

Satzung der Lutherstadt Wittenberg über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung - ZwWhgSt)

Aufgrund der §§ 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 jeweils geltenden Fassung, in Verbindung mit § 3 des Kommunalabgabengesetzes (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 jeweils geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg in seiner Sitzung am folgende Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Lutherstadt Wittenberg beschlossen:

§ 1 Allgemeines

Die Lutherstadt Wittenberg erhebt eine Zweitwohnungssteuer nach dieser Satzung.

§ 2 Steuergegenstand

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung in der Lutherstadt Wittenberg.
- (2) Zweitwohnung ist jede Wohnung im Sinne der Absätze 4 und 5, die dem Eigentümer oder dem Hauptmieter als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes dient.
- (3) Zweitwohnung ist auch jede Wohnung im Sinne der Absätze 4 und 5, die der Eigentümer oder der Hauptmieter unmittelbar oder mittelbar einer dritten Person entgeltlich oder unentgeltlich auf Dauer überlässt und die dieser als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes dient.
- (4) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird.
- (5) Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen sowie Wohnschiffe sind nur dann als Wohnungen anzusehen, wenn sie nicht oder nur gelegentlich fortbewegt werden.
- (6) Wird eine Wohnung von einer Person bewohnt, die mit dieser Wohnung nicht gemeldet ist, gilt die Wohnung als Nebenwohnung im Sinne dieser Satzung, wenn sich die Person wegen dieser Wohnung mit Nebenwohnung zu melden hätte.
- (7) Keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind:
 1. 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 befindet, gehalten werden.
 2. Gartenlauben im Sinne des § 3 Abs. 2 und § 20a Nr. 7 Satz 1 des Bundeskleingartengesetzes,
 3. Wohnungen in Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen,
 4. Wohnungen, die aus therapeutischen oder sozialpädagogischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden,
 5. Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und der freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen,

6. Räume in Frauenhäusern (Zufluchtwohnungen) und
7. Räume zum Zwecke des Strafvollzugs.

§ 3 Steuerpflichtiger

- (1) ¹Steuerpflichtig ist, wer eine Zweitwohnung innehat und das 18. Lebensjahr vollendet hat. ²Eine Zweitwohnung hat die Person inne, deren melderechtliche Verhältnisse die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung bewirken.
- (2) ¹Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Eigentümer oder Hauptmieter einer Wohnung im Sinne des § 2 Abs. 4 und 5, gilt hinsichtlich derjenigen Eigentümer oder Hauptmieter, denen die Wohnung als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes dient, der auf sie entfallende Wohnungsanteil als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung. Wird der Wohnungsanteil eines Eigentümers, der an der Gemeinschaft beteiligt ist, unmittelbar oder mittelbar einer dritten Person entgeltlich oder unentgeltlich auf Dauer überlassen, ist der Wohnungsanteil Zweitwohnung, wenn er dieser dritten Person als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes dient. ²Für die Berechnung des Wohnflächenanteils ist die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume den an der Gemeinschaft beteiligten Personen zu gleichen Teilen zuzurechnen. ³Dem Anteil an der Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume ist die Fläche der von dem Miteigentümer oder dem Mitmieter individuell genutzten Räume hinzuzurechnen.

§ 5 Steuermaßstab

- (1) ¹Die Steuer bemisst sich nach der auf Grund des Mietvertrages im Besteuerungszeitraum geschuldeten Nettokaltmiete. ²Als im Besteuerungszeitraum geschuldete Nettokaltmiete ist die für den ersten vollen Monat des Ermittlungszeitraums geschuldete Nettokaltmiete multipliziert mit der Zahl der in den Besteuerungszeitraum fallenden Monate anzusetzen. ³Sollte im Mietvertrag zwischen den Parteien eine Miete vereinbart worden sein, in der einige oder alle Nebenkosten enthalten sind, sind zur Ermittlung der Nettokaltmiete angemessene Kürzungen vorzunehmen.
- (2) Bei Bruttokaltmietvereinbarungen kann auf den im gültigen Mietspiegel im Sinne von § 558c des Bürgerlichen Gesetzbuches ausgewiesenen maßgeblichen Betrag für „kalte Betriebskosten“ zurückgegriffen werden.
- (3) ¹Für die eigengenutzte oder unentgeltlich überlassene Wohnung gilt als Mietaufwand der für vergleichbare Wohnungen üblicherweise entstehende Aufwand. ²Dieser wird im Wege der Schätzung in Anlehnung an die Nettokaltmiete, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird, ermittelt.

§ 5 Steuersatz

Die Steuer beträgt 15 von Hundert des jährlichen Mietaufwandes oder der jährlichen Nettokaltmiete.

§ 6 Entstehung der Steuerschuld, Beginn und Ende der Steuerpflicht

- (1) ¹Die Zweitwohnungssteuer ist eine Jahressteuer. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. ²Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, ist Besteuerungszeitraum der Teil des Kalenderjahres, in dem die Steuerpflicht besteht.
- (2) ¹Die Steuerschuld für ein Kalenderjahr entsteht am 1. Januar des Jahres, für das die Steuer festzusetzen ist. ²Tritt die Steuerpflicht erst nach dem 1. Januar ein, so entsteht der Steueranspruch mit dem Beginn der Steuerpflicht.

- (3) ¹Die Steuerpflicht beginnt mit dem Zeitpunkt, ab dem die Wohnung des Steuerpflichtigen als Zweitwohnung zu beurteilen ist. ²Fällt der Zeitpunkt, mit dem die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung beginnt, nicht auf den ersten Tag eines Monats, beginnt die Steuerpflicht am ersten Tag des folgenden Monats. ³Dies gilt auch, wenn die Hauptwohnung zur Nebenwohnung wird.
- (4) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem die steuerpflichtige Person die Zweitwohnung nicht mehr innehat oder die Zweitwohnung zur Hauptwohnung umgewandelt wurde.
- (5) ¹Bei Änderungen der Bemessungsgrundlage innerhalb des Kalenderjahres ist die Zweitwohnungssteuer ab dem entsprechenden Monat neu festzusetzen. ²Sofern die Änderung der Bemessungsgrundlage nicht auf den Ersten eines Monats fällt, gilt die neue Bemessungsgrundlage ab dem ersten Tag des Folgemonats.

§ 7 Festsetzung und Fälligkeit der Steuer

- (1) ¹Die Steuer wird durch Bescheid festgesetzt. ²Im Bescheid kann bestimmt werden, dass dieser auch für künftige Zeitabschnitte gilt, solange sich die Bemessungsgrundlage oder der Steuerbetrag nicht ändern.
- (2) Die Steuer wird am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November eines jeden Jahres mit je einem Viertel des Jahresbetrages fällig.
- (3) Nachzahlungen werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheides, Erstattungsbeiträge mit der Bekanntgabe des Bescheides fällig.
- (4) In den Fällen des § 6 Abs. 1 Satz 3, Absatz 2 Satz 2 und Absatz 4 errechnet sich der jeweilige Jahresteilbetrag nach der Anzahl der Monate, in denen die Steuerpflicht besteht.
- (5) Die Jahressteuer wird auf den nächsten durch zwölf teilbaren Betrag (volle Cent) abgerundet.
- (6) In den Fällen des Absatzes 1 ist die zu viel bezahlte Steuer auf Antrag zu erstatten.

§ 8 Anzeigepflicht

- (1) Wer eine Zweitwohnung innehat oder diese aufgibt, hat dies innerhalb eines Monats bei der Lutherstadt Wittenberg schriftlich anzuzeigen.
- (2) Die Anmeldung oder Abmeldung von Personen nach dem Bundesmeldegesetz gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.
- (3) Der Inhaber einer Zweitwohnung ist verpflichtet, der Lutherstadt Wittenberg die für die Höhe der Steuer maßgeblichen Veränderungen, insbesondere der Nettokaltmiete, innerhalb eines Monats ab Wirksamwerden der Änderung schriftlich anzuzeigen und auf Aufforderung durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge oder Mietänderungsverträge nachzuweisen.

§ 9 Steuererklärung

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

§ 10 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 Lutherstadt Wittenberg Auskunft zu erteilen, ob die erklärungsspflichtige 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 Einzelfalles unbillig, kann die Lutherstadt Wittenberg 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.

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 16 Abs. 2 Nr. 2 des Kommunalabgabengesetzes handelt, wer:
 - a) entgegen § 8 Abs. 1 nicht oder nicht innerhalb eines Monats anzeigt, dass er eine Zweitwohnung in Besitz genommen oder aufgegeben hat,
 - b) entgegen § 8 Abs. 3 die Änderungen der Miethöhe nicht oder nicht innerhalb eines Monats mitteilt,
 - c) entgegen § 9 Abs. 1 eine Steuererklärung nicht oder nicht innerhalb eines Monats auf dem amtlich vorgeschriebenen Vordruck abgibt,
 - d) entgegen § 10 nicht Auskunft erteilt, ob die erklärungsspflichtige oder eine sonstige Person in der Wohnung wohnt oder gewohnt hat, wann sie ein- oder ausgezogen ist und welche Nettokaltmiete zu entrichten ist oder war.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 16 Abs. 3 des Kommunalabgabengesetzes mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 13 Datenverarbeitung

Die zur Ermittlung der steuerpflichtigen Person, zur Festsetzung, Erhebung und Vollstreckung der Zweitwohnungssteuer nach dieser Satzung erforderlichen personen- und grundstücksbezogenen Daten werden von der Lutherstadt Wittenberg nach dem Datenschutz-Grundverordnungs-Ausfüllungsgesetz Sachsen-Anhalt in Verbindung mit § 13 des Kommunalabgabengesetzes und den dort genannten Bestimmungen der Abgabenordnung erhoben und verarbeitet.

§ 14 Sprachliche Gleichstellung

Personen- und Funktionsbezeichnungen in dieser Satzung gelten jeweils in männlicher und weiblicher Form.

§ 15 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2023 in Kraft.

Lutherstadt Wittenberg,

Torsten Zugehör
Oberbürgermeister

Dienstsiegel