

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

(Zweitwohnungssteuersatzung – ZWStS)

Aufgrund des §§ 5 und 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S. 100), in der zurzeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 3 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KAG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.1996 (GVBl. LSA S. 405), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.12.2020 (GVBl. LSA S. 712), in der zurzeit gültigen Fassung, hat der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) in seiner Sitzung am 30.11.2023 folgende Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Coswig (Anhalt) einschließlich ihrer Ortsteile beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

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

§ 2

Steuergegenstand

- (1) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die eine Person außerhalb des Grundstückes ihrer Hauptwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes (BMG), zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs oder des persönlichen Lebensbedarfs seiner Familie inne hat, insbesondere zu Ausbildungs-, Berufs- und Erholungszwecken. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft der Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig zu einem anderen Zweck nutzt.
Die vorübergehende Nutzung zu anderen Zwecken, insbesondere zur Überlassung an Dritte, steht der Zweitwohnungseigenschaft nicht entgegen.
Das Unterlassen der ordnungsgemäßen Anmeldung einer Nebenwohnung im Sinne des Absatz 2 Satz 1 führt nicht zur Entbindung der Steuerpflicht, sofern der Steuerpflichtige die Nebenwohnung tatsächlich inne hat.
- (2) Ein Steuerpflichtiger hat eine Zweitwohnung erst dann inne, wenn er sie für nicht nur einen vorübergehenden Zeitraum nutzt. Die Steuerpflicht entsteht auch bei nicht ganzjähriger Nutzung, sofern die Zweitwohnung für eine persönliche Nutzung vorgehalten wird, also für Zwecke der persönlichen Lebensführung genutzt werden kann. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig zu einem anderen Zweck nutzt.
- (3) 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. Zweitwohnungen sind auch ähnliche Baulichkeiten, die dem Wohnzweck dienen.
- (4) Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen sowie Wohnschiffe, gelten ebenfalls als Wohnungen, sofern sie nicht mehr oder nur gelegentlich fortbewegt werden.

- (5) Als Wohnungen im Sinne dieser Satzung gilt jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen und Schlafen benutzt werden kann, der Strom oder eine vergleichbare Energieversorgung, Toilette (jede Art), Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (auch in vertretbarer Nähe), Heizmöglichkeiten sowie über eine Kochstelle (keine Küche notwendig) verfügen und damit in ihrer Gesamtbeschaffenheit wenigstens zum vorübergehenden Wohnen geeignet sind.
- (6) Keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind:
- a. Wohnungen die aus beruflichen Gründen, zu Schul- oder zu Ausbildungszwecken eines nicht dauernd getrenntlebenden Verheirateten oder Lebenspartners im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes dessen eheliche oder lebenspartnerschaftliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befinden, gehalten werden.
 - b. Gartenlauben im Sinne des § 3 Abs. 2 und § 20a Nr. 7 Satz 1 des Bundeskleingartengesetzes,
 - c. Wohnungen in Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen,
 - d. Wohnungen, die aus therapeutischen oder sozialpädagogischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden,
 - e. Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und der freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen,
 - f. Die kurzfristige Vermietung einer Wohnung an Kur- oder Feriengäste für die Dauer des Urlaubs

§ 3 Steuerpflichtiger

- (1) Steuerpflichtiger ist der Inhaber einer Zweitwohnung. 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 gemeinschaftlicher Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.

§ 4 Steuermaßstab

- (1) Die Steuerschuld wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet.
- (2) Der jährliche Mietaufwand ist das Gesamtentgelt (Nettokaltmiete), das der Inhaber der Zweitwohnung nach seinem Mietvertrag für den Besteuerungszeitraum zu entrichten hat. Hierbei ist die monatliche Nettokaltmiete des ersten Monats ab Entstehung der Steuerpflicht anzusetzen, multipliziert mit der Anzahl der Monate, für welche die Steuerpflicht im Besteuerungszeitraum besteht. Die monatliche Nettokaltmiete wird dabei auf volle Euro gerundet.

Bei einer Bruttomietvereinbarung einschließlich Betriebskosten gelten 80 von Hundert der Bruttomiete als Nettokaltmiete.

- (3) Statt des Betrages nach Abs. 2 gilt als jährlicher Mietaufwand die ortsübliche Miete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind. Die übliche Miete wird in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird. Die bei der Schätzung der üblichen Miete maßgebliche Wohnfläche ist im Zweifelsfall die sich nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) basierend auf der Wohnflächenberechnung §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 1250), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2178), in der jeweils geltenden Fassung, ergebene Wohnfläche.
- (4) Die Vorschriften des § 79 des Bewertungsgesetzes in der Fassung vom 01.02.1991 (BGBl. S. 230), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes des Missbrauchs und zur Bereinigung des Steuerrechts (Missbrauchsbekämpfungs- und Steuerbereinigungsgesetzes — StMBG) vom 21.12.1993 (BGBl. S. 2310, 2334), finden entsprechende Anwendung.
- (5) Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsgeldes wie beispielsweise Pacht, Nutzungsentgelt, Erbbauzins, Leibrente.

§ 5 Steuersatz

- (1) Die Steuer beträgt 15 von Hundert des jährlichen Mietaufwandes oder der jährlichen Nettokaltmiete.
- (2) In den Fällen des § 6 Abs. 2 Satz 2 ermäßigt sich die Steuerschuld auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag.

§ 6 Entstehung und Ende der Steuerpflicht

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt. Steuerjahr ist das Kalenderjahr.
- (2) Die Steuerschuld für ein Kalenderjahr entsteht am 1. Januar. Wird eine Wohnung nach dem 1. Januar in Besitz genommen, so entsteht die Steuerschuld am ersten Tag des folgenden Kalendermonats.
- (3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerschuldner die Zweitwohnung aufgibt. Auf Antrag wird die zu viel gezahlte Steuer erstattet.
- (4) Die Steuerschuld wird einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

§ 7 Mitteilungspflicht

- (1) Die in § 2 Abs. 1 und 3 genannten Personen sind verpflichtet, der Stadt Coswig (An-

halt) bis zum 15. Januar eines Jahres oder, wenn eine Zweitwohnung erst nach dem 01. Januar in Besitz genommen wird, bis zum 15. Tag des darauffolgenden Monats schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadt Coswig (Anhalt), dem Bereich Steuern mitzuteilen,

- a. ob die der Zweitwohnungssteuer unterliegende Wohnung eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen wurde und
 - b. wie hoch der jährliche Mietaufwand (Nettokaltmiete) (§ 3 Abs. 2) für die der Zweitwohnungssteuer unterliegenden Wohnung ist. Erfolgt die Mitteilung nicht, gilt § 4 Abs. 3 entsprechend und
 - c. wie groß die Wohnfläche der Zweitwohnung ist.
- (2) Der Inhaber einer Zweitwohnung ist verpflichtet, der Stadt Coswig (Anhalt) die für die Höhe der Steuer maßgeblichen Veränderungen mitzuteilen und durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge oder Mietänderungsverträge nachzuweisen.

§ 8 Steuererklärung

- (1) Die steuerpflichtige Person hat zum Beginn der Steuerpflicht eine Steuererklärung nach dem amtlich vorgeschriebenen Vordruck innerhalb eines Monats abzugeben. Die Monatsfrist beginnt mit dem Erhalt des übersandten Erklärungsvordrucks mit Anlagen.
- (2) Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen, wie zum Beispiel Miet- oder Mietänderungsverträge, welche insbesondere die Nettokaltmiete berühren, nachzuweisen.

§ 9 Mitwirkungspflichten Dritter

Hat die steuerpflichtige Person ihre Verpflichtung zur Abgabe der Steuererklärung trotz Erinnerung nicht erfüllt, hat jeder Eigentümer oder jeder Vermieter auf Verlangen der Stadt Coswig (Anhalt), Auskunft zu erteilen, ob die erklärungsspflichtige Person oder eine sonstige Person in der Wohnung wohnt oder gewohnt hat, wann sie ein- oder ausgezogen ist und welche Nettokaltmiete (oder Jahresrohmiete) zu entrichten ist oder war.

§ 10 Billigkeitsmaßnahmen

- (1) Ansprüche aus dem Steuerschuldverhältnis können ganz oder teilweise 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) Ist die Einziehung nach der Lage des Einzelfalls unbillig, kann die Stadt Coswig (Anhalt) die für einen bestimmten Zeitraum geschuldete Steuer ganz oder teilweise erlassen.
- (3) Das Vorliegen einer erheblichen Härte oder von Unbilligkeiten ist bei der Antragstellung durch Offenlegen der wirtschaftlichen Verhältnisse nachzuweisen.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig nach § 16 Kommunalabgabengesetz Land Sachsen-Anhalt (KAG LSA) handelt, wer als Abgabepflichtiger, Erklärungspflichtiger oder bei Wahrnehmung der Angelegenheiten eines Abgabepflichtigen leichtfertig oder fahrlässig
- a. über abgabenrechtlich, erhebliche Tatsachen unrichtige und unvollständige Angaben macht,
 - b. die Stadt Coswig (Anhalt) nach Aufforderung pflichtwidrig über abgabenrechtlich, erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt und dadurch Abgaben verkürzt oder nicht gerechtfertigte Abgabenvorteile für sich oder einen anderen erlangt,
 - c. seine Mitteilungspflichten (§ 7) nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt oder
 - d. trotz Aufforderung keine Unterlagen (§ 7) zum Nachweis seiner Angaben vorlegt

§ 12 Datenverarbeitung

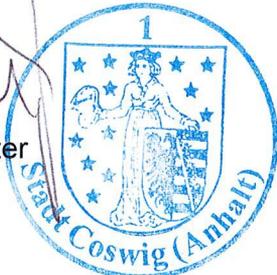
Die Stadt Coswig (Anhalt) darf die für die Veranlagung bekannt gewordenen personen- und grundstücksbezogenen Daten für die genannten Zwecke nutzen und sich die Informationen von den entsprechenden Ämtern (Finanz-, Steuer-, Liegenschafts-, Einwohnermelde- und Grundbuchamt) gemäß den Art. 4 und 6 der DSGVO übermitteln lassen.

§ 13 Inkrafttreten/Außerkräftreten

- (1) Die Satzung tritt am 01.01.2024 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Bräsen vom 10.11.1997 einschließlich aller dazugehörigen Änderungssatzungen außer Kraft

Coswig (Anhalt), den 30.11.2023


Axel Clauß
Bürgermeister



Erklärung zur Zweitwohnungssteuer

1. Angaben zur Steuerpflicht

Steuerpflichtiger ist der Inhaber einer Zweitwohnung. 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. Sind mehrere Personen gemeinschaftlicher Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.

Inhaber:

.....
Name, Vorname

.....
Anschrift

.....
Lage der Zweitwohnung

2. Art der Nutzung

Die Zweitwohnungssteuer unterliegende Wohnung

- wird eigengenutzt
 ist ungenutzt

zum vorübergehenden Gebrauch

- unentgeltlich überlassen vermietet.

3. Angaben zur Wohnfläche

Die Wohnfläche umfasst die Gesamtfläche aller Wohn- /Schlaf- /Küchen- /Sanitär- /Nebenträume und Flure.

Anzahl der Räume:

Fläche in m²:

4. Angaben zur Wohnausstattung

- Innen-WC
 Außen-WC

- Bad
- Dusche
- Einzelofen
- Zentralheizung
- Wasserversorgung
- Abwasserentsorgung
- Elektroanschluss
- Garage massiv
- Garage nicht massiv
- Carport
- Weitere Ausstattung:

.....

5. Angaben zum jährlichen Mietaufwand (Nettokaltmiete; Jahresrohmiete)

Der jährliche Mietaufwand ist das Gesamtentgelt (Nettokaltmiete), dass der Inhaber der Zweitwohnung nach seinem Mietvertrag für den Besteuerungszeitraum zu entrichten hat/hätte. Hierbei ist die monatliche Nettokaltmiete des ersten Monats ab Entstehung der Steuerpflicht anzusetzen, multipliziert mit der Anzahl der Monate, für welche die Steuerpflicht im Besteuerungszeitraum besteht. Die monatliche Nettokaltmiete wird dabei auf volle Euro gerundet.

Bei einer Bruttomietvereinbarung einschließlich Betriebskosten gelten 80 von Hundert der Bruttomiete als Nettokaltmiete.

Jährliche Mietaufwand in EURO:

Anstelle des jährlicher Mietaufwand gilt die ortsübliche Miete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind. Die übliche Miete wird in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird. Diese wird aus dem örtlichen Mietspiegel für die Stadt Coswig (Anhalt) ermittelt.

Der durchschnittliche Mietpreisspiegel der Stadt Coswig (Anhalt) liegt für

- bis zu 30m² Wohnungen bei 5,31 €
- bis zu 60m² Wohnungen bei 5,55 €
- bis zu 100m² Wohnungen bei 4,79 €.

(Stand: Ende Juli 2023)

(Quelle: <https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Coswig-Anhalt/13197>)

.....
 Ort, Datum

.....
 Unterschrift