

## **Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer im Gebiet der Stadt Gräfenhainichen (Zweitwohnungssteuersatzung)**

Diese Lesefassung berücksichtigt:

1. die Originalfassung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer im Gebiet der Stadt Gräfenhainichen vom 03.12.2013, in Kraft getreten am 01.01.2014;
2. die Änderungssatzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer im Gebiet der Stadt Gräfenhainichen (1. Änderungssatzung) vom 27.09.2016, in Kraft getreten am 01.01.2017;
3. die Änderungssatzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer im Gebiet der Stadt Gräfenhainichen (2. Änderungssatzung) vom 23.06.2020. Diese Änderungssatzung tritt am 01.01.2020 in Kraft.

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Stadt Gräfenhainichen (im Folgenden nur noch Stadt genannt) erhebt eine Zweitwohnungssteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung. Als Stadtgebiet gilt die Stadt Gräfenhainichen mit ihren Ortsteilen Buchholz, Schköna, Hohenlubast, Tornau, Jüdenberg, Zschornowitz und Möhlau.

### **§ 2 Steuerpflichtiger und Steuergegenstand**

- (1) Steuerpflichtiger ist der Inhaber einer Zweitwohnung. Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung als Eigentümer, Wohnungsmieter oder als sonstiger Dauernutzberechtigter zusteht. Eine Person hat eine Zweitwohnung inne, wenn sie die Möglichkeit zur tatsächlichen Nutzung der Wohnung für einen Zeitraum von mindestens 92 Tagen im Jahr besitzt. Wohnungsmieter i. S. dieser Satzung ist nicht, wer eine Wohnung als Fremdenverkehrsgast vorübergehend für die Durchführung eines Urlaubs angemietet hat.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die eine Person außerhalb des Grundstückes Ihrer Hauptwohnung i. S. des Bundesmeldegesetzes (BMG) vom 03.05.2013, § 21 Abs. 2, zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs oder des persönlichen Lebensbedarfs seiner Familie inne hat, insbesondere zu Ausbildungs-, Berufs- und Erholungszwecken. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft als Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig zu einem anderen Zweck nutzt.
- (3) Zweitwohnungen sind insbesondere auch Wohnungen, die auf Erholungsgrundstücken i. S. der §§ 313 bis 315 des Zivilgesetzbuches der DDR vom 19.06.1975 (GBI. I S. 465), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.1990 (GBI. I S. 903), errichtet worden sind. Zweitwohnungen sind auch ähnliche Baulichkeiten, die dem Wohnzweck dienen.
- (4) Als Zweitwohnungen i. S. dieser Satzung gelten Wohnungen, die über eine Mindestgröße von 20 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Strom oder eine vergleichbare Energieversorgung, Toilette (jede Art), Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (auch in vertretbarer Nähe) sowie über eine Kochstelle (keine Küche notwendig) verfügen und damit in ihrer Gesamtbeschaffenheit wenigstens zum vorübergehenden Wohnen geeignet sind.
- (5) Nicht der Zweitwohnungssteuerpflicht unterliegen:
  - a) Wohnungen, die von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen oder sozialpädagogischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden;

- b) Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen oder freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen;
  - c) Wohnungen in Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen;
  - d) die kurzfristige Vermietung einer Wohnung an Kur- oder Feriengäste für die Dauer des Urlaubs;
  - e) Einliegerwohnungen im gleichen Grundstück wie die Hauptwohnung;
  - f) die aus vorwiegend beruflichen Gründen oder zu Ausbildungszwecken gehaltene Zweitwohnung eines nicht dauernd getrenntlebenden Verheirateten oder Lebenspartner i. S. des Lebenspartnerschaftsgesetzes vom 16.02.2001 (BGBl. I S. 266), dessen eheliche oder lebenspartnerschaftliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet;
  - g) Gartenlauben i. S. des § 3 Abs. 2 und § 20a Nr. 7 S. 1 des Bundeskleingartengesetzes vom 28.02.1983 (bGBI. I S. 210), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146);
  - h) Wohnungen, die nachweislich mehr als 274 Tage im Jahr an Dritte vermietet sind;
  - i) Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen.
- (6) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.

### **§ 3 Steuermaßstab**

- (1) Die Steuerschuld wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet.
- (2) Der jährliche Mietaufwand ist die Nettokaltmiete, die 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 abgerundet.
- (3) Statt des Betrages nach Absatz 1 gilt als jährliche Nettokaltmiete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind, die 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. 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) ergebende Wohnfläche.

Für Zweitwohnungen nach § 2 Absatz 3 ist als übliche Miete anzusetzen:

- für ganzjährig nutzbare Zweitwohnungen: monatlicher Mietwert 1,50 €/m<sup>2</sup>/Monat
- für saisonweise nutzbare Zweitwohnungen: monatlicher Mietwert 1,00 €/m<sup>2</sup>/Monat.

- (4) Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsgeldes wie beispielsweise Pacht, Nutzungsentgelt, Erbbauzins, Leibrente.

### **§ 4 Steuersatz**

- (1) Die Steuerschuld beträgt 10 v. H. des jährlichen Mietaufwandes.
- (2) In den Fällen des § 5 Abs. 2 S. 2 ermäßigt sich die Steuerschuld auf den der Dauer der Steuerpflicht ermäßigten Teilbetrag.

## **§ 5 Entstehung und Fälligkeit der Steuer**

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt und ist am 01.07. fällig. Steuerjahr ist das Kalenderjahr.
- (2) Die Steuerschuld für ein Kalenderjahr entsteht am 01.01. Wird eine Wohnung erst nach dem 01.01. in Besitz genommen, so entsteht die Steuerschuld am ersten Tag des folgenden Kalendermonats. Sie ist einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides fällig.
- (3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Monats, in dem der Steuerpflichtige die Wohnung aufgibt. Überzahlte Beträge werden erstattet.

## **§ 6 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. Ist deren Einziehung nach Lage des Einzelfalles unbillig, können sie ganz oder zum Teil erlassen werden. Stundung und Erlass werden nur auf Antrag gewährt.

## **§ 7 Mitteilungspflichten**

- (1) Die in § 2 Abs. 1 und 5 genannten Personen sind verpflichtet, bis zum 15.01. eines jeden Jahres oder wenn eine Wohnung erst nach dem 01.01 in Besitz genommen wird, bis zum 15. Tage des darauffolgenden Monats schriftlich oder zur Niederschrift der Stadt mitzuteilen, ob
  - a) die der Zweitwohnungssteuer unterliegende Wohnung eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen wurde und
  - b) wie hoch der jährliche Mietaufwand (§ 3 Abs. 2) für die der Zweitwohnungssteuer unterliegenden Wohnung ist. Erfolgt die Mitteilung nicht, gilt § 3 Abs. 3 entsprechend.
- (2) Alle weiteren Änderungen hinsichtlich des Steuerschuldverhältnisses sind von den in § 2 Abs. 1 und 5 genannten Personen unverzüglich der Stadt anzuzeigen. Sie sind weiterhin verpflichtet, neben den Angaben zur Wohnfläche alle weiteren notwendigen Angaben, die für die Berechnung der zur Zweitwohnungssteuer unterliegenden Wohnung erforderlich sind, der Stadt zur Verfügung zu stellen.

## **(8) Mitwirkungspflichten Dritter**

Grundstückseigentümer und Wohnungseigentümer sind auf Anfrage der Stadt zur Mitteilung über die Person des Abgabepflichtigen und zur Mitteilung aller für die Abgabenerhebung erforderlichen Tatbestände verpflichtet. (§ 13 Kommunalabgabengesetz Land Sachsen-Anhalt (KAG-LSA) i. V. m. § 93 der Abgabenordnung)

## **(9) 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 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) seinen Mitteilungspflichten (§7) nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt und
  - d) trotz Aufforderung keine Unterlagen (§7) zum Nachweis seiner Angaben vorlegt.
- (2) Gemäß § 16 Abs. 3 KAG-LSA kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

#### **§ 10 Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am 01.01.2020 in Kraft.

Gräfenhainichen, den 24.06.2020

Schilling  
Bürgermeister