

Informationen und Hinweise zur Zweitwohnungssteuer im Stadtgebiet Oranienburg

Allgemeines

Die Zweitwohnungssteuer ist eine sogenannte örtliche Aufwandsteuer. Sie wird auf einen besonderen finanziellen Aufwand erhoben, der über den allgemeinen Lebensbedarf hinausgeht und der persönlichen Lebensführung dient. Dazu zählt insbesondere das Innehaben einer weiteren Wohnung neben der Hauptwohnung.

Bitte beachten Sie hierzu den Abschnitt „Was gilt als Zweitwohnung im Sinne der Satzung“.

Die Zweitwohnungssteuer wird für das Innehaben einer Zweitwohnung im Gebiet der Stadt Oranienburg erhoben.

Was gilt als Zweitwohnung im Sinne der Satzung?

Zweitwohnungen im Sinne der Zweitwohnungssteuersatzung sind Wohnungen, die jemand neben seiner Hauptwohnung innehat und sowohl über die Haupt- als auch über die Zweitwohnung (Nebenwohnung) als Eigentümer, Mieter oder sonstige dauernutzungsberechtigte Person rechtlich verfügen kann. Als Wohnung im Sinne dieser Satzung gilt die Gesamtheit von Räumen, die zum Wohnen oder Schlafen benutzt werden oder genutzt werden können und über folgende Merkmale verfügen:

- Fenster,
- eine Wohnfläche von mindestens 25 m²,
- eine Form der Wasserversorgung auf dem Grundstück, auf dem sich die Wohnung befindet und
- eine Form der Elektroenergieversorgung.

Typische Beispiele für Zweitwohnungen im Sinne der Satzung im Stadtgebiet Oranienburg sind insbesondere Erholungs- und Freizeitgebäude wie Lauben, Datschen, Bungalows, Wochenend- und Ferienhäuser sowie vergleichbare bauliche Anlagen.

Auch leerstehende Häuser, Wohnungen oder sonstige Gebäudekomplexe können als Zweitwohnung gelten, wenn sie zum persönlichen Lebensbedarf vorgehalten werden und jederzeit zu Wohnzwecken nutzbar sind.

Steuerpflicht – Wer ist betroffen?

Steuerpflichtig sind insbesondere:

- Eigentümer,
- Mieter oder Pächter und
- sonstig dauerhaft nutzungsberechtigte Personen von Zweitwohnungen.

Haben Sie im Stadtgebiet Oranienburg eine Zweitwohnung im Sinne der Satzung in Besitz genommen oder aufgegeben oder möchten prüfen lassen, ob der infrage stehende Gebäudekomplex einer Zweitwohnungssteuer unterliegen könnte? Dann beachten Sie bitte folgende Hinweise zur Anzeige- und Erklärungspflicht:

Bei Inbesitznahme einer Zweitwohnung:

Die Zweitwohnung ist innerhalb eines Monats schriftlich bei der Stadt Oranienburg anzuzeigen. Hierfür ist das entsprechende Formular (Zweitwohnungssteuererklärung) vollständig auszufüllen, zu unterschreiben und an das Steueramt der Stadt Oranienburg zu übersenden.

Anhand Ihrer Angaben wird geprüft, ob alle Voraussetzungen für das Vorliegen einer Zweitwohnung im Sinne der Satzung erfüllt sind.

Ergibt die Prüfung eine Steuerpflicht, erhalten Sie einen Zweitwohnungssteuerbescheid.

Liegen die Voraussetzungen nicht vor, werden Sie darüber informiert, dass das angezeigte Objekt keine Zweitwohnung im Sinne der Satzung ist bzw. nicht der Zweitwohnungssteuer unterliegt.

Bei Aufgabe bzw. Abmeldung einer Zweitwohnung:

Die Abmeldung der Zweitwohnung bei der Stadt kann schriftlich und ohne besonderes Formular erfolgen.

Bitte fügen Sie einen geeigneten Nachweis bei, aus dem die Aufgabe oder Abmeldung der Zweitwohnung hervorgeht. Dies kann zum Beispiel die bestätigte Kündigung eines Pacht- oder Mietvertrages oder die Abmeldung Ihres Nebenwohnsitzes im Stadtgebiet Oranienburg sein.

Wie hoch ist die Zweitwohnungssteuer und wie wird sie berechnet?

Die Höhe der Zweitwohnungssteuer richtet sich nach der Wohnfläche der Zweitwohnung sowie ihrer Lage zum Wasser (lagedifferenzierte Wohnfläche).

Als Wohnfläche gilt die nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) ermittelte Fläche.

Je näher die Zweitwohnung am Wasser liegt, desto höher kann die Einstufung sein. Es gelten hierbei 3 Zonen:

- **Zone 1:** Lage abseits einer Wasserlage
- **Zone 2:** wassernahe Lage mit Entfernung zum Wasser ≤ 300 m
- **Zone 3:** direkte Wasserlage bzw. Lage am Wasser

Für die Zonenzuordnung werden folgende Wasserflächen Gewässer berücksichtigt:

- Havel
- Havel-Oder-Wasserstraße einschließlich ihrer Kanäle (u. a. Oder-Havel-Kanal, Oranienburger Kanal, Ruppiner Kanal und Malzer Kanal)
- Lubowsee
- Grabowsee
- Pinnower See
- Lehnitzsee
- Germendorfer Waldseen
- Rahmer See
- Schnelle Havel

Für die Zuordnung der Zweitwohnung zu den Zonen 1 bis 3 ist die Lage bzw. die Entfernung zum Gewässer entscheidend. Maßgeblich ist dabei die Entfernung in Luftlinie.

Festsetzung der Zweitwohnungssteuer

Nach Prüfung Ihrer Angaben wird die Zweitwohnungssteuer gegebenenfalls durch Bescheid festgesetzt, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Liegen die Voraussetzungen für die Zweitwohnungssteuer vor, erhalten Sie einen Steuerbescheid über den Beginn der Steuerpflicht sowie gegebenenfalls über bereits vergangene Jahre. Der Bescheid geht Ihnen in der Regel noch im laufenden Kalenderjahr zu.

Entsteht die Steuerpflicht im laufenden Kalenderjahr, wird die Zweitwohnungssteuer hingegen erst nach Ablauf des Jahres festgesetzt. Der Steuerbescheid für das laufende Jahr erreicht Sie daher in der Regel erst im ersten Quartal des folgenden Jahres.

Anders als beispielsweise bei der Grundsteuer wird die Zweitwohnungssteuer nicht dauerhaft im Voraus festgesetzt. Vielmehr wird die Zweitwohnungssteuer jährlich rückwirkend für den jeweils zurückliegenden Erhebungszeitraum durch Bescheid festgesetzt.

Wann ist der festgesetzte Betrag zu zahlen?

Der festgesetzte Steuerbetrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides fällig.

Ende der Steuerpflicht

Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Monats, in dem die Voraussetzungen für die Zweitwohnungssteuer nicht mehr vorliegen. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Zweitwohnung aufgegeben, abgemeldet oder nicht mehr als Nebenwohnung genutzt wird.

Die Aufgabe bzw. Abmeldung der Zweitwohnung im Sinne der Satzung ist dem Steueramt der Stadt Oranienburg innerhalb eines Monats schriftlich mitzuteilen.

Welche Folge hat eine verspätete Abgabe der Zweitwohnungssteuererklärung?

Dies kann gemäß § 10 der Zweitwohnungssteuersatzung als Ordnungswidrigkeit gewertet werden.

Der Vorgang wird an die zuständige Bußgeldstelle weitergeleitet. Diese prüft, ob ein Bußgeldverfahren eingeleitet wird.

Welche Folgen hat die Nichtabgabe der Zweitwohnungssteuererklärung?

Die Zweitwohnungssteuer kann von der Stadt Oranienburg auch nach Aktenlage festgesetzt werden. Dabei werden die Besteuerungsgrundlagen gemäß den gesetzlichen Regelungen (§ 12 Abs. 1 Nr. 4 Buchstabe b KAG i. V. m. § 162 AO sowie §§ 164 und 168 AO) geschätzt.

Die Steuerfestsetzung kann im Einzelfall unter dem Vorbehalt der Nachprüfung erfolgen. Der Bescheid kann somit innerhalb der gesetzlichen Fristen überprüft und bei neuen oder nachgereichten Angaben angepasst werden.

Unabhängig von einer Schätzung besteht die Pflicht zur Abgabe der Zweitwohnungssteuererklärung weiterhin.

Die vollständige Nichtabgabe der Erklärung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar. Der Vorgang wird somit im Nachgang an die zuständige Bußgeldstelle weitergeleitet, die prüft, ob ein Bußgeldverfahren eingeleitet wird.