

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

Aufgrund der §§ 3 Abs. 1 und 28 Abs.2 Ziff.9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKverf) vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, Nr.10), in der zurzeit geltenden Fassung. In Verbindung mit § 1 Abs. 1; § 2 Abs. 1 und § 3 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (KAG) in der Fassung vom 31. März 2004 (GVBl. I S. 174), letzte Änderung vom 21. Juni 2024 (GVBl. I Nr. 31) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen in ihrer Sitzung am XX.XX.2025 die folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Steuergegenstand**

Die Stadt Kremmen erhebt eine Zweitwohnungssteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung im Zuständigkeitsgebiet der Stadt Kremmen.

### **§ 2 Begriff der Zweitwohnung**

- (1) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand außerhalb seiner Hauptwohnung für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienangehörigen innehat oder die der Eigentümer oder Hauptmieter einen Dritten überlässt und die diesem als Zweitwohnung im vorgenannten Sinne dient.
- (2) Als Wohnung im Sinne dieser Satzung gilt jeder umschlossene Raum, der Mindestens über
  - Ein Fenster
  - Elektro- oder eine vergleichbare Energieversorgung
  - Eine Trinkwasserversorgung sowie eine Toilette zumindest in vertretbarer Nähe

verfügt und damit wenigstens vorübergehen zum Wohnen geeignet ist. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig oder zu einem anderen Zweck nutzt.

Keine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung sind:

- a) Gartenlauben i.S. des §3 Abs.2 und §20 a des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S.2146) geändert worden ist, die den Anforderungen des BKleingG entsprechen und die sich in Anlagen befinden, die den Regelungen des BKleingG unterliegen. Eine Ausnahme bilden diejenigen Gartenlauben, für die vor dem Wirksamwerdens Beitritts der DDR zur BRD (vor dem 03.10.1990) ein Recht bestand, diese dauernd zu Wohnzwecken zu benutzen und für die nach §20a Nr. 8 BKleingG dieses Recht weiter besteht,
- b) Wohnungen, die neben einer Hauptwohnung nachweislich ganz oder überwiegend zum Zwecke der Einkommenserzielung (z.B. Geld- und Vermögensanlage) gehalten werden. Eine ganz oder überwiegende Haltung zur Einkommenserzielung liegt vor, wenn die Zweitwohnung unter solchen objektiven Gesamtumstände innegehabt wird, die erkennen lassen, dass eine Eigennutzung der Zweitwohnung durch den Inhaber oder dessen Angehörige nur für einen Zeitraum von weniger als einem Monat im Kalenderjahr vorgesehen ist,
- c) Wohnungen, die von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen oder sozialpädagogischen Gründen zur Verfügung gestellt werden,
- d) Wohnungen in Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen,

- e) Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und freien Jugendhilfe zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen
- f) Überwiegend aus beruflichen Gründen (als berufliche Gründe gelten auch Tätigkeiten, die zur Vorbereitung auf die Erwerbstätigkeit erforderlich sind, wie z.B. Studium, Lehre, Ausbildung oder Volontariat) gehaltene und aus diesen Gründen hauptsächlich genutzte Wohnungen eine nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten, dessen eheliche Hauptwohnung sich außerhalb von Kremmen befindet,
- g) Wohnungen von Personen bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, die ausschließlich diesem Zwecke der Schul- oder Berufsausbildung oder aus anderen beruflichen Gründen als Zweitwohnung nutzen.

### **§ 3 Steuerpflichtiger**

- (1) Steuerpflichtiger ist, wer im Gebiet der Stadt Kremmen eine Zweitwohnung entsprechen §2 Abs. 1 und 2 innehat.
- (2) Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung oder einen Teil davon als Eigentümer, Wohnungsmieter oder als sonstigem Dauernutzungsberechtigten zusteht. Wohnungsinhaber ist auch derjenige, dem eine Wohnung zur unentgeltlichen Nutzung überlassen worden ist.
- (3) Mieter von Häusern, Wohnungen oder Zimmern sind nicht Steuerpflichtige im Sinne dieser Satzung, soweit die eigenen Nutzungsmöglichkeiten im Sinne von Abs. 2 weniger als einen Monat im Kalenderjahr betragen.
- (4) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, sind sie Gesamtschuldner.
- (5) Sind mehrere Personen, die nicht einer Familie angehören und das Innehaben von Teilen der Wohnung individuell aufgeteilt haben, gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung, gilt hinsichtlich derjenigen, denen die Wohnung als Zweitwohnung dient, der auf sie entfallende Wohnungsanteil als Zweitwohnung. Der Wohnungsanteil ergibt sich aus der Summe der individuell genutzten Flächen und dem durch die Anzahl der beteiligten Personen geteilten Flächenanteil der gemeinschaftlich genutzten Räume. Lässt sich der der Wohnungsanteil nicht konkret ermitteln, wird die Gesamtfläche der Wohnung durch die Anzahl der volljährigen Personen geteilt.

### **§ 4 Steuermaßstab**

- (1) Die Steuer bemisst sich nach der aufgrund des Mietvertrages für die Nutzung im Besteuerungszeitraum geschuldeten Nettokaltmiete. Sollte im Mietvertrag zwischen den Parteien eine Miete vereinbart worden sein, in der Nebenkosten enthalten sind, sind diese Kosten zur Ermittlung der Nettokaltmiete nicht mit heranzuziehen.
- (2) Für Wohnungen, die eigengenutzt oder ungenutzt sind oder zum vorübergehenden Gebrauch überlassen wurden oder unter dem Wert oder unentgeltlich überlassen werden, gilt als Nettokaltmiete im Sinne des Absatzes 1 die ortsübliche Nettokaltmiete.
- (3) Die ortsübliche Nettokaltmiete wird in Anlehnung an diejenige Nettokaltmiete geschätzt, die für Wohnungen gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird. Ist die Lage und Ausstattung nicht zu ermitteln, wird die ortsübliche Nettokaltmiete gemäß § 162 Absatz 1 der Abgabenordnung (AO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2025 (BGBL. 2025 I Nr.24), sachgerecht, unter

Beachtung von Fläche, Ausstattung und Baujahr, auf andere sachgerechte Art geschätzt (Dokumentation zur Zweitwohnungssteuer der Stadt Kremen) Für eine Wohnflächenberechnung sind die §§ 42 und 44 der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) entsprechend anzuwenden. Gehören zu der Zweitwohnung Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze, so wird deren Grundfläche zur Hälfte angerechnet.

### **§ 5 Steuersatz**

- (1) Die Steuerschuld beträgt 10 % der Nettokaltmiete nach § 4 dieser Satzung.
- (2) Bei einer objektiv nachgewiesenen Eigennutzungsmöglichkeit der ganzjährig im Eigenbesitz befindlichen Zweitwohnung von weniger als 2 Monaten im Kalenderjahr, reduziert sich die Steuer auf 50 v.H. der Jahressteuer.

### **§ 6 Entstehen und Beendigung der Steuerpflicht, Fälligkeit**

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, gilt als Besteuerungszeitraum der Teil des Kalenderjahres, in dem die Steuerpflicht besteht. Bungalows, Wochenendhäuser und Lauben, die nicht das ganze Jahr nutzbar sind, werden anteilig für 6 Monate berechnet.
- (2) Die Steuerpflicht für ein Kalenderjahr entsteht am 01. Januar eines Jahres, für das die Steuer festzusetzen ist.
- (3) Wird eine Wohnung erst ab einem Zeitpunkt nach dem 01. Januar innegehabt, so entsteht die Steuerpflicht mit dem ersten Tag des auf diesen Zeitpunkt folgenden Kalendermonats.
- (4) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige die Zweitwohnung nachweislich nicht mehr innehat und er dies, unter Vorlage dieser Nachweise, entsprechend § 8 Abs. 1 und 3 bei der Stadt Kremen gemeldet hat.
- (5) Die Steuer ist jeweils mit einem Viertel Ihres Jahresbetrages am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Entsteht die Steuerpflicht erstmalig ab einem Zeitpunkt entsprechend Abs. 2 Satz 2 oder ändert sich die Steuerhöhe, so wird die Steuer anteilig einen Monat nach Bekanntgabe des Veranlagungsbescheides und sodann entsprechend Satz 1 fällig.
- (6) Auf Antrag des Steuerschuldners kann die Zweitwohnungssteuer abweichend von Abs. 4 am 01. Juli in einem Jahresbeitrag entrichtet werden. Der Antrag muss spätestens bis zum 30. September des laufenden Kalenderjahres für das Folgejahr gestellt worden sein.

### **§ 7 Festsetzung der Steuer**

Die Stadt Kremen setzt die Zweitwohnungssteuer durch Bescheid fest. In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass, solange sich die Bemessungsgrundlage und der Steuerbetrag nicht ändern, die Steuerfestsetzung auch für künftige Zeiträume gilt.

### **§ 8 Anzeigepflicht**

- (1) Wer im Stadtgebiet der Stadt Kremmen Inhaber einer Zweitwohnung wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dieses der Stadt Kremmen (Steuerabteilung) innerhalb von 2 Wochen nach diesem Zeitpunkt schriftlich anzuzeigen.
- (2) Wer bei In-Kraft-Treten dieser Satzung eine Zweitwohnung innehat, welche noch nicht angezeigt wurde, hat diese der Stadt Kremmen innerhalb von 4 Wochen nach dem Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens schriftlich anzuzeigen.
- (3) Änderungen der Nettokaltmiete, sowie bei Steuerschätzungen, der Abschluss von Veränderungen, die erkennbaren Einfluss auf Schätzungsgrundlagen haben (z.B. Veränderung der Wohnfläche, Ausstattung mit Heizung, Bad oder Innen-WC), sind der Stadt Kremmen innerhalb eines Monats anzuzeigen.
- (4) Der Wegfall oder die Entstehung von Voraussetzungen für die Beurteilung einer Wohnung nach § 2 Abs. 3 ist die Stadt Kremmen innerhalb eines Monats anzuzeigen.

### **§ 9 Steuererklärung**

- (1) Die im § 3 Abs. 1 genannten Personen sind verpflichtet, der Stadt Kremmen innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der Aufforderung eine Steuererklärung abzugeben.
- (2) Die in § 3 Abs. 1 genannten Personen sind zur Angabe der Wohnfläche und der Ausstattung der Zweitwohnung nach Aufforderung durch die Stadt Kremmen verpflichtet.
- (3) Die Stadt Kremmen kann als Nachweis für die in Abs.1 und 2 gemachten Angaben geeignete Unterlagen, insbesondere Miet- oder Mietänderungsverträge abfordern.
- (4) Unabhängig von der Pflicht aus Abs. 1 kann die Stadt Kremmen jeden zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, der in der Stadt mit einer Nebenwohnung gemeldet ist, eine meldepflichtige Nebenwohnung innehat oder eine Wohnung innehat, wo die begründete Vermutung besteht, dass sie eine Zweitwohnung sein könnte.

### **§ 10 Mitteilungspflichten Dritter**

Haben die im § 9 genannten Personen ihre Verpflichtung zur Anmeldung der Steuererklärung trotz Aufforderung durch die Stadt Kremmen nicht erfüllt, hat jeder Eigentümer, Vermieter, Verpächter oder sonstig Beteiligte im Sinne des § 93 AO auf Verlangen der Stadt Kremmen Auskunft zu erteilen, wer die Wohnung in welchem Zeitraum innehatte oder innehat. Darüber hinaus ist bei entsprechender Aufforderung nach bestem Wissen und Gewissen Auskunft zu erteilen, welche Nettokaltmiete zu entrichten war oder ist und es sind Angaben zur Größe der Wohnfläche und zur Ausstattung der Wohnung zu geben.

### **§ 11 Verspätungszuschlag**

- (1) Wenn der nach den Regelungen dieser Satzung Verpflichtete Steuererklärungen nicht oder nicht fristgemäß einreicht, kann entsprechen § 152 AO ein Zuschlag zu der endgültig festgesetzten Steuer erhoben werden.
- (2) Der Verspätungszuschlag darf 10 v.H. der festgesetzten Steuer nicht übersteigen.
- (3) Der Verspätungszuschlag wird gemeinsam mit der Steuer festgesetzt und im Steuerbescheid ausgewiesen.

### **§ 12 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 15 Abs. 2 KAG handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig;
  - a. Entgegen § 8 Abs. 1 die Inbesitznahme oder das Innehaben einer Zweitwohnung nicht oder nicht fristgemäß anzeigt;

- b. Entgegen § 8 Abs. 3 Änderungen bei der Nettokaltmiete oder Veränderungen, die erkennbaren Einfluss auf Schätzungsgrundlagen haben nicht oder nicht fristgemäß anzeigt;
  - c. Entgegen § 8 Abs. 4 den Wegfall oder die Entstehung von Voraussetzungen für die Wohnungsbeurteilung nach § 2 Abs. 3 nicht fristgemäß anzeigt;
  - d. Entgegen § 9 abs. 1,2 und 4 nach Aufforderung durch die Stadt Kremmen die geforderten Angaben und Erklärung nicht oder nicht vollständig einreicht;
  - e. Entgegen § 10 nach Aufforderung der Stadt Kremmen die abgeforderten Unterlagen nicht oder nicht vollständig übergibt;
  - f. Entgegen § 10 nach Aufforderung der Stadt Kremmen die geforderten Angaben nicht, nicht vollständig oder wider besseres Wissen einreicht.
- (2) Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.
- (3) Die Vorschriften der §§ 14 und 15 KAG über Straftaten und Ordnungswidrigkeiten sind anzuwenden

### **§ 13 Datenübermittlung**

- (1) Zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzuges dieser Satzung übermittelt die Meldebehörde bei Einzug eines Einwohners, der sich mit einer Nebenwohnung meldet die, nach § 34 Abs. 1 Bundesmeldegesetz (BMG) vom 03. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323), zulässigen personenbezogenen Daten des Einwohners. Bei Auszug, Tod, Namensänderung, Änderung beziehungsweise nachträglichem Bekanntwerden der Anschrift der Hauptwohnung oder Einrichtung einer Übermittlungssperre werden die Veränderungen übermittelt. Wird die Hauptwohnung oder alleinige Wohnung zur Nebenwohnung, gilt dies als Einzug. Wird die Nebenwohnung zu Hauptwohnung oder alleinigen Wohnung, gilt dies als Auszug. Eine Datenübermittlung findet auch dann statt, wenn die Anmeldung von Nebenwohnungen nachgeholt wird.
- (2) Zur Ermittlung der Steuerpflichtigen und zur Festsetzung und Einziehung der Zweitwohnungssteuer im Rahmen dieser Satzung werden Personen- und grundstückbezogene Daten durch Mitteilung bzw. Übermittlung von Ordnungsämtern, Bauämtern, Bürgerämtern, Einwohnermeldeämtern, dem Bundeszentralregister, Finanzämtern und anderen Behörden erhoben und verarbeitet, soweit die Sachverhalts Aufklärung durch den Steuerpflichtigen keinen Erfolg verspricht oder erfolglos war.
- (3) Die Daten dürfen von der datenverarbeitenden Stelle nur zum Zweck der Steuererhebung nach dieser Satzung weiterverarbeitet werden.

### **§ 14 Inkrafttreten / Außerkrafttreten**

Diese Satzung tritt zum 01.01.2026 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Kremmen über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung) vom 01.01.2018 außer Kraft.

Kremmen, den XX.XX.2025

Sebastian Busse  
Bürgermeister

## Dokumentation zur Zweitwohnungssteuer der Stadt Kremmen

Da im unmittelbaren Umfeld der Stadt Kremmen keine vergleichbaren, vermieteten Wohnobjekte (Wochenendhäuser, Bungalows o.ä.) bekannt sind, wurde als Grundlage zur Berechnung der Zweitwohnungssteuer, die ortsübliche Nettokaltmiete herangezogen.

Da es in Kremmen keinen festen Mietspiegel gibt, wurden Auskünfte über die Mieten von der Wohnungsbaugesellschaft Kremmen mbH eingeholt. Diese verwaltet in der Stadt Kremmen die Wohnungen, somit ist die Voraussetzung für eine vergleichsweise Nettokaltmiete gegeben, die zu einer sachgerechten Schätzung notwendig ist.

Um auch Wohnobjekte einfachster Ausstattung objektiv zu bewerten, wird als niedrigster Grundpreis **x,xx €/m<sup>2</sup>** festgesetzt.

Dazu werden die Angaben der Steuerpflichtigen auf dem Erhebungsbogen ausgewertet.

Da die Zweitwohnungen hier speziell Wochenendhäuser, Bungalows u.ä. überwiegend nur in den Monaten Mai-Oktober genutzt werden können, wird die Nutzungsdauer von 6 Monaten zur Berechnungsgrundlage herangezogen. Damit ist der Vorbehalt gegen eine jährliche Bewertung ausgeräumt. Die Nutzbarkeit ist gleichgesetzt mit der Nutzungsdauer. Ein Bungalow in Leichtbauweise kann somit in den Monaten der Nutzbarkeit die Kriterien einer gut ausgestatteten Wohnung erfüllen, wenn er über eine Kochgelegenheit, WC, Dusche und Wohn- Schlafraum verfügt. Eine Heizung ist dabei nicht erforderlich, elektrische Heizkörper sind gleichzusetzen mit einem Warmlüfter, Ölradiator o.ä.

### **Berechnung der Nettokaltmiete nach Vorgaben der ansässigen Wohnungsbaugesellschaft, wenn keine Miete vorliegt. (Grundsatzregelung)**

<b>Kategorie</b>	<b>Grundpreis</b>
(1) Wohnungen Altbau, nicht modernisiert	<b>x,xx €</b>
(2) Wohnungen Altbau, teilweise modernisiert	<b>x,xx €</b>
(3) Wohnungen Neubau, teilweise modernisiert	<b>x,xx €</b>
(4) Wohnungen Neubau, modern	<b>x,xx €</b>

*Der Grundpreis wird mit den m<sup>2</sup> Wohnraum multipliziert, für Wohnungen und Häuser auf 12 Monate und Bungalows u.ä. auf 6 Monate (halbjährliche Nutzung) hochgerechnet. Für die Errechnung des Jahresbeitrages wird die Endsumme mit 10 % erhoben. Die Bescheide weisen entsprechend die Berechnungsgrundlage mit aus.*