

# **Satzung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung)**

vom .....

Aufgrund der §§ 3 Abs. 1 und 28 Abs. 2 Ziffer 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10], ber. [Nr. 38]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. April 2025 (GVBl. I/25 [Nr. 8], in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3 und 15 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 8], S. 174), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 31]) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse in ihrer Sitzung am ..... folgende Zweitwohnungssteuersatzung beschlossen:

## **Präambel**

Kommunen erhalten finanzielle Zuweisungen aus dem Finanzausgleich des Landes. Die Höhe richtet sich nach der Anzahl der gemeldeten Einwohner mit Hauptwohnsitz im Gemeindegebiet. Einwohner, welche ausschließlich einen Zweitwohnsitz in der Gemeinde Wusterhausen/Dosse unterhalten, zählen nicht für diese Zahlungen, obwohl sie die städtischen Infrastrukturen nutzen. Die Zweitwohnungssteuer wird eingeführt, um Einnahmen für die Gemeinde zu generieren, die zur Deckung anteiliger Kosten für die Nutzung von Stadtleistungen durch Zweitwohnungsinhaber entstehen.

## **§ 1 Allgemeines**

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse erhebt als örtliche Aufwandssteuer eine Zweitwohnungssteuer.

## **§ 2 Steuerpflichtiger und Steuergegenstand**

- (1) Steuerpflichtiger ist, wer als Einwohner im Gebiet der Gemeinde Wusterhausen/Dosse nicht mit seinem Hauptwohnsitz gemeldet ist und eine Zweitwohnung (Nebenwohnsitz) im Gebiet der Gemeinde Wusterhausen/Dosse innehat.
- (2) Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung als Eigentümer, Wohnungsmieter oder als sonstigen Dauernutzungsberechtigten zusteht. Wohnungsinhaber ist auch derjenige, dem eine Wohnung zur unentgeltlichen Nutzung überlassen worden ist. Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner nach § 44 der Abgabenordnung.
- (3) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs innehat, insbesondere zu Erholungs-, Berufs- und Ausbildungszwecken. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft als Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig zu einem anderen Zweck nutzt.
- (4) Eine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist:
  - a) die Gesamtheit von Räumen die zum Wohnen oder Schlafen genutzt werden kann und die inklusive Gemeinschaftsräume über
    - mindestens 20 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ein Fenster,

- Strom- oder eine vergleichbare Energieversorgung,
  - Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung in vertretbarer Nähe,
  - eine Voraussetzung zum Kochen und zur zeitweiligen Beheizung verfügt und damit wenigstens vorübergehend zum Wohnen geeignet ist.
- b) ein Mobilheim, Wohnmobil sowie Wohn- und Campingwagen, der zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs auf einem eigenen oder fremden Grundstück für einen nicht nur vorübergehenden Zeitraum (länger als 3 Monate) abgestellt wird

(5) Nicht der Steuer unterliegt eine:

- a) Wohnung, die aus beruflichen Gründen am Beschäftigungsort von nicht getrennt lebenden Verheirateten gehalten wird,
- b) Wohnung von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern, welche zu therapeutischen Zwecken oder für Erziehungszwecke zur Verfügung gestellt wird,
- c) Wohnung in Altenwohn- und Pflegeheimen, in Einrichtungen zur vorübergehenden Aufnahme pflegebedürftiger Personen und in ähnlichen Einrichtungen,
- d) Wohnung, die Minderjährige oder noch in Ausbildung befindliche Personen innehaben, soweit sie von den Eltern finanziell abhängig sind,
- e) Wohnung, die als Gemeinschaftsunterkunft von Polizeibeamten oder Soldaten dient,
- f) Wohnung, die aufgrund eines Aufenthalts in der Justizvollzugsanstalt vorübergehend zur Zweitwohnung wird.
- g) Gartenlaube i. S. des § 3 Abs. 2 und § 20 a des Bundeskleingartengesetzes vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11b des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146). Dies gilt nicht für eine Gartenlaube nach § 20 a S. 1 Nr. 8 des Bundeskleingartengesetzes, deren Inhaber vor dem 03. Oktober 1990 eine Erlaubnis zur dauernden Nutzung der Laube zu Wohnzwecken erteilt wurde.

### **§ 3 Steuermaßstab**

(1) Die Steuerschuld für Räume nach § 2 , Abs. 4 a wird nach der Jahresnettokaltmiete berechnet.

Jahresnettokaltmiete im Sinne der Satzung ist das Gesamtentgelt, das der Steuerpflichtige als Mieter (Pächter) für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen zum Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld für ein Jahr zu entrichten hat.

Nicht einzubeziehen sind Umlagen, sonstige Leistungen, Untermietzuschläge, Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs-, Warmwasserversorgungs- und Brennstoffversorgungsanlage sowie des Fahrstuhles.

Für Wohnungen, die eigengenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch, unter Wert oder unentgeltlich überlassen werden, gilt als Jahresnettokaltmiete die ortsübliche Miete. Die ortsübliche Miete wird in Anlehnung an diejenige Jahresnettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung im Gemeindegebiet regelmäßig gezahlt wird. Ist die übliche Miete für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung nicht zu ermitteln, wird die übliche Miete gemäß § 12 Kommunalabgabengesetz i.V.m. § 162 der Abgabenordnung des Landes Brandenburg auf andere sachgerechte Art geschätzt.

Für eine Wohnflächenberechnung sind die Regelungen der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) entsprechend anzuwenden.



- (2) Die Steuerschuld für Mobilheime, Wohnmobile sowie Wohn- und Campingwagen nach § 2 , Abs. 4 b wird nach der jährlichen Nettostandplatzmiete berechnet. Für Standplätze, die eigengenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch, unter Wert oder unentgeltlich überlassen werden, gilt als Nettostandplatzmiete die ortsübliche Miete. Die ortsübliche Miete wird in Anlehnung an diejenige Nettostandplatzmiete geschätzt, die für Standplätze gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung im Gemeindegebiet regelmäßig gezahlt wird.

#### **§ 4 Steuersatz**

Die Steuer beträgt 10 % der Jahresnettokaltmiete bzw. der Jahresnettostandplatzmiete nach § 3 der Satzung.

#### **§ 5 Entstehung der Steuerpflicht und Fälligkeit der Steuer**

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt. Steuerjahr ist das Kalenderjahr. Besteht die Steuerpflicht nicht für das gesamte Kalenderjahr, so gilt als Besteuerungszeitraum der Teil des Kalenderjahres, in dem die Steuerpflicht besteht.
- (2) Die Steuerpflicht für ein Jahr entsteht am 1. Januar. Wird die Wohnung erst nach dem 1. Januar in Besitz genommen, so entsteht die Steuerpflicht mit dem Tag, an dem die Wohnung in Besitz genommen wird. Die Steuerpflicht endet mit dem Tag, an dem die Wohnung aufgegeben wird.
- (3) Die Steuer wird zu je einem Viertel ihres Jahresbetrages am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Auf Antrag kann auf eine Jahresfälligkeit zum 1. Juli des Jahres umgestellt werden. Steuernachforderungen werden einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides fällig.
- (4) In den Fällen des Absatzes 2 ist die zuviel gezahlte Steuer zu erstatten.

#### **§ 6 Anzeigespflicht**

Wer eine Zweitwohnung in Besitz nimmt bzw. aufgibt, hat dies der Gemeinde Wusterhausen/Dosse innerhalb von 14 Tagen nach diesem Zeitpunkt anzuzeigen.

#### **§ 7 Mitteilungspflichten**

Die im § 2 Abs. 1 genannten Personen sind zur Abgabe einer Erklärung zur Zweitwohnungssteuer verpflichtet. Diese ist innerhalb eines Monats, nach Bezug der Zweitwohnung, mit den geeigneten Nachweisen schriftlich einzureichen. Änderungen sind ebenfalls unter Vorlage entsprechender Nachweise innerhalb eines Monats schriftlich mitzuteilen.

#### **§ 8 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig:
  - a) entgegen § 6 die Inbesitznahme, die Aufgabe oder das Innehaben einer Zweitwohnung nicht oder nicht fristgemäß anzeigt;
  - b) entgegen § 7 seinen Mitteilungspflichten nicht oder nicht fristgemäß nachkommt.

- (2) Ordnungswidrigkeiten im Sinne des Absatzes 1 können mit einer Geldbuße bis zur Höhe des in § 15 Abs. 3, 2. Halbsatz des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg in der jeweils gültigen Fassung bestimmten Betrages geahndet werden.

## **§ 9**

### **Datenübermittlung**

Zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzuges dieser Satzung übermittelt das Einwohnermeldeamt der Gemeinde Wusterhausen/Dosse der Fachabteilung Steuern bei Einzug eines Einwohners, der sich mit einer Nebenwohnung meldet, die nach § 28 des Brandenburgischen Meldegesetzes zulässigen personenbezogenen Daten des Einwohners.

Bei Auszug, Tod, Namensänderung, Änderung bzw. nachträglichen Bekanntwerden der Anschrift der Hauptwohnung werden die Veränderungen übermittelt.

## **§ 10**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01.01.2026 in Kraft.

Wusterhausen/Dosse, den .....

Philipp Schulz  
Bürgermeister