

| | | |
|---|---------------|---|
| Beschlussvorlage | | Vorlage-Nr: 2025/KU/036 |
| Federführend: Amt für Zentrale Dienste und Finanzen | | Status: öffentlich |
| | | Datum: 27.11.2025 |
| | | Verfasser: Frau M. Rißer |
| | | FBL: Frau M. Rißer |
| Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Seegemeinde Kummerow | | |
| Behandlung | Termin | Beratungsfolge |
| Öffentlich | 08.12.2025 | Gemeindevertretung der Seegemeinde Kummerow |

Beschlussvorschlag:

Die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Seegemeinde Kummerow lt. Anlage wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß § 5 Abs.1 Kommunalverfassung M-V (KV M-V) i.V.m. § 1 Abs. 1 Kommunalabgabengesetz (KAG M-V) können Gemeinden Angelegenheiten des eigenen Wirkungskreises durch die Satzung regeln, soweit ein anderes Gesetz nichts anderes bestimmt.

Laut Art. 105 Abs.2a Grundgesetz (GG) i.V.m. § 3 Abs. 1 KAG M-V ist die Zweitwohnungssteuer eine örtliche Aufwandssteuer.

Die gemeindliche Infrastruktur wird durch die Inhaber von Zweitwohnungen mit genutzt. Hierdurch entstehen der Gemeinde Kosten, denen keine Einnahme gegenübersteht, da beim kommunalen Finanzausgleich sowie bei den gemeindlichen Anteilen an der Einkommensteuer nur Personen mit Hauptwohnsitz berücksichtigt werden.

Die Bemessungsgrundlage für die Zweitwohnungssteuer ist der jährliche Mietaufwand. Da es für die Seegemeinde Kummerow keinen Mietspiegel gibt, wurde die Wohnungsverwaltung für die gemeindeeigenen Wohnungen (WOGEMA mbH) aufgefordert, die Kaltmieten mitzuteilen.

Aus diesen Angaben wurde dann die durchschnittliche Kaltmiete berechnet, die als Anlage beigefügt und Satzungsbestandteil ist.

In der Seegemeinde Kummerow sind gegenwärtig 22 Haushalte mit Nebenwohnsitz gemeldet.

Noch kann nicht konkret eingeschätzt werden, wieviel Einnahmen zu generieren sind. Gleiches gilt auch für den entstehenden Verwaltungsaufwand.

Dieser wird bei Erhebung der Zweitwohnungssteuer entsprechend dokumentiert.

Finanzielle Auswirkungen:

Nach vorsichtigen Schätzungen könnten ca. 10.000 € veranschlagt werden. Dem stehen ca. 3-5 T€ Aufwand gegenüber.

Anlagen:

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Seegemeinde Kummerow

Satzung über die Erhebung eine Zweitwohnungssteuer in der Seegemeinde Kummerow

Aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 S. 777), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2019 (GVOBl. M-V S. 467) und der §§ 1 bis 3 und 17 des Kommunalabgabengesetzes (KAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.04.2005 (GVOBl. M-V Nr. 7 S. 146), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.05.2023 (GVOBl. M-V S. 650) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Seegemeinde Kummerow vom 08.12.2025 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Allgemeines

Die Seegemeinde Kummerow erhebt eine Zweitwohnungssteuer.

§ 2 Steuergegenstand

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung in der Seegemeinde Kummerow.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung in melderechtlichem Sinne für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienmitglieder innehat. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig zu anderen als den vorgenannten Zwecken nutzt.
- (3) Der Zweitwohnungssteuer unterliegen nicht:
 1. Gartenlauben im Sinne der §§ 3 Absatz 2 und 20a des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S.2146). Dies gilt jedoch nicht für Gartenlauben nach § 20a Nr. 8 des BKleingG, deren Inhaber vor dem 3.10.1990 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) gilt entsprechend.
 2. Wohnungen, die nachweislich ganz oder überwiegend zum Zwecke der Einkommenserzielung (Renditeobjekte) gehalten werden. Eine überwiegende Haltung zur Einkommenserzielung liegt vor, wenn die Zweitwohnung unter solchen subjektiven Gesamtumständen innegehabt wird, die erkennen lassen, dass eine Eigennutzung der Zweitwohnung durch den Inhaber oder dessen Angehörige nur für einen Zeitraum von unter einem Monat im Kalenderjahr vorgesehen ist.
 3. Wohnungen, die aus beruflichen Gründen von einem nicht dauernd getrenntlebenden Verheirateten gehalten werden, dessen eheliche Wohnung sich außerhalb des Gemeindegebietes befindet.

- (4) Dritte und weitere Wohnungen in der Seegemeinde unterliegen nicht der Zweitwohnungssteuer.

§ 3 Steuerpflichtiger

(1) Steuerpflichtig ist der Inhaber einer im Gemeindegebiet liegenden Zweitwohnung. Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung als Eigentümer, Mieter oder als sonstiger Dauernutzungsberechtigter zusteht. Das gilt auch bei unentgeltlicher Nutzung.

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

(3) Steuerpflichtig im Sinne dieser Satzung sind nicht Feriengäste als Mieter von Ferienhäusern, Wohnungen oder Zimmern, soweit die Nutzungsdauer unter einem Monat liegt.

§ 4 Steuermaßstab

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

(2) Der jährliche Mietaufwand ist das Gesamtentgelt, das 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 (Jahresrohmiete).

(3) An Stelle des Betrages nach Absatz 2 gilt als jährlicher Mietaufwand die übliche Miete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind. Die übliche Miete wird in Anlehnung an die Jahresrohmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird. Als Grundlage dient der ermittelte Durchschnittsmietzins laut Anlage 1.

(4) Die Vorschriften des § 79 Bewertungsgesetz i. d. F. der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2022 (BGBl. I S. 2294) m. W. v. 01.01.2022 (rückwirkend), finden entsprechende Anwendung. Für eine Wohnflächenberechnung sind die §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614) sowie die §§ 2 bis 4 der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) entsprechend anzuwenden.

§ 5 Steuererklärung

(1) Das Innehaben einer Zweitwohnung, sowie alle der Besteuerung zu Grunde liegenden Tatsachen, sind der Gemeinde auf amtlich vorgeschriebenem Vordruck zu erklären.

(2) Unbeschadet der sich aus Absatz 1 ergebenden Verpflichtungen kann die Gemeinde jede Person zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, die eine Wohnung, welche nicht dessen Hauptwohnung ist, innehat. Ist die Wohnung keine Zweitwohnung im Sinne des § 2, hat deren

Inhaber dies nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck zu erklären und die hierfür maßgeblichen Umstände anzugeben (Negativklärung).

(3) Die Angaben des Erklärungspflichtigen sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere Mietvertrag, Mietänderungsvertrag, Gewerbebeanmeldung, Verwaltervertrag u. ä. nachzuweisen.

§ 6 Steuersatz

Die Steuer beträgt 20,0 v. H. des jährlichen Mietaufwandes.

§ 7 Entstehung und Ende der Steuerpflicht, Fälligkeit der Steuerschuld

(1) Die Steuerpflicht entsteht am 01. Januar des jeweiligen Kalenderjahres, frühestens jedoch mit Inkrafttreten dieser Satzung. Ist eine Wohnung nach dem 01. Januar des jeweiligen Kalenderjahres als Zweitwohnung zu beurteilen, so entsteht die Steuerschuld am ersten Tag des darauffolgenden Kalendermonats. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige die Wohnung aufgibt.

(2) Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt. Steuerjahr ist das Kalenderjahr.

(3) Sind mehrere Personen, die nicht zur Familie gehören, gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so kann die Gesamtsteuer durch die Anzahl der Inhaber geteilt und für den einzelnen Inhaber entsprechend anteilig festgesetzt werden. Die Bestimmung des § 3 Abs. 2 (Gesamtschuldner) bleibt unberührt.

(4) Die Steuer wird in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Für die Vergangenheit nachzuzahlende Steuerbeträge werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

§ 8 Anzeigepflicht

(1) Das Innehaben einer Zweitwohnung oder deren Aufgabe ist der Seegemeinde Kummerow innerhalb einer Woche anzuzeigen.

(2) Der Inhaber der Zweitwohnung ist verpflichtet der Seegemeinde Kummerow alle erforderlichen Angaben zur Ermittlung des Mietaufwandes gemäß § 4 zu machen.

§ 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 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 Seegemeinde Kummerow 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.

(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 Steuerpflichtiger oder bei Wahrnehmung der Angelegenheit eines Steuerpflichtigen leichtfertig:

1. über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
2. die Seegemeinde Kummerow 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 des § 16 des Kommunalabgabengesetzes Mecklenburg-Vorpommern vom 01. Juni 1993 bleiben unberührt.

(2) Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig

1. Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind, oder
2. der Anzeigepflicht über Innehaben oder Aufgabe der Zweitwohnung nicht nachkommt.

Zuwiderhandlungen gegen §§ 5 und 7 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 17 des Kommunalabgabengesetzes Mecklenburg-Vorpommern.

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

§ 12 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.01.2026 in Kraft.

Seegemeinde Kummerow, den ...

André Ebeling
Bürgermeister

**Ermittlung der ortsüblichen Miete für solche Wohnungen, die
nach § 4 Absatz 2 der Zweitwohnungssteuersatzung
der Seegemeinde Kummerow
eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder entgeltlich
überlassen werden**

Für die Seegemeinde Kummerow existiert kein Mietspiegel, an dem sich orientiert werden kann.

Liegt für das konkrete Objekt zur Besteuerung keine Mietvereinbarung vor, so ist es erforderlich die Schätzung der ortsüblichen Miete sachgerecht vorzunehmen. Grundlage der sachgerechten Schätzung ist eine Datenbasis der Wohnungsgesellschaft mbH Malchin (WOGEMA), die einen Großteil der Wohnungen in Kummerow verwaltet.

In der Seegemeinde Kummerow beträgt der durchschnittliche Mietwert
pro Quadratmeter

3,83 EUR
(Stand November 2025).

Aus der Multiplikation des durchschnittlichen Mietwertes er Wohnfläche (m²), hochgerechnet auf 12 Kalendermonate, ergibt sich die geschätzte Jahresrohmierte.