

Satzung der Gemeinde Saal über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer

Auf der Grundlage des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S.270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S.130,136) sowie des Kommunalabgabengesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. April 2005 (GVOBl. M-V S.146), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26 Mai 2023 (GVOBl. M-V S650) wird nach Beschluss der Gemeindevertretung Saal vom 03.03.2026 nachfolgende Satzung erlassen:

§ 1

Allgemeines

Die Gemeinde Saal erhebt eine Zweitwohnungssteuer.

§ 2

Steuergegenstand

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet Saal.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienmitglieder innehat.
Familienangehörige im Sinne dieses Absatzes sind Ehegatten bzw. Lebensgefährten und deren Kinder soweit diese noch nicht wirtschaftlich selbständig 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 Saal 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. Gleiches 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 Teilen 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 Saal 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; Grundlage dafür ist Anlage 1 dieser Satzung.

- (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 Bereinigung von Bundesrecht im Zuständigkeitsbereich des Bundesministeriums der Justiz vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) entsprechend anzuwenden.

§ 5

Steuersatz

Der Steuersatz beträgt 15 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 Saal innerhalb einer Woche nach Beginn der Steuerpflicht anzuzeigen.
- (2) Unbeschadet der sich aus Absatz 1 ergebenden Verpflichtung kann die Gemeinde Saal 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 Saal 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 Saal 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
- a) über steuerrechtliche erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder

- b) die Gemeinde Saal 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

- a) Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind oder
- b) der Anzeigepflicht über das Innehaben oder die Aufgabe der Zweitwohnung nicht nachkommt.

Zu widerhandlungen 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 Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig treten die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer vom 08.11.1993 (Beschlussdatum) sowie die 1. Änderungssatzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer vom 25.04.2000 (Beschlussdatum) außer Kraft.

Saal, den 31.03.2026



Pierson
Bürgermeister



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.

Saal, den 31.03.2026



Pierson
Bürgermeister



Für § 4 Abs. 3 der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Saal gilt nachfolgende Anlage 1:

„Anlage über die Berechnung der Nettokaltmiete, wenn keine Miete vereinbart worden ist bzw. nicht vorliegt“

1.

In Ermangelung eines Mietspiegels für die Gemeinde Saal wird die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete laut § 4 Abs. 3 der Zweitwohnungssteuersatzung nach der „Verwaltungsvorschrift des Landkreises Vorpommern-Rügen zur Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung“ in der jeweils gültigen Fassung ermittelt.

Unter Beachtung der vom Bundessozialgericht (BSG) vorgegebenen Kriterien zur Vergleichsraumbildung wurde der Landkreis Vorpommern-Rügen in zwölf Vergleichsräume untergliedert.

Die Gemeinde Saal wurde dem „Vergleichsraum XI: Raumschaft Ribnitz-Damgarten“ zugeordnet.

Maßgeblich für die Ermittlung der Vergleichsmiete ist die Wohnfläche in m².

Die Angemessenheitsrichtwerte für die Kosten der Unterkunft (monatliche Bruttokaltmiete) wurden hier um 10 v.H. gemindert, um die Jahresnettokaltmiete zu erhalten.

	Vergleichsraum XI		
	brutto	netto	Jahresnettokaltmiete
bis 50 m ²	327,39 €	294,65 €	3.535,81 €
bis 65 m ²	425,61 €	383,05 €	4.596,59 €
bis 75 m ²	491,02 €	441,92 €	5.303,02 €
bis 90 m ²	705,10 €	634,59 €	7.615,08 €
bis 105 m ²	805,20 €	724,68 €	8.696,16 €
ab 105 m ² für jede weitere 15 m ² + 96,80 €			

Die ausgewiesene Jahresnettokaltmiete wird mit dem in § 5 der Satzung ausgewiesenen Steuersatz multipliziert und ergibt dann die Zweitwohnungssteuer, die im Steuerbescheid ausgewiesen wird.

2.

Da Zweitwohnungen in den Wochenendhäusern, Bungalows, Datschen und Mobilheimen auf einem Dauerstellplatz überwiegend nur in den Monaten Mai bis Oktober genutzt werden können und Unterkünfte in einfacher Art und Ausstattung darstellen, wird ein geringer Mietwert von 4,00 €/m² für die Berechnung zu Grunde gelegt.

Dieser Mietwert wird mit den Quadratmetern des Wohnraumes multipliziert, dann auf 12 Monate hochgerechnet und mit dem in § 5 der Satzung ausgewiesenen Steuersatz multipliziert. Der sich ergebende Betrag stellt die Zweitwohnungssteuer dar, die im Steuerbescheid ausgewiesen wird.

