

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Coswig (Anhalt) einschließlich ihrer Ortsteile

(Zweitwohnungssteuersatzung – ZWStS)

Aufgrund der §§ 5 und 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288) in der jeweils geltenden Fassung in Verbindung mit § 3 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KAG-LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Dezember 1996 (GVBl. LSA S. 405) in der jeweils geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) in seiner Sitzung am _____ folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Die Stadt Coswig (Anhalt) erhebt nach dieser Satzung eine Zweitwohnungssteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung im Gebiet der Stadt Coswig (Anhalt) einschließlich ihrer Ortsteile.

§ 2

Steuergegenstand

- (1) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die eine Person neben ihrer Hauptwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes für den eigenen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf ihrer Familienangehörigen innehat, insbesondere zu Ausbildungs-, Berufs- oder Erholungszwecken. Das Unterlassen einer melderechtlichen Anmeldung als Nebenwohnung lässt die Steuerpflicht unberührt, wenn die tatsächlichen Voraussetzungen einer Zweitwohnung nach dieser Satzung vorliegen.
- (2) Eine Zweitwohnung hat inne, wer für einen nicht nur vorübergehenden Zeitraum rechtlich gesichert über ihre Nutzung verfügen und bestimmen kann, ob, wann und wie sie für die persönliche Lebensführung genutzt oder anderen zur Nutzung überlassen wird. Eine nur saisonale oder zeitweise Nutzung schließt das Innehaben nicht aus, wenn die Wohnung für die persönliche Nutzung vorgehalten wird. Eine vorübergehende entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung an Dritte steht der Zweitwohnungseigenschaft nicht entgegen, soweit eine Eigennutzungsmöglichkeit verbleibt. Eine lediglich tatsächlich eingeräumte Mitwohnmöglichkeit ohne eigene rechtlich gesicherte Verfügungsbefugnis, insbesondere die bloße Nutzung eines Zimmers in der elterlichen Wohnung im Rahmen des Familienverbandes, begründet kein Innehaben einer Zweitwohnung.
- (3) Als Wohnung im Sinne dieser Satzung gilt jeder umschlossene Raum oder jede Mehrheit zusammenhängender Räume, die nach ihrer objektiven Gesamtbeschaffenheit zum Wohnen oder Schlafen und zur persönlichen Lebensführung geeignet sind. Für die Beurteilung sind die tatsächliche bauliche Beschaffenheit und die vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten in ihrer Gesamtheit maßgeblich. Dabei können insbesondere Möglichkeiten zur Nahrungszubereitung sowie zur Sanitär-, Wasser- und Energieversorgung berücksichtigt werden. Eine fest installierte Heizungsanlage ist nicht erforderlich. Einrichtungen müssen sich nicht sämtlich innerhalb der Wohnung befinden, sofern sie dem Nutzer in vertretbarer Nähe tatsächlich zur Verfügung stehen. Eine nur saisonale Verfügbarkeit einzelner Versorgungsleistungen schließt die Wohnungseigenschaft nicht allein aus.
- (4) Als Zweitwohnungen gelten insbesondere auch Ferienhäuser, Wochenendhäuser, Bungalows, Datschen und vergleichbare bauliche Anlagen, sofern die Voraussetzungen der Absätze 1 bis 3 erfüllt sind.
- (5) Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen sowie Wohnschiffe gelten als Wohnungen im Sinne dieser Satzung, wenn sie nicht nur vorübergehend ortsfest

aufgestellt oder stationiert sind, für Zwecke der persönlichen Lebensführung vorgehalten werden und nach ihrer objektiven Gesamtschaffenheit hierfür geeignet sind.

- (6) Keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind:
- a) eine aus beruflichen Gründen gehaltene Wohnung eines nicht dauernd getrennt lebenden verheirateten oder eine eingetragene Lebenspartnerschaft führenden Einwohners, dessen eheliche oder lebenspartnerschaftliche Hauptwohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet,
 - b) Gartenlauben in Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes, soweit für sie keine nach § 18 Abs. 2 oder § 20a Nr. 8 des Bundeskleingartengesetzes fortbestehende Befugnis zur Nutzung zu Wohnzwecken besteht,
 - c) Wohnungen in Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger, kranker oder behinderter Menschen dienen,
 - d) Wohnungen, die aus therapeutischen oder sozialpädagogischen Gründen von Trägern der öffentlichen oder freien Wohlfahrtspflege entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden,
 - e) Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen oder freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen,
 - f) Wohnungen oder Räume, die nach den objektiv erkennbaren Umständen ausschließlich der Fremdvermietung oder sonstigen Geld- oder Vermögensanlage dienen und für eine Eigennutzung oder Eigenvorhaltung durch den Inhaber nicht bereitgehalten werden.

§ 3 Steuerpflichtiger

- (1) Steuerpflichtiger ist der Inhaber einer Zweitwohnung. Inhaber ist, wem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung als Eigentümer, Mieter oder aufgrund eines sonstigen Dauernutzungsrechts zusteht. Inhaber ist auch, wem eine Wohnung zur unentgeltlichen Nutzung überlassen worden ist.
- (2) Sind mehrere Personen gemeinschaftliche Inhaber einer Zweitwohnung, sind sie Gesamtschuldner.
- (3) Sind mehrere Personen Inhaber jeweils abgrenzbarer Wohnungsanteile innerhalb derselben Wohnung, ist der auf die jeweilige Person entfallende Wohnungsanteil nach der individuell genutzten Fläche zuzüglich des entsprechenden Anteils an den gemeinschaftlich genutzten Flächen zu bestimmen.

§ 4 Steuermaßstab

- (1) Die Steuer bemisst sich nach dem jährlichen Mietaufwand.
- (2) Bei gemieteten Zweitwohnungen ist jährlicher Mietaufwand die Nettokaltmiete, die der Inhaber nach dem Mietvertrag für den Besteuerungszeitraum schuldet. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, ist die für die Dauer der Steuerpflicht geschuldete Nettokaltmiete maßgeblich. Ist nur eine Bruttomiete einschließlich Betriebskosten vereinbart und lässt sich die Nettokaltmiete nicht anderweitig feststellen, gelten 80 vom Hundert der Bruttomiete als Nettokaltmiete.
- (3) Bei eigengenutzten, ungenutzten, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassenen Zweitwohnungen gilt als Mietaufwand die übliche Nettokaltmiete. Sie ist in Anlehnung an die Nettokaltmiete zu schätzen, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage, Größe und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird. Für Zweitwohnungen mit vergleichbaren wertbildenden Merkmalen können einheitliche Schätzungsgrundlagen

zugrunde gelegt werden. Die Schätzung darf sich nicht allein nach dem Bodenwert des Grundstücks richten. Besteht die Steuerpflicht während des gesamten Kalenderjahres, ist die übliche Jahresnettokaltniete maßgeblich; andernfalls ist die übliche Monatsnettokaltniete für die Kalendermonate anzusetzen, in denen die Steuerpflicht besteht.

- (4) Bei Wochenendhäusern, Bungalows, Datschen und vergleichbaren baulichen Anlagen nach § 2 Abs. 4 sind bei der Schätzung nach Absatz 3 deren objektive Beschaffenheit und objektive Nutzbarkeit zu berücksichtigen. Ist die Anlage aufgrund objektiver Umstände während bestimmter voller Monate des Kalenderjahres nicht zum Wohnen oder Schlafen und zur persönlichen Lebensführung geeignet, wird für diese Monate kein Mietaufwand angesetzt. Maßgeblich sind nur die vollen Kalendermonate, in denen sowohl die Steuerpflicht besteht als auch die Anlage objektiv nutzbar ist. Für jeden solchen Monat ist die übliche Monatsnettokaltniete anzusetzen. Die bloße tatsächliche Nichtnutzung oder eine ausschließlich persönliche Entscheidung, die Anlage in bestimmten Monaten nicht zu nutzen, bleibt außer Betracht.
- (5) Bei Wochenendhäusern, Bungalows, Datschen und vergleichbaren baulichen Anlagen, die aufgrund der Übergangsvorschriften des Schuldrechtsanpassungsgesetzes im Eigentum des Nutzers stehen und sich auf fremdem Grund und Boden befinden, gilt als Mietaufwand das für die Dauer der Steuerpflicht geschuldete Entgelt für die Nutzung des Grund und Bodens ohne Nebenkosten. Ist ein solches Entgelt nicht vereinbart oder nicht feststellbar, ist das ortsübliche Entgelt für die Nutzung vergleichbarer Grundstücke nach Art und Lage für den Zeitraum der Steuerpflicht zu schätzen.
- (6) Bei Mobilheimen, Wohnmobilen, Wohn- und Campingwagen sowie Wohnschiffen nach § 2 Abs. 5 gilt als Mietaufwand das für die Dauer der Steuerpflicht geschuldete Nettoentgelt für den Stand- oder Liegeplatz ohne Nebenkosten. Fehlt ein gesondert vereinbartes Entgelt, ist das ortsübliche Entgelt für den Zeitraum der Steuerpflicht maßgeblich, das in Anlehnung an die für vergleichbare Stand- oder Liegeplätze nach Art, Lage und Ausstattung gezahlten Entgelte zu schätzen ist.
- (7) Die maßgebliche Wohnfläche bestimmt sich im Zweifelsfall nach der Wohnflächenverordnung in der jeweils geltenden Fassung.

§ 5 Steuersatz

- (1) Die Steuer beträgt 15 vom Hundert des jährlichen Mietaufwandes.
- (2) Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, beträgt die Steuer 15 vom Hundert des nach § 4 für die Dauer der Steuerpflicht ermittelten Mietaufwandes. Eine zusätzliche zeitanteilige Kürzung der so ermittelten Steuer findet nicht statt.

§ 6 Entstehung, Ende und Fälligkeit der Steuer

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt. Steuerjahr ist das Kalenderjahr.
- (2) Die Steuerschuld entsteht für jedes Kalenderjahr am 1. Januar. Wird eine Zweitwohnung erst nach dem 1. Januar innegehabt, entsteht die Steuerpflicht mit dem ersten Tag des auf den Beginn des Innehabens folgenden Kalendermonats.
- (3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem das Innehaben der Zweitwohnung endet.
- (4) Die Steuer wird einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig, soweit im Bescheid kein späterer Fälligkeitstermin bestimmt ist.

§ 7

Mitteilungspflicht

- (1) Änderungen der für die Steuerpflicht oder die Bemessung der Steuer erheblichen tatsächlichen Verhältnisse sowie die Beendigung des Innehabens einer Zweitwohnung sind der Stadt Coswig (Anhalt), Bereich Steuern, innerhalb eines Monats nach Eintritt der Änderung mitzuteilen.
- (2) Die Änderungen sind auf Verlangen durch geeignete Unterlagen nachzuweisen.

§ 8

Steuererklärung

- (1) Wer eine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung innehat, hat dies der Stadt Coswig (Anhalt), Bereich Steuern, innerhalb eines Monats nach Beginn des Innehabens anzuzeigen und eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben.
- (2) Die Angaben in der Steuererklärung sind auf Verlangen durch geeignete Unterlagen nachzuweisen.

§ 9

Mitwirkungspflichten Dritter

- (1) Eigentümer, Vermieter, Verpächter und sonstige Personen, die nicht Beteiligte des Abgabenverfahrens sind und in engen rechtlichen oder wirtschaftlichen Beziehungen zum Steuergegenstand oder zu einem Sachverhalt stehen, an den die Steuerpflicht oder die Bemessung der Steuer anknüpft, haben der Stadt Coswig (Anhalt) auf Verlangen die zur Festsetzung oder Erhebung der Zweitwohnungssteuer erforderlichen Berechnungsgrundlagen mitzuteilen, soweit diese nicht vom Steuerpflichtigen beigebracht werden können.
- (2) Die Verpflichtung nach Absatz 1 besteht nur im Rahmen des § 10 Abs. 2 KAG-LSA. Weitergehende gesetzliche Auskunft- und Mitwirkungspflichten bleiben unberührt.

§ 10

Billigkeitsmaßnahmen

- (1) Ansprüche aus dem Steuerschuldverhältnis können nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften gestundet werden, wenn die Einziehung bei Fälligkeit eine erhebliche Härte für den Schuldner bedeuten würde und der Anspruch durch die Stundung nicht gefährdet erscheint.
- (2) Die geschuldete Steuer kann nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften ganz oder teilweise erlassen werden, wenn ihre Einziehung nach Lage des einzelnen Falles unbillig wäre.
- (3) Die für die Entscheidung über eine Billigkeitsmaßnahme erforderlichen tatsächlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse sind auf Verlangen nachzuweisen.

§ 11

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 16 Abs. 2 Nr. 2 KAG-LSA handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig
 1. entgegen § 7 Abs. 1 eine für die Steuerpflicht oder die Bemessung der Steuer erhebliche Änderung oder die Beendigung des Innehabens einer Zweitwohnung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig mitteilt,

2. entgegen § 8 Abs. 1 die vorgeschriebene Steuererklärung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig abgibt,
3. entgegen § 8 Abs. 2 auf Verlangen erforderliche Nachweise nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig vorlegt oder
4. entgegen § 9 Abs. 1 einer dort geregelten Mitteilungspflicht als Dritter nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt,
- und dadurch ermöglicht, Abgaben zu verkürzen oder nicht gerechtfertigte Abgabenvorteile zu erlangen.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 16 Abs. 3 KAG-LSA mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 12 Datenverarbeitung

- (1) Die Stadt Coswig (Anhalt) verarbeitet die zur Durchführung dieser Satzung erforderlichen personenbezogenen Daten nach Maßgabe der hierfür geltenden abgabenrechtlichen und datenschutzrechtlichen Vorschriften.
- (2) Die Erhebung personenbezogener Daten bei anderen öffentlichen Stellen oder Dritten sowie deren Übermittlung und weitere Verarbeitung erfolgen nur, soweit hierfür eine gesetzliche Befugnis besteht.

§ 13 Inkrafttreten/Außerkräftreten

- (1) Diese Satzung tritt am 1. Januar 2027 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Coswig (Anhalt) einschließlich ihrer Ortsteile vom 30. November 2023, in der derzeit geltenden Fassung, außer Kraft.

Coswig (Anhalt), den _____
André Saage
Bürgermeister