

# **Satzung zur Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Gommern (Zweitwohnungssteuersatzung, ZWStS)**

Aufgrund der §§ 4, 6 und 91 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO-LSA) vom 05. Oktober 1993, in der jeweils geltenden Fassung, und aufgrund der §§ 1, 2 und 3 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KAG-LSA) vom 13. Dezember 1996, in der jeweils geltenden Fassung, hat der Stadtrat Gommern in seiner Sitzung am 24.06.2009 für das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Gommern folgende Satzung zur Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Gommern erlassen.

## **§ 1**

### **Steuergegenstand**

- (1) Die Stadt Gommern (im Folgenden nur noch „Stadt“ genannt) erhebt eine Zweitwohnungssteuer für das Gebiet der Einheitsgemeinde Gommern nach dieser Satzung.
- (2) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.  
Der Zweitwohnungsstatus entsteht mit dem Tag des Einzugs.
- (3) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung,
  - a) die eine Person außerhalb des Grundstücks ihrer Hauptwohnung im Sinne des Meldegesetzes des Landes Sachsen-Anhalt i. d. F. der Bekanntmachung vom 11.08.2004 (GVBl. LSA S.506), in der jeweils geltenden Fassung, zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs innehat, insbesondere zu Berufs- und Erholungszwecken.
  - b) die der Eigentümer oder Hauptmieter unmittelbar einem Dritten entgeltlich oder unentgeltlich überlässt und die diesem als Nebenwohnung im vorgenannten Sinne dient.
  - c) die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken des eigenen persönlichen Lebensbedarfs oder des persönlichen Lebensbedarfs seiner Familie innehat.
  - d) eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig zu anderen als den vorgesehenen Zwecken nutzt.
- (4) Zweitwohnungen sind insbesondere auch Wohnungen, die auf Erholungsgrundstücken (im Sinne der §§ 313 bis 315 des Zivilgesetzbuches der DDR vom 19.06.1975 (GBl. I S. 465), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.1990 (GBl. I S. 903) errichtet worden sind.
- (5) Keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind
  - a) aus beruflichen Gründen gehaltene Wohnungen eines nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten oder Lebenspartners im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes vom 16.02.2001 (BGBl. I S. 266) in der jeweils geltenden Fassung, dessen eheliche oder lebenspartner-schaftliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet und
  - b) Gartenlauben im Sinne des § 3 Abs. 2 und § 20a Nr. 7 Satz 1 des Bundeskleingartengesetzes (BKleinG) vom 28. 02. 1983 (BGBl. I S. 210), in der jeweils gültigen Fassung.

c) Wohnungen für Auszubildende und Studenten.

## **§ 2 Steuerpflichtiger**

(1) Steuerpflichtig ist, wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung innehat und das 18. Lebensjahr vollendet hat und für diese selbst der allgemeinen Meldepflicht im Sinne des Meldegesetzes des Landes Sachsen-Anhalt unterliegt.

Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung als Eigentümer, Wohnungsmieter oder als sonstiger Dauernutzungsberechtigter zusteht.

Wohnungsinhaber ist auch derjenige, dem eine Wohnung zur unentgeltlichen Nutzung überlassen worden ist.

(2) Sind mehrere Personen in einer Wohnung mit Zweitwohnung gemeldet, ist für die Berechnung des Wohnungsanteils die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume zu gleichen Teilen anzurechnen. Dem Anteil an der Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume ist die Fläche der individuell genutzten Räume hinzuzurechnen.

(3) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.

(4) Wohnungsmieter im Sinne dieser Satzung ist nicht, wer eine Wohnung als Fremdenverkehrsgast vorübergehend für die Dauer eines Urlaubs gemietet hat.

## **§ 3 Entstehung und Ende der Steuerpflicht**

(1) Die Steuer entsteht für jedes Kalenderjahr am 01. Januar. Wird eine Zweitwohnung erst nach dem 01. Januar bezogen, entsteht die Steuerpflicht mit dem 01. des Monats des Bezuges.

(2) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Monats, in dem der Steuerschuldner die Wohnung aufgibt oder die Voraussetzungen für die Annahme einer Zweitwohnung entfallen.

## **§ 4 Erhebungszeitraum und Entstehung der Steuerschuld**

(1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Erhebungszeitraum ist das Kalenderjahr.

(2) Die Jahressteuerschuld entsteht jeweils zu Beginn des Erhebungszeitraumes am 01.01. des jeweiligen Kalenderjahres. Beginnt die Steuerpflicht erst im Laufe des Erhebungszeitraumes, entsteht die Steuerschuld mit dem 1. des Monats, in dem die Steuerpflicht beginnt (§ 3 Abs. 1).

(3) Entsteht oder endet die Steuerpflicht im Laufe eines Kalenderjahres, so ist die Steuer anteilmäßig auf volle Monate zu berechnen.

## § 5

### Festsetzung und Fälligkeit

- (1) Die Steuer wird mit Bescheid festgesetzt. Der Bescheid gilt bis zum Beginn des Zeitraumes, für den ein neuer Bescheid erteilt wird.
- (2) Die Steuer wird jährlich zum 01. Juli fällig. Entsteht die Steuerschuld erst im Laufe eines Kalenderjahres, wird die Steuer für den Rest des Kalenderjahres einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.
- (3) Die Steuer kann auf Antrag in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November festgesetzt werden.

## § 6

### Steuermaßstab

#### **1. Zweitwohnungen, mit Ausnahme der Wohnungen gemäß des § 1 Absatz 4**

- (1) Die Steuer bemisst sich nach der aufgrund des Mietvertrages im Erhebungszeitraum geschuldeten Nettokaltmiete. Als im Erhebungszeitraum geschuldete Nettokaltmiete ist die für den ersten vollen Monat des Erhebungszeitraumes geschuldete Nettokaltmiete multipliziert mit der Zahl der in den Besteuerungszeitraum fallenden Monate anzusetzen.
- (2) Bei einer Bruttomietvereinbarung einschließlich Betriebskosten ohne Ausweis und Abrechnung über die tatsächlich entstandenen Betriebskosten gelten 80 v.H. der Bruttomiete als Nettokaltmiete.
- (3) Der jährliche Mietaufwand ist auf Aufforderung durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge oder Mietänderungsverträge, nachzuweisen.
- (4) Für die eigengenutzte oder unentgeltlich überlassene Wohnung gilt als Mietaufwand der für vergleichbare Wohnungen üblicherweise entstehende Aufwand. Dieser wird im Wege der Schätzung in Anlehnung an die Nettokaltmiete, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird, ermittelt. Die bei der Schätzung der Miete maßgebliche Wohnfläche ist im Zweifelsfall die sich nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl I 2003, 2346), in der jeweils geltenden Fassung, ergebene Wohnfläche.
- (5) Ist auch die übliche Miete nicht zu ermitteln, treten an deren Stelle 6 v.H. des gemeinen Wertes der Wohnung. Die Vorschriften des § 9 des Bewertungsgesetzes finden entsprechende Anwendung.

#### **2. Zweitwohnungen, die auf Erholungsgrundstücken errichtet worden sind (§ 1 Absatz 4)**

- (1) Die Steuer bemisst sich nach der aufgrund des Mietvertrages im Erhebungszeitraum geschuldeten Nettokaltmiete. Als im Erhebungszeitraum geschuldete Nettokaltmiete ist die für den ersten vollen Monat des Erhebungszeitraumes geschuldete Nettokaltmiete multipliziert mit der Zahl der in den Besteuerungszeitraum fallenden Monate anzusetzen.
- (2) Bei einer Bruttomietvereinbarung einschließlich Betriebskosten ohne Ausweis und Abrechnung über die tatsächlich entstandenen Betriebskosten gelten 80 v.H. der Bruttomiete als Nettokaltmiete.

**(3)** Der jährliche Mietaufwand ist auf Aufforderung durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge oder Mietänderungsverträge, nachzuweisen.

**(4)** Statt des Betrages nach den Absätzen 1 und 2 gilt als jährlicher Mietaufwand die übliche Nettokaltmiete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind.

**(4a)** Die übliche Nettokaltmiete kann als Ersatzbemessung wie folgt festgesetzt werden:

- |   |                   |
|---|-------------------|
| a) für Wohnungen mit Außen –TC, Chemietoilette und Außen – WC, außerhalb des Gebäudes | 1,80 EUR/qm/Monat |
| b) für Wohnungen mit Innen-WC   | 2,06 EUR/qm/Monat |
| c) für Wohnungen mit Innen-WC, Bad und/oder Dusche                                    | 2,56 EUR/qm/Monat |

Für Zweitwohnungen ohne Heizmöglichkeit reduzieren sich die zu a) bis c) genannten Beträge um 50 %.

Diese Festlegung gilt bis zu einer Neufestlegung durch den Stadtrat.

**(4b)** Anstelle der Ersatzbemessung gemäß § 6 Absatz 4a kann die übliche Nettokaltmiete in Anlehnung an die Jahresrohmiere geschätzt werden, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

**(5)** Die Vorschriften des Bewertungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991 (BGBl. I S. 230) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 20. Dezember 2007 (BGBl. I S. 3150), in der jeweils geltenden Fassung, finden entsprechende Anwendung.

Die bei der Berechnung anzusetzende Wohnfläche wird nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I 2003, S. 2346), in der jeweils geltenden Fassung, ermittelt.

## **§ 7 Steuersatz**

**(1)** Die Steuerschuld beträgt 10 v. Hundert des gemäß § 6 zu ermittelnden Mietaufwandes.  
(Jährlicher Mietaufwand x 10 % = Steuer)

**(2)** In den Fällen des § 4 Abs. 2 Satz 2 ermäßigt sich die Steuer auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag.

**(3)** Hat der Steuerschuldner mehr als zwei minderjährige Kinder in seinem Haushalt, so wird die Steuerschuld nach Abs. 1 und 2 auf Antrag auf die Hälfte ermäßigt.

**(4)** Die Steuern unterliegen der Bringepflicht und sind pfändungsfähig.

## **§ 8**

## **Billigkeitsmaßnahmen**

- (1) Die Stadt 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 der Lage des Einzelfalles unbillig, kann die Stadt die für einen bestimmten Zeitraum geschuldete Steuer ganz oder teilweise erlassen.
- (3) Die Entscheidung über Billigkeitsmaßnahmen erfolgt auf Antrag des Steuerpflichtigen. Wer eine Billigkeitsmaßnahme beantragt, hat alle Tatsachen anzugeben, die hierfür erheblich sind.

## **§ 9**

### **Anzeigepflicht**

- (1) Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung innehat, hat dies der Stadt innerhalb einer Woche anzuzeigen.
- (2) Wer im Stadtgebiet Inhaber einer Zweitwohnung wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dies der Stadt innerhalb einer Woche anzuzeigen.
- (3) Die Anmeldung oder Abmeldung von Personen nach dem Meldegesetz des Landes Sachsen-Anhalt gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.
- (4) Änderungen der maßgeblichen Jahresnettokaltmiete bzw. Jahresbruttomiete sind der Stadt bis zum 15.12. des Jahres anzuzeigen.

## **§ 10**

### **Steuererklärung**

- (1) Der Steuerpflichtige hat für das Jahr des Beginns der Steuerpflicht eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben.
- (2) Die Angaben sind auf Anforderung durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge und Mietänderungsverträge, die die Nettokaltmiete berühren, nachzuweisen.
- (3) Unbeschadet der sich aus Absatz 1 ergebenden Verpflichtung kann die Stadt jeden zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, der in der Stadt
  - a) mit Nebenwohnung gemeldet ist
  - b) ohne mit Nebenwohnung gemeldet zu sein eine meldepflichtige Nebenwohnung im Sinne des Meldegesetzes des Landes Sachsen-Anhalt innehat.
  - c) eine Zweitwohnung, die auf Erholungsgrundstücken im Sinne der §§ 313 bis 315 des Zivilgesetzbuches der DDR vom 19.06.1975 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.1990 errichtet worden ist, innehat.

## **§ 11**

## **Mitwirkungspflicht des Grundstücks- oder Wohnungseigentümers bzw. Vermieters**

(1) Hat der Erklärungspflichtige (§ 10) seine Verpflichtung zur Abgabe der Steuererklärung trotz Erinnerung nicht erfüllt oder ist er nicht zu ermitteln, hat jeder Eigentümer oder Vermieter des Grundstücks, auf der sich die der Steuer unterliegende Zweitwohnung befindet oder jeder Eigentümer oder Vermieter der der Steuer unterliegenden Zweitwohnung auf Verlangen der Stadt Auskunft zu erteilen, ob der Erklärungspflichtige in der Wohnung wohnt oder gewohnt hat, wann er ein- oder ausgezogen ist und welcher jährliche Mietaufwand für die Wohnung, die der Zweitwohnungssteuer unterliegt, zu entrichten ist.

## **§ 12 Ordnungswidrigkeiten**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 9 Abs. 1 und 2 das Innehaben oder den Bezug einer Nebenwohnung nicht innerhalb eines Monats anzeigt,
2. entgegen § 9 Abs. 4 die Änderung der Jahresnettokaltmiete bzw. Jahresbruttomiete nicht bis zum 15. Dezember des Jahres anzeigt,
3. entgegen § 10 die Steuererklärung nach Anforderung nicht abgibt oder
4. entgegen § 11 seiner Mitwirkungspflicht nach Aufforderung nicht nachkommt

und es damit ermöglicht, Abgaben zu verkürzen oder nicht gerechtfertigte Abgabenvorteile zu erlangen (Abgabengefährdung), begeht eine Ordnungswidrigkeit nach § 16 Abs. 2 Nr. 2 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KAG-LSA). Sie kann nach § 16 Abs. 3 KAG-LSA mit einer Geldbuße geahndet werden.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 1.000,00 € geahndet werden.

## **§ 13 Datenübermittlung von der Meldestelle**

(1) Die Meldebehörde übermittelt der Steuerbehörde zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzugs der Zweitwohnungssteuersatzung bei Einzug eines Einwohners, der sich mit Nebenwohnung meldet, gemäß § 29 Abs. 5 des Meldegesetzes des Landes Sachsen-Anhalt die folgenden personenbezogenen Daten:

1. Vor- und Familiennahme
2. früherer Name
3. gegenwärtige und künftige Anschrift der Nebenwohnung
4. Tag des Ein- und Auszuges
5. gegenwärtige und künftige Anschrift der Hauptwohnung

(2) Bei Auszug, Tod, Namensänderung, Änderung beziehungsweise nachträglichem Bekanntwerden der Anschrift der Hauptwohnung oder Einrichtung einer Übermittlungssperre werden die Veränderungen übermittelt. Wird die Haupt- oder alleinige Wohnung zur Nebenwohnung, gilt dies als

Einzug; wird die Nebenwohnung zur Haupt- oder alleinigen Wohnung, gilt dies als Auszug. Eine Datenübermittlung findet auch dann statt, wenn die Anmeldung von Nebenwohnungen nachgeholt wird.

(3) Die Meldebehörde übermittelt der Steuerbehörde unabhängig von der regelmäßigen Datenübermittlung die im Absatz 1 genannten Daten derjenigen Einwohner, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung in der Stadt bereits mit Nebenwohnung gemeldet sind.

#### **§ 14 Übergangsvorschrift**

Die Zweitwohnungssteuer wird für denjenigen nicht erhoben, der bis zum 30.06.2010 die bisherige Nebenwohnung abmeldet und als Hauptwohnung anmeldet.

#### **§ 15**

Diese Satzung tritt am 01. Januar 2010 in Kraft und gilt für das Gebiet der Einheitsgemeinde Gommern.

Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Gommern, Ortschaft Dannigkow über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Gommern, Ortschaft Dannigkow vom 06.12.2006, außer Kraft.

Ebenso wird die Satzung der Stadt Gommern, Ortschaft Prödel über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Gommern, Ortschaft Prödel vom 03.03.1998 außer Kraft gesetzt.

Gommern, den .....

R a u l s  
Bürgermeister