweils geltenden Fassung. Dies gilt nicht für Gartenlauben, deren Inhabern vor dem 03.10.1990 eine Erlaubnis zur dauernden Nutzung der Laube zu Wohnzwecken erteilt wurde (§ 20 a Satz 1 Nr. 8 BKleingG),
- b) Zweitwohnungen, die nachweislich ganz überwiegend zum Zwecke der Einkommenserzielung (Geld- oder Vermögensanlage) gehalten werden,
- c) Wohnungen von nicht dauernd getrennt lebenden verheirateten Erwerbstätigen, die diese Nebenwohnungen aus beruflichen Gründen in der Stadt Ludwigsfelde innehaben, wenn sich die Hauptwohnung außerhalb der Stadt Ludwigsfelde befindet.

§ 3
Steuerpflichtiger

(1) Steuerpflichtiger ist, wer im Gebiet der Stadt Ludwigsfelde eine Zweitwohnung innehat und das 18. Lebensjahr vollendet hat. Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung als Eigentümer, Wohnungsmieter oder als sonstigem Dauernutzungsberechtigten zusteht. Wohnungsinhaber ist auch derjenige, dem eine Wohnung zur unentgeltlichen Nutzung überlassen worden ist.

(2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so haften sie als Gesamtschuldner.

§ 4 **Definition der Wohnfläche**

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu der Wohnung gehören.

(2) Die Wohnfläche eines einzelnen Wohnraumes besteht aus dessen anrechenbarer Grundfläche; hinzuzurechnen ist die anrechenbare Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu diesem einzelnen Wohnraum gehören. Die Wohnfläche eines untervermieteten Teils einer Wohnung ist entsprechend zu berechnen.

(3) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von

1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen,

wenn sie ausschließlich zu der Wohnung gehören.

(4) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:

1. Zubehörräume, insbesondere:

- a) Kellerräume,
- b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
- c) Waschküchen,
- d) Bodenräume,
- e) Trockenräume,
- f) Heizungsräume und
- g) Garagen,

2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie

3. Geschäftsräume.

§ 5 **Definition der Grundfläche**

(1) Die Grundfläche eines Raumes ist nach Wahl des Steuerpflichtigen aus den Fertigmaßen oder den Rohbaumaßen zu ermitteln. Die Wahl bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend.

(2) Fertigmaße sind die lichten Maße zwischen den Bauteilen; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.

(3) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von

1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
3. fest eingebauten Gegenständen, wie z.B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
4. freiliegenden Installationen,
5. Einbaumöbeln und
6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.

(4) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von

1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
3. Türnischen und
4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.

(5) Werden die Rohbaumaße zu Grunde gelegt, so sind die errechneten Grundflächen um 3 vom Hundert zu kürzen.

(6) Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 6 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind zur Hälfte

anzurechnen.

§ 7 Steuermaßstab

(1) Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet.

(2) Der jährliche Mietaufwand ist die Nettokaltmiete, die der Steuerpflichtige als Mieter oder sonstiger Dauernutzungsberechtigter für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen (z. B. Mietvertrag) nach dem Stand zum Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld für ein Jahr zu entrichten hat.

(3) Statt des Betrages nach Absatz 2 gilt als jährliche Nettokaltmiete für solche Wohnungen, die eigengenutzt oder zum vorübergehenden Gebrauch unentgeltlich überlassen sind, die ortsübliche Miete.

(4) Ist die ortsübliche Miete nicht zu ermitteln, treten an deren Stelle 6 v.H. des gemeinen Wertes der Wohnung. Die Vorschriften des § 9 Bewertungsgesetzes finden entsprechende Anwendung.

§ 8 Steuersatz

Der Steuersatz beträgt im Kalenderjahr 10% des ermittelten jährlichen Mietaufwandes nach § 7.

§ 9 Entstehung, Beginn und Ende der Steuerpflicht

(1) Die Steuer entsteht zu Beginn eines jeden Kalenderjahres. Sie wird als Jahressteuer erhoben.

(2) Tritt die Zweitwohnungseigenschaft erst nach dem 01. Januar ein, so entsteht die Steuerpflicht mit dem ersten Tag des auf diesen Zeitpunkt folgenden Kalendermonats.

(3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem die Zweitwohnungseigenschaft entfällt.

§ 10 Fälligkeit

(1) Die Zweitwohnungsteuer wird zu je einem Viertel ihres Jahresbetrags am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig.

(2) Abweichend von Absatz 1 wird die Steuer wie folgt fällig:

a) am 15. August mit ihrem Jahresbetrag, wenn dieser fünfzehn Euro nicht übersteigt,

b) am 15. Februar und 15. August zu je einer Hälfte ihres Jahresbetrags, wenn dieser dreißig Euro nicht übersteigt.

(3) Auf Antrag des Steuerschuldners kann die Zweitwohnungsteuer abweichend von Absatz 1 und 2 am 1. Juli in einem Jahresbetrag entrichtet werden. Der Antrag muss spätestens bis zum 30. September des vorangehenden Kalenderjahres gestellt werden. Die beantragte Zahlungsweise bleibt so lange maßgebend, bis ihre Änderung beantragt wird; die Änderung muss spätestens bis zum 30. September des vorangehenden Jahres beantragt werden.

(4) Geht der Steuerbescheid dem Steuerpflichtigen erst nach den genannten Fälligkeitstagen zu, so ist die Zweitwohnungsteuer für den oder die vorangegangenen Fälligkeitstermine innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheides fällig. Gleiches gilt für eine erstmalige Veranlagung.

§ 11 Anzeigepflicht

(1) Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung im Stadtgebiet innehat, hat dies der Stadt Ludwigsfelde innerhalb eines Monats nach diesem Zeitpunkt anzuzeigen.

(2) Wer eine Zweitwohnung in Besitz nimmt oder aufgibt, hat dies der Stadt Ludwigsfelde innerhalb von zwei Wochen nach diesem Zeitpunkt anzuzeigen.

§ 12 Erklärungspflicht

(1) Der Steuerpflichtige ist verpflichtet, innerhalb eines Monats nach Aufforderung eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben.

(2) Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge und Mietänderungsverträge, die die Nettokaltmiete berühren, nachzuweisen.

(3) Wenn sich die für die Steuererhebung relevanten Tatbestände ändern, ist dies schriftlich oder zur Niederschrift der Stadt Ludwigsfelde innerhalb eines Monats nach Eintritt der Änderung mitzuteilen.

(4) Ist die Zweitwohnung keine Zweitwohnung im Sinne von § 2, hat der Inhaber dieser dies nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck zu erklären und die hierfür maßgeblichen Umstände anzugeben (Negativerklärung).

§ 13

Mitwirkungspflichten der Grundstücks- oder Wohnungseigentümer

Hat der Steuerpflichtige (§ 3) seine Verpflichtung zur Abgabe der Steuererklärung trotz Erinnerung nicht erfüllt oder ist er nicht zu ermitteln, hat jeder Eigentümer oder Vermieter des Grundstücks, auf dem sich die Zweitwohnung befindet, auf Verlangen der Stadt Ludwigsfelde Auskunft zu erteilen (§ 12 Absatz 1 Nr. 3a KAG in Verbindung mit § 93 Abgabenordnung (AO 1977) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Oktober 2002 (BGBl. I S. 3866, 2003 I S. 61), in der jeweils geltenden Fassung), ob der Erklärungspflichtige oder eine sonstige Person in der Wohnung wohnt oder gewohnt hat, wann er ein- oder ausgezogen ist und welche Nettokaltmiete zu entrichten ist bzw. war.

§ 14

Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne dieser Satzung in Verbindung mit § 15 Absatz 2 Buchstabe b KAG handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig

- a) den Anzeigepflichten nach § 11 nicht nachkommt,
- b) entgegen § 12 Absatz 1 und 4 die Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck nicht, nicht vollständig oder nicht fristgemäß abgibt,
- c) die in § 12 Absatz 2 genannten Unterlagen nicht einreicht,
- d) die Änderungen nach § 12 Absatz 3 nicht fristgemäß mitteilt.

(2) Ordnungswidrig im Sinne dieser Satzung handelt auch,

- a) wer die in Absatz 1 genannten Ordnungswidrigkeiten vorsätzlich oder fahrlässig begeht, auch ohne es dabei zu ermöglichen, Abgaben zu verkürzen oder nicht gerechtfertigte Abgabenvorteile zu erlangen.
- b) wer, ohne Steuerpflichtiger nach § 3 dieser Satzung zu sein, als Grundstücks- oder Wohnungseigentümer entgegen § 13 nicht wahrheitsgemäß Auskunft erteilt.

(3) Die Ordnungswidrigkeiten im Sinne des Absatzes 1 können gemäß § 15 Absatz 3, 2. Halbsatz KAG mit einer Geldbuße bis zu 5.000,00 € geahndet werden.

(4) Ordnungswidrigkeiten im Sinne des Absatzes 2 können gemäß § 5 Absatz 2 GO in Verbindung mit § 36 Absatz 1 Nr. 1 des Ordnungswidrigkeitengesetzes (OwiG) in der jeweils gültigen Fassung mit einer Geldbuße gemäß § 17 Absatz 1 OwiG in Höhe von 5,00 € bis 1.000,00 € geahndet werden.

§ 15

Übergangsvorschrift

Die Zweitwohnungsteuer wird für denjenigen nicht erhoben, der bis zum 30.06.2008 die bisherige Nebenwohnung abmeldet oder als Hauptwohnung anmeldet.

§ 16

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2008 und für den Ortsteil Groß Schulzendorf am 01.01.2009 in Kraft.

Ludwigsfelde, 19.11.2007

gez. Heinrich Scholl
Bürgermeister