

# **Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin vom 19.12.2024 (Zweitwohnungssteuersatzung)**

Aufgrund der §§ 3 Abs. 1 Satz 1 und 28 Abs. 2 Nr. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 05.03.2024 (GVBl.I/24 [Nr. 10] S., ber. [Nr. 38], in Verbindung mit den §§ 1 Abs. 1 Satz 1, 2 Abs. 1 Satz 1 und 3 Abs. 1 Satz 1 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.03.2004 (GVBl.I/04 [Nr. 08] S.174), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.06.2024 (GVBl.I/24 [Nr. 31]), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin am 19.12.2024 folgende Satzung beschlossen:

## **§ 1 Steuergegenstand**

Die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin erhebt eine Zweitwohnungssteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet.

## **§ 2 Steuerpflichtiger und Begriff der Zweitwohnung**

- (1) Steuerpflichtiger ist, wer im Gebiet der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin eine Zweitwohnung innehat. Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung als Eigentümer, Wohnungsmieter oder als sonstigem Dauernutzungsberechtigten zusteht. Wohnungsinhaber ist auch derjenige, dem eine Wohnung zur unentgeltlichen Nutzung überlassen worden ist.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand außerhalb seiner Hauptwohnung zu Zwecken für dessen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienangehörigen innehat oder die der Eigentümer oder Hauptmieter einem Dritten überlässt und die diesem als Zweitwohnung im vorgenannten Sinne dient. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft als Zweitwohnung nicht dadurch, dass der Inhaber sie zeitweilig zu anderen Zwecken nutzt.
- (3) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der mindestens über
  - ein Fenster,
  - Elektro- oder eine vergleichbare Energieversorgung,
  - eine Trinkwasserversorgung sowie eine Toilette zumindest in vertretbarer Näheverfügt und damit wenigstens vorübergehend zum Wohnen geeignet ist. Als Wohnung gelten auch alle Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen, die zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs auf einem Grundstück für einen nicht nur vorübergehenden Zeitraum abgestellt werden und die genannten Wohnkriterien aufweisen. Als vorübergehend gilt dabei ein Zeitraum von weniger als einen Monat im Kalenderjahr.
- (4) Hauptwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, die der Steuerpflichtige vorwiegend benutzt, was regelmäßig durch die Anmeldung als Hauptwohnung (§ 21 Bundesmeldegesetz vom 03.05.2013 (BGBl. I S. 1084), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 19.06.2024 (BGBl. 2024 I Nr.

- 206) dokumentiert wird. Auf ein Innehaben der Hauptwohnung im Sinne einer rechtlichen Verfügungsbefugnis kommt es daneben nicht an.
- (5) Nicht der Zweitwohnungssteuer unterfallen
- 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. Dies gilt nicht für Gartenlauben nach § 20 a S. 1 Nr.8 BKleingG, deren Inhaber vor dem 03.10.1990 eine Erlaubnis zur dauernden Nutzung der Laube zu Wohnzwecken erteilt wurde.
  - b) Zweitwohnungen, die nachweislich ganz überwiegend zum Zwecke der Einkommenserzielung gehalten werden. Eine überwiegende Haltung zur Einkommenserzielung liegt vor, wenn die unter solchen objektiven Gesamtumständen innegehabt wird, die erkennen lassen, dass eine Eigennutzung der Zweitwohnung durch den Inhaber oder dessen Angehörige nur für einen Zeitraum von weniger als einen Monat im Kalenderjahr vorgesehen ist und eine Einkommenserzielungsabsicht verfolgt wird.
  - c) Wohnungen in Pflegeheimen und sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen.
  - d) 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 eines nicht dauernd getrenntlebenden Verheirateten bzw. Lebenspartners im Sinne von § 1 Abs.1 S. 1 des Lebenspartnerschaftsgesetzes vom 16.02.2001 (BGBl. I S. 266), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 3 des Gesetzes vom 11.06.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 185), dessen eheliche bzw. lebenspartnerschaftliche Hauptwohnung sich außerhalb von der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin befindet.
  - e) Wohnungen von Personen bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, die ausschließlich diese zum Zwecke der Schul- oder Berufsausbildung oder aus anderen beruflichen Gründen als Zweitwohnung nutzen.
- (6) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.
- (7) Sind mehrere Personen, die nicht einer Familienangehören 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 Wohnungsanteil nicht konkret ermitteln, wird die Gesamtfläche der Wohnung durch die Anzahl der volljährigen Personen geteilt.

### **§ 3 Bemessungsgrundlage**

- (1) Die Steuer bemisst sich nach der aufgrund des Mietvertrages im Besteuerungszeitraum gemäß § 5 Abs. 1 geschuldeten Nettokaltmiete. Als Bemessungsgrundlage ist die für den ersten vollen Monat des

Besteuerungszeitraumes geschuldete Nettokaltmiete multipliziert mit der Zahl der in den Besteuerungszeitraum fallenden Monate anzusetzen.

- (2) Statt des Betrages nach Abs. 1 gilt als jährliche Nettokaltmiete für solche Wohnungen, die eigen genutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch unentgeltlich oder unterhalb der ortsüblichen Nettokaltmiete überlassen sind, die ortsübliche Nettokaltmiete. Die ortsübliche Nettokaltmiete wird in Anlehnung an die Nettokaltmiete gem. § 162 Abs. 1 der Abgabenordnung (AO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.2002 (BGBl. I S. 3866; 2003 I S. 61), die zuletzt durch Artikel 8a des Gesetzes vom 19.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 245) geändert worden ist, sachgerecht, geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

#### **§ 4 Steuermaßstab**

- (1) Die Steuer beträgt 15 v. H. der Bemessungsgrundlage nach § 3.
- (2) Je Stellplatz für Wohnwagen oder Wohnmobile beträgt die Steuer 120 Euro/Jahr.

#### **§ 5 Entstehung, Beginn und Ende der Steuerpflicht, Fälligkeit**

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, beginnt der Besteuerungszeitraum mit dem Monat des Kalenderjahres, in dem die Steuerpflicht besteht.
- (2) Die Steuerschuld für ein Kalenderjahr entsteht am 1. Januar des Jahres, für das die Steuer festzusetzen ist. Wird eine Wohnung erst nach dem 1. Januar in Besitz genommen, entsteht die Steuerschuld am ersten Tag des auf die Inbesitznahme folgenden Kalendermonats.
- (3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerschuldner die Wohnung aufgibt oder die Voraussetzungen für die Annahme einer Zweitwohnung entfallen.
- (4) Die Steuer wird zu je einem Viertel ihres Jahresbetrages am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Nachzahlungen werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheides fällig. Auf Antrag kann die Steuer in einem Jahresbetrag am 01. Juli entrichtet werden. Der Antrag muss spätestens bis zum 30. September des laufenden Kalenderjahres für das Folgejahr gestellt worden sein.

#### **§ 6 Festsetzung der Steuer**

- (1) 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

#### **§ 7 Anzeigepflicht**

- (1) Wer bei In-Kraft-Treten dieser Satzung eine Zweitwohnung innehat, hat dies der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin innerhalb von zwei Wochen nach diesem Zeitpunkt anzuzeigen. Wer eine Zweitwohnung in Besitz nimmt oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dies der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin innerhalb von zwei Wochen anzuzeigen.

- (2) Änderungen, die erkennbar Einfluss auf die Besteuerungsgrundlagen haben (z. B. Veränderung der Wohnfläche, Veränderungen bei der Ausstattung mit Heizung, Bad oder WC), sind unaufgefordert innerhalb eines Monats nach dem Eintreten des Sachverhalts in schriftlicher Form der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin anzuzeigen.

### **§ 8 Steuererklärung**

- (1) Der Steuerpflichtige hat für das Jahr des Beginnes der Steuerpflicht eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben.
- (2) Die in § 2 Abs. 1 und Abs. 6 genannten Personen sind zur Angabe der Wohnfläche und der Ausstattung der steuerpflichtigen Zweitwohnung nach Aufforderung durch die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin verpflichtet.
- (3) Die Angaben sind auf Aufforderung durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge und Mietänderungsverträge, die die Nettokaltmiete berühren, nachzuweisen.

### **§ 9 Mitwirkungspflichten Dritter**

Grundstückseigentümer, Wohnungseigentümer und Wohnungsgeber sowie Vermieter von Camping-Stellplätzen sind auf Anfrage zur Mitteilung über die Person der Steuerpflichtigen und zur Mitteilung aller für die Steuererhebung erforderlichen Tatbestände verpflichtet, soweit sie ihnen bekannt sind (§ 12 KAG i. V. m. § 93 Abgabenordnung).

### **§ 10 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
  - a) entgegen § 7 Abs. 1 die Inbesitznahme, die Aufgabe oder das Innehaben einer Zweitwohnung nicht oder nicht fristgemäß anzeigt;
  - b) entgegen § 7 Abs. 2 die Mitteilung über Änderung der Besteuerungsgrundlagen nicht oder nicht fristgemäß vornimmt;
  - c) entgegen § 8 Abs. 2 nach Aufforderung durch die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin die Angaben zu Wohnfläche und Ausstattung der Zweitwohnung nicht oder nicht vollständig macht;
  - d) entgegen § 9 seiner Mitwirkungspflicht nicht nachkommt.
- (2) Ordnungswidrigkeiten im Sinne des Absatzes 1 können nach § 15 KAG geahndet werden.

### **§ 11 In-Kraft-Treten / Außer-Kraft-Treten**

- (1) Diese Satzung tritt zum 01.01.2025 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Zweitwohnungssteuersatzung vom 16.02.2004 außer Kraft.

Rüdersdorf bei Berlin, den 20.12.2024

Sabine Löser  
Bürgermeisterin