

# **Satzung der Gemeinde Kenz-Küstrow über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer**

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) und der letzten Berichtigung (GVOBl. M-V S. 351) sowie des Kommunalabgabengesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. April 2005 (GVOBl. M-V 2005 S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Juli 2021 (GVOBl. M-V 2021 S 1162) wird nach Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.12.2025 nachfolgende Satzung erlassen:

## **§ 1**

### **Allgemeines**

Die Gemeinde Kenz-Küstrow erhebt eine Zweitwohnungssteuer.

## **§ 2**

### **Steuergegenstand**

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet Kenz-Küstrow.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienmitglieder innehalt.  
Familienangehörige im Sinne dieses Absatzes sind Ehegatten bzw. Lebensgefährten und deren Kinder soweit diese noch nicht wirtschaftlich selbstständig sind.  
Hauptwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, die der Steuerpflichtige faktisch vorwiegend benutzt, was regelmäßig durch die Anmeldung als Hauptwohnung (§ 21 Bundesmeldegesetz) dokumentiert wird. Auf ein Innehaben der Hauptwohnung im Sinne der rechtlichen Verfügungsbefugnis kommt es daneben nicht an.  
Eine Wohnung verliert die Eigenschaft als Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig zu anderen als den vorgesehenen Zwecken nutzt.
- (3) Dritte und weitere Wohnungen im Gemeindegebiet Kenz-Küstrow unterliegen nicht der Zweitwohnungssteuer. Ist jemand Inhaber mehrerer Wohnungen neben der Hauptwohnung unterliegt diejenige Wohnung der Zweitwohnungssteuer, die der Inhaber tatsächlich für sich oder seine Angehörigen vorhält. Im Zweifel wird die Wohnung mit dem höchsten jährlichen Mietaufwand nach § 4 Abs. 1 besteuert.
- (4) Das Innehaben einer überwiegend aus beruflichen Gründen gehaltenen Wohnung eines nicht dauernd getrenntlebenden Verheirateten, dessen eheliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet, unterliegt nicht der Zweitwohnungssteuer. Gleches gilt für eingetragene Lebenspartnerschaften.
- (5) Als Zweitwohnung gilt nicht an Kur- und Feriengäste vermietete Ferienhäuser, Wohnungen oder Zimmer, soweit die Nutzungsdauer der Inhaber oder Kur- und Ferienhausgäste unter einem Monat liegen.

(6) Nutzen mehrere Personen, die nicht zu einer Familie im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 gehören, gemeinschaftlich eine Wohnung, so gilt als Zweitwohnung der auf diejenigen Personen entfallende Wohnungsanteil, denen die Wohnung als Zweitwohnung im Sinne von § 2 Abs. 2 dient.

Für die Berechnung des Wohnungsanteils ist die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume den an der Gemeinschaft beteiligten Personen zu gleichen Teile zuzurechnen. Dem Anteil an der Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume ist die Fläche der von der Nutzungsberechtigten oder dem Nutzungsberechtigten allein genutzten Räumen hinzuzufügen.

(7) Zweitwohnungen sind auch Wohnungen, die auf Erholungsgrundstücken errichtet worden sind (§§ 313 bis 315 Zivilgesetzbuch der ehemaligen DDR) sowie Gartenlauben nach § 20a Nr. 8 des Bundeskleingartengesetzes, deren Inhabern vor dem 3. Oktober 1990 eine Befugnis zur dauernden Nutzung der Laube zu Wohnzwecken erteilt wurde oder die dauernd zu Wohnzwecken genutzt werden (§ 3 Abs. 1 Satz 6 KAG M-V).

### § 3

#### **Steuerpflichtiger**

(1) Steuerpflichtiger ist der Inhaber einer im Gemeindegebiet Kenz-Küstrow liegenden Zweitwohnung.

Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung als Eigentümer, Mieter oder sonstiger Dauernutzungsberechtigter zusteht. Das gilt auch bei unentgeltlicher Nutzung.

(2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner gemäß § 44 Abgabenordnung.

(3) Besteht für die Inhaberin bzw. den Inhaber einer Zweitwohnung die Möglichkeit der Eigennutzung von mehr als 62 Tagen im Kalenderjahr, so ist die Zweitwohnungssteuer in vollem Umfang zu erheben.

Zeiten des Wohnungsleerstandes, für die eine Eigennutzungsmöglichkeit rechtlich nicht ausgeschlossen ist, sind grundsätzlich den Zeiten zuzurechnen, in denen die Wohnung für die Zwecke des persönlichen Lebensbedarfes vorgehalten wird.

Bei ganzjährig ausgeschlossener Eigennutzungsmöglichkeit von bis zu 62 Tagen, insbesondere bei einer ganzjährig (Dauer-)Vermietung oder bei einem Vermittlungsvertrag der die Eigennutzungsmöglichkeit ausschließt, wird keine Zweitwohnungssteuer erhoben.

### § 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 des Zeitpunktes der Entstehung der Steuerschuld für ein Jahr zu entrichten hat (Jahresnettokaltmiete).

(3) An Stelle des Betrages nach Absatz 2 gilt als jährlicher Mietaufwand die übliche Miete für solche Wohnungen, die eigen genutzt werden, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen werden. Die übliche Miete wird in Anlehnung an die

Jahresnettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

- (4) Für die 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 Art. 78 Abs. 2 des Zweiten Gesetzes über die Vereinigung von Bundesrecht im Zuständigkeitsbereich des Bundesministeriums der Justiz vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) entsprechend anzuwenden.

## § 5

### **Steuersatz**

Der Steuersatz beträgt 10 v.H. des jährlichen Mietaufwandes.

## § 6

### **Entstehung und Ende der Steuerpflicht, Fälligkeit der Steuerschuld, Festsetzung der Steuer**

- (1) Die Steuerpflicht entsteht am 01. Januar des jeweiligen Kalenderjahres. Ist eine Wohnung erst nach dem 01. Januar des jeweiligen Kalenderjahres als Zweitwohnung zu beurteilen, so entsteht die Steuerschuld am ersten Tag des folgenden Kalendermonats. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige die Wohnung aufgibt oder die Voraussetzungen für die Annahme einer Zweitwohnung entfallen. Bei Übernahme einer Zweitwohnung von einem bisher Steuerpflichtigen beginnt die Steuerpflicht mit dem Beginn des auf die Übernahme folgenden Kalendermonates.
- (2) Die Zweitwohnungssteuer wird als Jahressteuer festgesetzt. Steuerjahr ist das Kalenderjahr.
- (3) 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.
- (4) Die Steuer wird durch Bescheid festgesetzt. In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass er auch für künftige Zeitabschnitte gilt, solange sich die Bemessungsgrundlage und der Steuerbetrag nicht ändern.
- (5) Gibt die nach § 7 verpflichtete Person eine Erklärung nicht oder nicht rechtzeitig ab, kann die Steuer nach § 162 Abgabenordnung aufgrund einer Schätzung festgesetzt werden. Darüber hinaus können Verspätungszuschläge nach § 152 Abgabenordnung erhoben werden.

## § 7

### **Steuererklärung, Anzeige- und Auskunftspflicht**

- (1) Das Innehaben einer Zweitwohnung, deren Aufgabe sowie alle weiteren für die Besteuerung relevanten zugrundeliegenden Tatsachen sind der Gemeinde Kenz-Küstrow innerhalb einer Woche nach Beginn der Steuerpflicht anzugeben.
- (2) Unbeschadet der sich aus Absatz 1 ergebenen Verpflichtung kann die Gemeinde Kenz-Küstrow jede Person zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, die auf Grund eigener

Ermittlung nach § 2 die Steuertatbestände erfüllt. Ist die Wohnung keine Zweitwohnung nach § 2 hat deren Inhaberin und/oder Inhaber sich zu erklären und die hierfür maßgeblichen Umstände anzugeben (Negativmeldung).

- (3) Die Angaben der oder des Erklärungspflichtigen sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge oder Mietänderungsverträge, nachzuweisen.

## § 8

### Mitwirkungspflicht Dritter

Wenn die Beteiligten den Sachverhalt nicht aufklären können oder die Bemühungen um eine Aufklärung erfolglos erscheinen, sind auch andere Personen, insbesondere von Inhabern beauftragte Vermieter, Verpächter oder Vermittler von Zweitwohnungen im Sinne von § 2 Abs. 2 verpflichtet, auf Anfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände nach § 12 KAG M-V i.V.m. § 93 Abgabenordnung mitzuteilen.

## § 9

### Verwendung personenbezogener Daten

- (1) Zur Ermittlung der Steuerpflichtigen und zur Festsetzung der Steuer im Rahmen der Veranlagung nach dieser Satzung ist die Gemeinde Kenz-Küstrow gemäß Artikel 6 Abs. 1 e) DSGVO i.V.m. § 3 KAG M-V und § 93 Abgabenordnung 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
  - Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen
  - Bauakten
  - Liegenschaftskataster
  - Unterlagen der Kur- und Fremdenverkehrsabgabenerhebung
  - Unterlagen der Gästevermietung
- (2) Darüber hinaus sind zu Kontrollzwecken die Erhebung und Weiterverarbeitung personenbezogener Daten zulässig, soweit es zu Erfüllung der Aufgaben nach dieser Satzung erforderlich ist.
- (3) Die Gemeinde Kenz-Küstrow ist berechtigt, auf der Grundlage von Angaben der Steuerpflichtigen und von Daten aus den in Absatz 1 genannten Quellen ein Verzeichnis der Steuerpflichtigen mit den für die Steuererhebung erforderlichen Daten anzulegen und zu führen sowie diese Daten zum Zwecke der Erhebung der Zweitwohnungssteuer zu verwenden und zu verarbeiten.
- (4) Der Einsatz elektronischer Datenverarbeitungsanlagen ist zulässig.

## § 10

## Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtiger oder bei Wahrnehmung der Angelegenheiten eines Steuerpflichtigen leitfertig
- über steuerrechtliche erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
  - die Gemeinde Kenz-Küstrow pflichtwidrig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder einen anderen erlangt. Die Strafbestimmungen des § 16 des Kommunalabgabengesetzes M-V (KAG M-V) bleiben unberührt.
- (2) Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig
- Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind oder
  - der Anzeigepflicht über das Innehaben oder die Aufgabe der Zweitwohnung nicht nachkommt.
- Zuwiderhandlungen gegen die Anzeigepflicht nach § 7 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 17 KAG M-V.
- (3) Gemäß § 17 Abs. 3 KAG M-V kann eine Ordnungswidrigkeit

- nach Absatz 1 mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 € und
- nach Absatz 2 mit einer Geldbuße bis zu 5.000,00 €

geahndet werden.

## § 11

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2026 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnsteuer vom 13.04.2000 (Beschlussdatum) außer Kraft.

Kenz-Küstrow, den 16.12.2025



Reinecke  
Bürgermeister



(Siegel)

---

## Hinweis

Gemäß § 5 Abs. 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) und der letzten Berichtigung (GVOBL. M-V S. 351) wird darauf hingewiesen, dass ein Verstoß gegen Verfahrens- und Formvorschriften, die in dem genannten Gesetz enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, nach Ablauf eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung dieser Satzung nicht mehr geltend gemacht werden kann. 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.

Abweichend von Satz 1 kann eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften stets geltend gemacht werden.

Kenz-Küstrow, den 16.12.2025



Reinecke  
Bürgermeister



(Siegel)