

**Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer
in der Stadt Lüssan
(Zweitwohnungssteuersatzung)**

Präambel

Auf der Grundlage des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung, KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024 S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V 2025 S. 130,136) sowie der §§ 1 bis 3 und 17 des Kommunalabgabengesetzes (KAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. April 2005 (GVOBl. M-V 2005 S. 146), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Mai 2023 (GVOBl. M-V 2023 S. 650) wird nach Beschluss der Stadtvertretung vom 00.00.0000 (Beschluss Nr. 09-B 2025-000) nachfolgende Satzung erlassen:

**§ 1
Allgemeines**

Die Stadt Lüssan erhebt eine Zweitwohnungssteuer.

**§ 2
Steuergegenstand**

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet und in den Ortsteilen.
- (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) Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen bestimmt ist und zu dem eine Küche oder Kochnische sowie eine Toilette gehören.
- (4) Der Zweitwohnungssteuer unterfallen nicht Gartenlauben im Sinne des § 3 Abs. 2 und des § 20a des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist in der jeweils geltenden Fassung. Dies gilt nicht für Gartenlauben nach § 20a Nr. 8 des Bundeskleingartengesetzes, 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.
- (5) Das Innehaben einer aus beruflichen Gründen überwiegend gehaltenen Zweitwohnung einer nicht dauernd getrennt lebenden verheirateten oder eine eingetragene Lebenspartnerschaft führende Person, deren eheliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet, unterliegt nicht der Zweitwohnungssteuer.
- (6) Dritte und weitere Wohnungen im Stadtgebiet unterliegen nicht der Zweitwohnungssteuer.

**§ 3
Steuerpflichtiger**

- (1) Steuerpflichtig ist der Inhaber einer im Stadtgebiet und in den Ortsteilen liegenden Zweitwohnung. Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung als Eigentümer, Mieter oder als sonstiger Dauernutzungsberechtigter zusteht. Dies gilt auch bei unentgeltlicher Nutzung.
- (2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie

Gesamtschuldner.

- (3) Steuerpflichtige im Sinne dieser Satzung sind nicht Kur- und 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. Die Werte werden nach Maßgabe der Anlage berücksichtigt, die Bestandteil dieser Satzung ist.~~

Kann der jährliche Mietaufwand nach Absatz 2 nicht ermittelt werden, gilt die ortsübliche Miete orientiert an der jeweiligen Verwaltungsrichtlinie des Landkreises Vorpommern-Greifswald zur Angemessenheit von Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU), die zu Beginn des Kalenderjahres gilt. Dabei wird der Vergleichsraum (VR) aus Tabelle/Übersicht I und die Nettokaltmiete (KM) aus Tabelle/Übersicht IV zu Region VR III – Nördliche Küste zugrunde gelegt. Als Mietwert wird der Mittelwert für Wohnungen, der sich aus dem jeweiligen Quadratmeterpreis der angegebenen Nettokaltmiete nach Personen (KdU-Richtlinie nach Quadratmetern, Punkt Kosten der Unterkunft) festgesetzt.

- (4) Für Wohnungen, die lediglich vorübergehend zum Wohnen geeignet sind, werden 2/3 des Mietwertes nach Absatz 3 in Ansatz gebracht.
- (5) Solange die Eigennutzung des Steuergegenstandes im Bemessungszeitraum mindestens 10 Monate rechtlich ausgeschlossen ist, bemisst sich der Steuermaßstab abweichend von Abs. 3 nach dem monatlichen Mietaufwand je angebrochenen Monat mit voraussichtlicher rechtlicher Nutzungsmöglichkeit.
- (6) Zeiten des Wohnungsleerstandes, für die eine Eigennutzungsmöglichkeit rechtlich nicht ausgeschlossen worden ist, sind grundsätzlich den Zeiträumen zuzurechnen, in denen die Wohnung für Zwecke des persönlichen Lebensbedarfes vorgehalten wird.
- (7) ~~Die Vorschriften des § 79 des Bewertungsgesetz i. d. F. der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018), finden entsprechende Anwendung. Die maßgebliche Wohnfläche ist nach § 42 der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. 1990 I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. 2007 I S. 2614) geändert worden ist, zu ermitteln.~~

§ 5 Steuersatz

Die Steuer beträgt _____ % des jährlichen Mietaufwandes nach § 4.

§ 6 Entstehung und Ende der Steuerpflicht, Fälligkeit der Steuerschuld

- (1) 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 Steuerschuld am ersten Tag des darauffolgenden Kalendervierteljahres. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendervierteljahres. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendervierteljahres, in dem der Steuerpflichtige die Wohnung aufgibt. Bei Übernahme einer Zweitwohnung von einem bisher Steuerpflichtigen beginnt die Steuerpflicht mit dem Beginn des auf die Übernahme folgenden Kalendervierteljahres.
- (2) Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt. Steuerjahr ist das Kalenderjahr.
- (3) Sind mehrere Personen, die nicht zu einer 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 Bestimmungen des § 3, Abs. 2 (Gesamtschuldner) bleiben unberührt.
- (4) Die Steuer wird in vierteljährigen Teilbeträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Für die Vergangenheit nachzuzahlende Steuerbeträge werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheids fällig.
- (5) Auf Antrag kann abweichend vom Absatz 1 die Gebühr am 1. Juli in einem Jahresbetrag entrichtet werden. Der Antrag muss bis zum 30. September des vorangegangenen Kalenderjahres gestellt werden. Die beantragte Zahlungsweise bleibt so lange maßgebend, bis ihre Änderung beantragt wird; die Änderung muss spätestens bis zum 30. September des vorangegangenen Jahres beantragt werden.

§ 7 Anzeigepflicht

- (1) Das Innehaben einer Zweitwohnung oder deren Aufgabe ist der Stadt innerhalb einer Woche anzuzeigen.
- (2) Der Inhaber der Zweitwohnung ist verpflichtet, der Stadt alle erforderlichen Angaben zur Ermittlung des Mietaufwandes gemäß § 4 zu machen.

§ 8 Erklärung zur Zweitwohnungssteuer

- (1) Der Inhaber einer Zweitwohnung ist zur Angabe einer Erklärung verpflichtet. Zur Abgabe einer Erklärung ist auch verpflichtet, wer hierzu **von der Stadt Lüssan über das** Amt Am Peenestrom aufgefordert wird.
- (2) Der Steuerpflichtige hat innerhalb eines Monats nach Aufforderung oder bei Änderung des Steuermaßstabes nach § 4 eine Erklärung gemäß dem Formblatt des Amtes Am Peenestrom abzugeben.
- (3) Diese Erklärung ist vom Steuerpflichtigen eigenhändig zu unterschreiben.
- (4) Diese Angaben in der Erklärung sind durch geeignete Unterlagen nachzuweisen.

§ 9 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 Stadt 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 bleiben unberührt.

- (2) Ordnungswidrigkeit 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.
- Zu widerhandlungen gegen § 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.

§ 10

Verarbeitung personenbezogener Daten

- (1) Die Stadt Lüssow ist berechtigt, zur Durchführung der Besteuerung Daten aus folgenden Unterlagen zu verarbeiten, soweit sie zur Aufgabenerfüllung nach dieser Satzung erforderlich sind:
- Meldeauskünfte
 - Unterlagen der Grundsteuerveranlagung
 - Unterlagen der Einheitsbewertung
 - Das Grundbuch und die Grundbuchakten
 - Mitteilungen der Vorbesitzer
 - Anträge auf Verkaufsrechtsverzichtserklärungen
 - Bauakten
 - Liegenschaftskataster
- (2) Darüber hinaus sind die Erhebung und die Weiterverarbeitung personenbezogener Daten zu Kontrollzwecken zulässig, soweit es zur Aufgabenerfüllung nach dieser Satzung erforderlich ist.
- (3) Die Stadt Lüssow ist befugt, auf der Grundlage von Angaben der Steuerpflichtigen und von Daten, die nach Absatz 1 anfallen, ein Verzeichnis der Steuerpflichtigen mit dem für die Steuererhebung nach dieser Satzung erforderlichen Daten zu führen und diese Daten zum Zwecke der Steuererhebung nach dieser Satzung zu verwenden und weiter zu verarbeiten.
- (4) Der Einsatz technischer unterstützter Informationsverarbeitung ist zulässig.

§ ~~10~~ 11

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2026 in Kraft. Mit gleichem Datum tritt die Satzung vom 21.10.2014 außer Kraft.

Lüssow, den

Grüssow (Bürgermeister)

Hinweis gemäß § 5 Absatz 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung, KV M-V)

Ein Verstoß gegen Verfahrens- und Formvorschriften, die in diesem Gesetz enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, kann nach Ablauf eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden, wenn bei der Bekanntmachung auf die

Regelungen dieses Absatzes hingewiesen worden ist. 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 der Gemeinde geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann abweichend von Satz 1 stets geltend gemacht werden.

Verfahrensvermerke

Beschlossen am 00.00.0000.

Ausgefertigt am 00.00.0000.

Bekanntmachung am 00.00.0000 im Internet, zu erreichen über den Link „Ortsrecht“ über die Homepage des Amtes Am Peenestrom unter www.amt-am-peenestrom.de.