



Satzung der Stadt Elsterwerda
über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer
(Zweitwohnungssteuersatzung - ZwStS)

Aufgrund der §§ 3 und 28 Abs. 2 Nr. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I, S. 286) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 2014 (GVBl. I Nr. 32) i. V. m. §§ 1, 2, 3 des Kommunalabgabengesetzes Brandenburg (KAG Bbg) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (GVBl. I, S. 174), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 2014 (GVBl. I, S. 32) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Elsterwerda in ihrer Sitzung am 25.02.2016 nachstehende Zweitwohnungssteuersatzung beschlossen:

§ 1 Steuergegenstand

(1) Die Stadt Elsterwerda erhebt eine Zweitwohnungssteuer als Jahresaufwandsteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.

(2) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung gemäß § 15 des Brandenburgischen Meldegesetzes in der jeweils geltenden Fassung.

§ 2 Begriff der Zweitwohnung

(1) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung im Sinne des Abs. 3,

- die jemand neben seiner Hauptwohnung (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 § 16 Abs. 1 des Brandenburgischen Meldegesetzes (BbgMeldeG in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Januar 2006 (GVBl. I S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juli 2009 (GVBl. I S. 255)) 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 eigengenutzten Wohnhaus.

(2) Hauptwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, die der Steuerpflichtige vorwiegend benutzt. Die Hauptwohnung wird in § 16 Abs. 2 des BbgMeldeG definiert.

(3) Als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung gilt jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen und Schlafen genutzt wird und über eine Küche oder Kochnische sowie eine Toilette in vertretbarer Weise, Heizung und Strom verfügt. Die vorübergehende Nutzung zu anderen Zwecken, auch eine Überlassung an Dritte, steht der Zweitwohnungseigenschaft nicht entgegen.

(4) Keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind:

a) Gartenlauben im Sinne des § 3 Abs. 2 und § 20 a des Bundeskleingartengesetzes (BKleinG) vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), in der jeweils geltenden Fassung. Dies gilt nicht für Gartenlauben nach § 20 a S. 1 Nr. 8 BKleinG, deren Inhaber vor dem 03.10.1990 eine Erlaubnis zur dauernden Nutzung der Laube zu Wohnzwecken erteilt wurde und dieses Recht weiter besteht,

b) Wohnungen, die neben einer Hauptwohnung nachweislich ganz oder überwiegend zum Zwecke der Einkommenserzielung (Geld- oder 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 drei Monaten im Kalenderjahr* vorgesehen ist,

c) Räume in Frauenhäuser (Zufluchtswohnungen)

d) Wohnungen aus beruflichen Gründen (als berufliche Gründe gelten auch Tätigkeiten, die zur Vorbereitung auf die Erwerbstätigkeit erforderlich sind, wie z.B. Studium, Lehre, Ausbildung oder Volontariat) gehaltene 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 des Gemeindegebietes Elsterwerda befindet,

e) Wohnungen, die von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen oder sozialpädagogischen Gründen zur Verfügung gestellt werden,

f) Wohnungen in Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen,

g) Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und freien Jugendhilfe zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen,

h) Wohnungen von Personen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres, die diese zum Zwecke der Schul- und Berufsausbildung als Nebenwohnung innehaben.

Gleiches gilt in den Fällen des Buchstaben e bis h, wenn sich die Hauptwohnung in einer dieser Wohnungen befindet.

§ 3 Steuerpflichtiger

(1) Steuerpflichtiger ist jede natürliche Person, die im Gemeindegebiet Elsterwerda eine oder mehrere Zweitwohnungen im Sinne des § 1 Abs. 2 innehat.

Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung oder einem Teil davon als Eigentümer, Wohnungsmieter oder als sonstigem Dauernutzungsberechtigten zusteht. Wohnungsinhaber ist auch derjenige, dem eine Wohnung zur unentgeltlichen Nutzung überlassen worden ist.

(2) Haben mehrere Personen gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner nach § 44 Abgabenordnung (AO) in der jeweils geltenden Fassung.

(3) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Eigentümer oder Hauptmieter einer Wohnung im Sinne dieser Satzung, gilt für diejenigen, denen die Wohnung als Nebenwohnung dient, der auf sie entfallende Wohnungsanteil als Zweitwohnung. Wird der Wohnungsanteil eines an der Gemeinschaft beteiligten Eigentümers oder Hauptmieters auf Dauer einem Dritten überlassen und dient er dem Dritten als Nebenwohnung ist dieser Wohnungsanteil Zweitwohnung.

§ 4 Steuermaßstab, Bemessungsgrundlage

(1) Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet. Der jährliche Mietaufwand ist die **Nettokaltmiete**, die der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung auf Grund eines Vertrages nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerpflicht (§ 6) für ein Jahr zu entrichten hat (Jahresnettokaltmiete). Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts (z.B. Pacht, Nutzungsentgelt, Erbbauzins, Leibrente).

(2) Wurde zwischen den Vertragsparteien eine Miete vereinbart, in der Nebenkosten enthalten sind, so sind zur Ermittlung der Nettokaltmiete angemessene Kürzungen vorzunehmen. Diese betragen:

- | | |
|------------------------------------|------|
| a) mit Nebenkosten ohne Heizkosten | 10 % |
| b) mit Nebenkosten und Heizkosten | 25 % |

(3) Für Wohnungen, die eigengenutzt oder ungenutzt sind oder unter dem Wert der vergleichbaren ortsüblichen Miete oder unentgeltlich überlassen werden, ist die Nettokaltmiete in ortsüblicher Höhe anzusetzen (übliche Miete). Die übliche Miete wird in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

(4) Der Wohnungsanteil gemäß § 3 Abs.3 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.

(5) Für die Wohnflächenberechnung sind die Regelungen der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV vom 25.11.2003 – BGBl. I S. 2346), in der jeweils geltenden Fassung, entsprechend anzuwenden.

§ 5 Steuersatz

Die Steuer beträgt **15 v.H.** der jährlichen Nettokaltmiete gemäß § 4.

§ 6 Entstehung und Ende der Steuerpflicht

(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 Steuerpflicht 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 Steuerpflicht 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 Elsterwerda gemeldet hat.

§ 7 Festsetzung und Fälligkeit

(1) Die Stadt Elsterwerda setzt die Zweitwohnungssteuer für ein Kalenderjahr oder, wenn die Steuerpflicht erst während des Kalenderjahres entsteht, für den Rest des Kalenderjahres durch Bescheid fest. In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass solange sich die Bemessungsgrundlagen und der Steuerbetrag nicht ändert, die Steuerfestsetzung auch für künftige Kalenderjahre gilt.

(2) Die Steuer wird einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig. Bis zur Bekanntgabe eines neuen Steuerbescheides ist die Steuer am 15. Februar eines jeden Jahres fällig und ohne Aufforderung weiter zu entrichten.

§ 8 Anzeigepflicht

(1) Wer im Gemeindegebiet Elsterwerda eine Zweitwohnung in Besitz nimmt, eine Zweitwohnung aufgibt oder bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung innehat, hat dies der Stadt Elsterwerda – Fachbereich II, Steueramt - innerhalb von zwei Wochen nach diesem Zeitpunkt anzuzeigen. Die Anmeldung oder Abmeldung von Personen nach dem BbgMeldeG gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift. Es wird in diesem Fall auf § 11 dieser Satzung verwiesen.

(2) Änderungen der Nettokaltmiete sind der Stadt Elsterwerda innerhalb eines Monats anzuzeigen.

(3) Der Wegfall oder die Entstehung von Voraussetzungen für die Beurteilung einer Wohnung nach § 2 Abs. 4 ist der Stadt Elsterwerda innerhalb eines Monats anzuzeigen.

§ 9 Steuererklärung

(1) Die im § 3 Abs. 1 genannten Personen sind zur Abgabe einer Steuererklärung zur Zweitwohnung verpflichtet. Die Steuererklärung ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der Aufforderung bei der Stadt Elsterwerda abzugeben.

(2) Die in § 3 Abs. 1 genannten Personen sind zur Angabe der Wohnfläche, der Ausstattung der Zweitwohnung nach Aufforderung durch die Stadt Elsterwerda verpflichtet.

(3) Der Inhaber der Zweitwohnung ist verpflichtet, der Stadt Elsterwerda den jährlichen Mietaufwand (Jahreskaltmiete) für die Wohnung, die der Zweitwohnungssteuer unterliegt mitzuteilen.

(4) Die Stadt Elsterwerda kann als Nachweis für die in Abs. 2 und 3 gemachten Angaben geeignete Unterlagen, insbesondere Miet- oder Mietänderungsverträge anfordern.

(5) Unabhängig von der Pflicht aus Abs. 1 kann die Stadt Elsterwerda jeden zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, der in der Stadt Elsterwerda mit einer Nebenwohnung gemeldet ist oder eine meldepflichtige Nebenwohnung innehat.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

a) entgegen des § 8 Abs. 1 der Satzung die Inbesitznahme oder das Innehaben einer Zweitwohnung nicht oder nicht fristgemäß anzeigt;

b) entgegen des § 8 Abs. 2 dieser Satzung die Änderung bei der Nettokaltmiete nicht oder nicht fristgemäß anzeigt;

c) entgegen § 8 Abs. 3 der Satzung die Entstehung oder der Wegfall von Voraussetzungen für die Wohnungsbeurteilung nach § 2 Abs. 4 dieser Satzung nicht fristgemäß anzeigt;

d) entgegen § 9 Abs. 1, 2, 3 und 5 dieser Satzung nach Aufforderung der Stadt Elsterwerda die geforderten Angaben und Erklärungen nicht oder nicht vollständig einreicht;

e) entgegen § 9 Abs. 4 dieser Satzung nach Aufforderung der Stadt Elsterwerda die abgeforderten Unterlagen nicht oder nicht vollständig übergibt.

(2) Zuwiderhandlungen im Sinne der in Abs. 1 genannten Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße gemäß § 15 Abs. 3 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (KAG) in der jeweils gültigen Fassung mit einem Betrag bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

§ 11 Datenübermittlung

Der Fachbereich II/Bereich Steuern kann zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzugs dieser Satzung und Erfüllung seiner Zuständigkeit, die nach § 28 Bbg Meldegesetzes zulässigen personenbezogenen Daten der Einwohner beim Einwohnermeldeamt der Stadt Elsterwerda abfragen.

§ 12 Inkrafttreten/Außerkräfttreten

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2016 in Kraft.

Elsterwerda, 26.02.2016



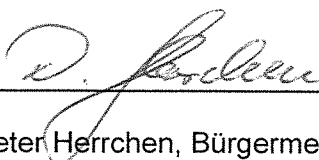
Dieter Herrchen

Bürgermeister

Bekanntmachungsanordnung

Ich ordne die Bekanntmachung der am 25.02.2016 beschlossenen Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Elsterwerda in der Tageszeitung „LAUSITZER RUNDSCHAU“ Lokal-Rundschau Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Wahrenbrück, Plessa, Röderland, Mühlberg und Schradenland an.

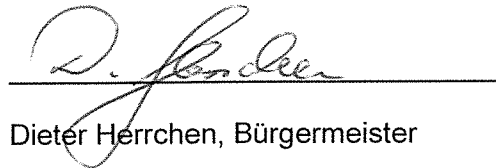
Elsterwerda, den 26.02.2015



Dieter Herrchen, Bürgermeister

Hinweis auf § 3 Abs.4 BbgKVerf.

Ist diese Satzung unter Verletzung von landesrechtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen, so ist diese Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Stadt unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die den Mangel ergibt, geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn Vorschriften über die Genehmigung verletzt worden ist. Satz 1 gilt auch für die Verletzung von landesrechtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften über die öffentliche Bekanntmachung, jedoch nur dann, wenn sich die Betroffenen aufgrund der tatsächlich bewirkten Bekanntmachung in zumutbarer Weise verlässlich Kenntnis von dem Satzungsinhalt verschaffen konnten.



Dieter Herrchen, Bürgermeister

(Diese Bekanntmachung ist auf der Homepage der Stadt Elsterwerda, www.Elsterwerda.de, Kommunalpolitik, Ratsinformationsdienst, Satzungen ebenfalls veröffentlicht.)