

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Zweitwohnungssteuersatzung

Auf der Grundlage der §§ 6, 44 Abs. 3 Nr. 1 und 91 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. August 2009 (GVBl. LSA 383) in Verbindung mit §§ 2, 3 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KAG-LSA) vom 13. Dezember 1996 (GVBl. LSA S. 405), jeweils in den zur Zeit gültigen Fassungen, hat der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen in seiner Sitzung am die folgende Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer – Zweitwohnungssteuersatzung – beschlossen:

§ 1 Steuergegenstand

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen erhebt eine Zweitwohnungssteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.

§ 2 Begriff der Zweitwohnung

- (1) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung im Sinne des Abs. 4, die jemand neben seiner Hauptwohnung (gemäß Abs. 2) zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfes oder des persönlichen Lebensbedarfes seiner Familienangehörigen innehat oder die dem Eigentümer oder Hauptmieter als Nebenwohnung im Sinne des § 8 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 des Meldegesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (MG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.08.2004 (GVBl. LSA S. 506), in der zur Zeit gültigen Fassung, dient oder die der Eigentümer oder Hauptmieter einem Dritten überlässt und die diesem als Nebenwohnung im vorgenannten Sinne dient.
Dies gilt auch für steuerlich anerkannte weitere Wohnungen im eigen genutzten Wohnhaus.
- (2) Hauptwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, die der Steuerpflichtige vorwiegend benutzt, was regelmäßig durch die Anmeldung als Hauptwohnung (§ 12 Melderechtsrahmengesetz in der zur Zeit gültigen Fassung) dokumentiert wird. Auf ein Innehaben der Hauptwohnung im Sinne einer rechtlichen Verfügungsbefugnis kommt es daneben nicht an.
- (3) Nebenwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, die von jemandem innegehabt wird, der nach dem MG LSA dort mit Nebenwohnung gemeldet ist oder hätte gemeldet sein müssen.

(4) Als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung gilt jeder umschlossene Raum, der über

- mindestens ein Fenster,
- Strom- oder eine vergleichbare Energieversorgung,
- eine Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung zumindest in vertretbarer Nähe verfügt
- und damit wenigstens vorübergehend zum Wohnen geeignet ist.

Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig nicht oder zu einem anderen Zweck nutzt.

(5) Keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind:

- a) Gartenlauben im Sinne des § 3 Abs. 2 und § 20 a des Bundeskleingartengesetzes (BKleing) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210) in der jeweils geltenden Fassung. Eine Ausnahme bilden diejenigen Gartenlauben, die für vor dem Wirksamwerden des Beitritts der DDR zur BRD (vor dem 03. Oktober 1990) ein Recht bestand, diese dauernd zu Wohnzwecken zu benutzen und für die nach § 20 a BKleing 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 Gesamtumständen 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 möglich 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) Räume in Frauenhäusern (Zufluchtwohnungen),
- g) aus beruflichen Gründen (als berufliche Gründe gelten auch Tätigkeiten, die zur Vorbereitung auf die Erwerbstätigkeit erforderlich sind, z.B. Studium, Lehre, Ausbildung oder Volontariat) gehaltene und hauptsächlich genutzte Wohnungen eines nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten bzw. Lebenspartners im Sinne von § 1 Abs. 1 S. 1 des Lebenspartnerschaftsgesetzes, dessen eheliche bzw. lebenspartnerschaftliche Hauptwohnung sich außerhalb von Bitterfeld-Wolfen befindet,

- h) Wohnungen von Personen bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, die diese zum Zwecke der Schul- oder Berufsausbildung als Nebenwohnung innehaben.

6) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Eigentümer oder Hauptmieter einer Wohnung im Sinne dieser Satzung, gilt hinsichtlich derjenigen, denen die Wohnung als Nebenwohnung dient, der auf sie entfallene Wohnungsanteil als Zweitwohnung. Wird der Wohnungsanteil eines an der Gemeinschaft beteiligten Eigentümers oder Hauptmieters einem Dritten überlassen und dient er dem Dritten als Nebenwohnung, ist dieser Wohnungsanteil 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 Steuerpflichtiger

- (1) Steuerpflichtiger ist, wer im Gebiet der Stadt Bitterfeld-Wolfen eine oder mehrere Zweitwohnungen entsprechend § 2 innehat. Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dessen melderechtliche Verhältnisse die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung bewirken oder 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.
- (2) Feriengäste als Mieter von Ferienhäusern, Wohnungen oder Zimmern sind nicht Steuerpflichtige im Sinne dieser Satzung, soweit die Nutzungsdauer unter einem Monat liegt.

§ 4 Steuermaßstab

- (1) Die Steuer bemisst sich nach der für die Nutzung im Besteuerungszeitraum geschuldeten Nettokaltmiete. Sollte im Mietvertrag oder in anderen Vereinbarungen zwischen den Parteien eine Miete vereinbart worden sein, in der Nebenkosten enthalten sind, sind zur Ermittlung der Nettokaltmiete angemessene Kürzungen vorzunehmen.

Diese betragen

- | | |
|---|------|
| a) für Teilmöblierung | 10 % |
| b) für Vollmöblierung | 20 % |
| c) für eingeschlossene Nebenkosten ohne Heizung | 10 % |
| d) für eingeschlossene Nebenkosten mit Heizung | 25 % |
| e) für Stellplatz oder Garage | 5 % |

- (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. 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 ortsübliche Nettokaltmiete für Wohnungen gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung nicht zu ermitteln, wird die ortsübliche Nettokaltmiete gemäß § 162 Abs. 1 Abgabenordnung (AO) sachgerecht geschätzt.
- (3) Für die Wohnflächenberechnung sind die Regelungen der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung entsprechend anzuwenden.

§ 5 Steuersatz

Die Steuer beträgt 10 v. H. der jährlichen Nettokaltmiete nach § 4.

§ 6 Entstehung und Ende der Steuerpflicht, Fälligkeit

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, so gilt als Besteuerungszeitraum der Teil des Kalenderjahres, in dem die Steuerpflicht besteht.
- (2) Die Steuerschuld für ein Kalenderjahr entsteht am 01. Januar des Jahres, für das die Steuer festzusetzen ist. Wird eine Wohnung erst nach dem 01. Januar in Besitz genommen, so entsteht die Steuerschuld mit dem ersten Tag des auf diesen Zeitpunkt folgenden Kalendermonats.
- (3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige die Zweitwohnung nachweislich nicht mehr innehat und er dies entsprechend § 8 bei der Stadt Bitterfeld-Wolfen gemeldet hat.
- (4) 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 deren Festsetzung und sodann entsprechend Satz 1 fällig.
- (5) Auf Antrag des Steuerschuldners kann die Zweitwohnungssteuer abweichend vom Abs. 4 am 01. Juli in einem Jahresbetrag 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 Bitterfeld-Wolfen setzt die Zweitwohnungssteuer durch Bescheid fest. In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass solange sich die Bemessungsgrundlagen und der Steuerbetrag nicht ändern, die Steuerfestsetzung auch für künftige Zeiträume gilt.

§ 8 Anzeigepflicht

- (1) Wer im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen Inhaber einer Zweitwohnung wird, eine Zweitwohnung aufgibt oder bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung innehat, hat dieses der Stadt Bitterfeld-Wolfen innerhalb von zwei Wochen nach diesem Zeitpunkt anzuzeigen.
- (2) Die Anmeldung oder Abmeldung von Personen nach dem MG LSA gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.
- (3) Änderungen der Nettokaltmiete sind der Stadt Bitterfeld-Wolfen innerhalb eines Monats anzuzeigen.
- (4) Der Wegfall oder die Entstehung von Voraussetzungen für die Beurteilung einer Wohnung nach § 2 Abs. 5 ist der Stadt Bitterfeld-Wolfen innerhalb eines Monats anzuzeigen.

§ 9 Steuerpflicht

- (1) Die im § 3 Abs. 1 genannten Personen sind verpflichtet, der Stadt Bitterfeld-Wolfen innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der Aufforderung eine Erklärung zur Zweitwohnungssteuer abzugeben.
- (2) Die in § 3 Abs. 1 genannten Personen sind zur Angabe der Wohnfläche und der Ausstattung der Zweitwohnung nach Aufforderung durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen verpflichtet.
- (3) Die Stadt Bitterfeld-Wolfen 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 Bitterfeld-Wolfen jeden zur Abgabe einer Erklärung zur Zweitwohnungssteuer auffordern, der in der Stadt Bitterfeld-Wolfen mit einer Nebenwohnung gemeldet ist oder eine meldepflichtige Nebenwohnung innehat.

§ 10 Billigkeitsmaßnahmen

- (1) Die Stadt Bitterfeld-Wolfen kann die Steuer, die für einen bestimmten Zeitraum geschuldet wird, ganz oder teilweise stunden, wenn die Einziehung bei Fälligkeit eine erhebliche Härte für den Schuldner bedeuten würde und der Anspruch durch die Stundung nicht gefährdet erscheint.
- (2) Ist die Einziehung nach Lage des Einzelfalls unbillig, kann die Stadt Bitterfeld-Wolfen die für einen bestimmten Zeitraum geschuldete Steuer ganz oder teilweise erlassen.
- (3) Das Vorliegen einer erheblichen Härte oder von Unbilligkeit ist bei Antragstellung durch Offenlegung der wirtschaftlichen Verhältnisse nachzuweisen.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 16 Abs. 2 KAG-LSA 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 nicht oder nicht fristgemäß anzeigt,
 - c) entgegen § 8 Abs. 4 den Wegfall oder die Entstehung von Voraussetzungen für die Wohnungsbeurteilung nach § 2 Abs. 5 nicht oder nicht fristgemäß anzeigt,
 - d) entgegen § 9 Abs. 1, 2 und 4 nach Aufforderung der Stadt Bitterfeld-Wolfen die geforderten Angaben und Erklärungen nicht, nicht fristgemäß oder nicht vollständig einreicht,
 - e) entgegen § 9 Abs. 3 nach Aufforderung der Stadt Bitterfeld-Wolfen die abgeforderten Unterlagen nicht, nicht fristgemäß oder nicht vollständig übergibt.
- (2) Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 10.000 EUR geahndet werden.
- (3) Die Vorschriften der §§ 15 und 16 KAG-LSA über Straftaten und Ordnungswidrigkeiten sind anzuwenden.

§ 11 Datenübermittlung

- (1) Zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzuges dieser Satzung übermittelt der Sachbereich Bürgerservice – Meldeangelegenheiten der Stadt Bitterfeld-Wolfen dem Fachbereich Finanzen, SB Steuern bei Einzug eines Einwohners, der sich mit einer Nebenwohnung meldet, die nach § 29 MG LSA zulässigen personenbezogenen Daten des Einwohners. Bei Auszug, Tod, Namensänderung, Änderung bzw. nachträglichem Bekanntwerden der

