



Stadt Coswig (Anhalt)

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: COS-BV-269/2026						
öffentlich	Aktenzeichen: zü						
	Datum: 07.10.2026						
	Einreicher: Bürgermeister						
	Verfasser: Kämmerei						
Betreff:							
Neufassung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Coswig (Anhalt) einschließlich ihrer Ortsteile (Zweitwohnungssteuersatzung – ZWStS)							
Beratungsfolge		Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
		Soll	Anw.	Mitw.-verbot	Daf.	Dag.	Ent.
26.10.2026	Ortschaftsrat Bräsen						
26.10.2026	Ortschaftsrat Buko						
26.10.2026	Ortschaftsrat Cobbelsdorf						
26.10.2026	Ortschaftsrat Köselitz						
26.10.2026	Ortschaftsrat Ragösen						
26.10.2026	Ortschaftsrat Senst						
26.10.2026	Ortschaftsrat Serno						
26.10.2026	Ortschaftsrat Stackelitz						
27.10.2026	Ortschaftsrat Thießen						
27.10.2026	Ortschaftsrat Wörpen						
27.10.2026	Ortschaftsrat Zieko						
29.10.2026	Ortschaftsrat Möllensdorf						
29.10.2026	Ortschaftsrat Hundeluft						
29.10.2026	Ortschaftsrat Jeber-Bergfrieden						
29.10.2026	Ortschaftsrat Klieken						
02.11.2026	Ortschaftsrat Dübén						
10.11.2026	Haupt- und Finanzausschuss						
26.11.2026	Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt)						

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) beschließt die Neufassung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Coswig (Anhalt) einschließlich ihrer Ortsteile.

Beschlussbegründung:

Die derzeit geltende Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Coswig (Anhalt) einschließlich ihrer Ortsteile ist zum 01.01.2024 in Kraft getreten. Im Rahmen der praktischen Anwendung der Satzung hat sich gezeigt, dass insbesondere hinsichtlich der Abgrenzung des Steuergegenstandes sowie der Ermittlung des jährlichen Mietaufwandes bei eigengenutzten Zweitwohnungen Konkretisierungs- und Anpassungsbedarf besteht.

Mit der vorliegenden Neufassung soll die Zweitwohnungssteuersatzung rechtlich präzisiert und zugleich eine einheitliche und nachvollziehbare Anwendung in der Verwaltung gewährleistet werden.

Der Begriff der Zweitwohnung und die Voraussetzungen des Innehabens einer Zweitwohnung werden hierzu konkretisiert. Maßgeblich ist insbesondere, ob eine rechtlich gesicherte Verfügungsbefugnis über die Wohnung besteht. Eine lediglich tatsächlich eingeräumte Mitwohnmöglichkeit ohne eigene rechtlich gesicherte Verfügungsbefugnis, beispielsweise die bloße Nutzung eines Zimmers in der elterlichen Wohnung im Rahmen des Familienverbandes, begründet danach keine Zweitwohnung.

Gleichzeitig wird der Wohnungsbegriff stärker an der objektiven Gesamtbeschaffenheit und tatsächlichen Eignung zur persönlichen Lebensführung ausgerichtet. Dies ist insbesondere für Ferienhäuser, Wochenendhäuser, Bungalows und Datschen von Bedeutung. Eine fest installierte Heizungsanlage ist für die Wohnungseigenschaft nicht erforderlich; ebenso müssen sich einzelne Versorgungseinrichtungen nicht zwingend innerhalb des Gebäudes befinden.

Ein wesentlicher Schwerpunkt der Neufassung liegt auf der Überarbeitung des Steuermaßstabes. Bei eigengenutzten, ungenutzten oder unentgeltlich überlassenen Zweitwohnungen wird weiterhin die übliche Nettokaltmiete zugrunde gelegt. Die Schätzung erfolgt unter Berücksichtigung vergleichbarer wertbildender Merkmale. Für vergleichbare Zweitwohnungen können dabei einheitliche Schätzungsgrundlagen verwendet werden. Zugleich wird ausdrücklich klargestellt, dass sich die Schätzung nicht allein am Bodenwert des Grundstücks orientieren darf.

Bisher wurden bei der Schätzung der üblichen Nettokaltmiete unter anderem Mietpreisangaben des privaten Immobilienportals Wohnungsbörse herangezogen. Diese bieten jedoch keine hinreichend differenzierte Grundlage für die Bewertung der im Stadtgebiet vorhandenen Wochenendhäuser, Bungalows und Datschen, die sich hinsichtlich ihrer baulichen Beschaffenheit, Ausstattung und objektiven Nutzbarkeit teilweise erheblich von regulären Wohnungen unterscheiden.

Künftig soll die Ermittlung der üblichen Nettokaltmiete daher auf eine einheitlichere und besser nachvollziehbare Grundlage gestellt werden. Hierzu werden insbesondere die vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten Mietwertdaten herangezogen. Für die betreffenden Ortsteile können dabei die Mietwertangaben für die Lagekategorie „Dörfer“ als Ausgangspunkt der Schätzung dienen.

Da diese Mietwertdaten nicht speziell für Wochenendhäuser und Bungalows erhoben wurden, erfolgt ihre Anwendung unter Berücksichtigung der jeweiligen objektiven Beschaffenheit und Nutzbarkeit der betreffenden Objekte. Für vergleichbare Objekte sollen einheitliche Bewertungsmaßstäbe zugrunde gelegt werden. Bei wesentlichen Abweichungen ist eine gesonderte Einzelfallprüfung vorgesehen.

Darüber hinaus wird ausdrücklich geregelt, dass bei Wochenendhäusern, Bungalows und Datschen eine objektiv eingeschränkte Nutzbarkeit während bestimmter voller Monate des Kalenderjahres bei der Ermittlung des jährlichen Mietaufwandes zu berücksichtigen ist. Eine lediglich persönliche Entscheidung, das Objekt zeitweise nicht zu nutzen, führt hingegen nicht zu einer Reduzierung. Die zeitanteilige Ermittlung des Mietaufwandes wird für

unterjährige Steuerpflichten und objektiv saisonal nutzbare Anlagen so aufeinander abgestimmt, dass keine doppelte Kürzung erfolgt.

Mit dieser Neuregelung sollen die Besteuerungsgrundlagen transparenter, sachgerechter und einheitlicher ermittelt werden. Zugleich wird eine bessere Nachvollziehbarkeit der Steuerfestsetzungen für die Steuerpflichtigen gewährleistet.

Daneben werden für besondere Nutzungsformen eigenständige Bemessungsregelungen geschaffen. Dies betrifft insbesondere Wochenendhäuser und vergleichbare Anlagen, die aufgrund der Übergangsvorschriften des Schuldrechtsanpassungsgesetzes im Eigentum des Nutzers stehen, sich jedoch auf fremdem Grund und Boden befinden, sowie Mobilheime, Wohn- und Campingwagen und Wohnschiffe.

Die Vorschriften über Mitteilungs-, Erklärungs- und Mitwirkungspflichten werden zugleich gestrafft und klarer gefasst. Änderungen steuerlich erheblicher Verhältnisse sind innerhalb eines Monats mitzuteilen; erforderliche Nachweise können von der Stadt angefordert werden. Auch die Mitwirkungspflichten Dritter werden konkretisiert und an die gesetzlichen Voraussetzungen des Kommunalabgabengesetzes angeknüpft.

Weiterhin werden die Regelungen zu Billigkeitsmaßnahmen, Ordnungswidrigkeiten und zur Verarbeitung personenbezogener Daten überarbeitet und sprachlich sowie systematisch an die geltenden gesetzlichen Grundlagen angepasst.

Der bisherige Steuersatz von 15 v. H. des jährlichen Mietaufwandes bleibt unverändert. Die Neufassung dient damit nicht einer allgemeinen Erhöhung des Steuersatzes, sondern insbesondere einer rechtlich belastbareren, nachvollziehbaren und möglichst gleichmäßigen Ermittlung der Besteuerungsgrundlagen.

Die Neufassung soll zum 01.01.2027 in Kraft treten. Gleichzeitig tritt die bisherige Zweitwohnungssteuersatzung vom 30.11.2023 in der derzeit geltenden Fassung außer Kraft.

Finanzielle Auswirkungen:

JA: **X** NEIN:

Aufwendungen/Auszahlungen:

Erträge/Einnahmen:

Planmäßig bei Kto.:	61101.403400
---------------------	--------------

Überplanmäßig bei Kto.:

Außerplanmäßig bei Kto.:

Bemerkungen:

Bemerkungen: Der Steuersatz bleibt unverändert. Aufgrund der geänderten Bemessungsgrundlagen können sich in einzelnen Steuerfällen abweichende Steuerfestsetzungen ergeben. Die Auswirkungen auf das Gesamtsteueraufkommen lassen sich derzeit nicht verlässlich beziffern.

Anlagen:

- Synopse zur Zweitwohnungssteuersatzung
- Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Coswig (Anhalt) und ihrer Ortsteile

Peter Nössler
Vorsitzender des Stadtrates

André Saage
Bürgermeister