

1. Änderungssatzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer

der Stadt Burg einschließlich der Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau (Zweitwohnungssteuer)

Auf Grund der §§ 5 und 8 des Kommunalverfassungsgesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. März 2021 (GVBl. S. 100), in der jeweils geltenden Fassung, in Verbindung mit § 3 des Kommunalabgabengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Dezember 1996 (GVBl. LSA S. 405), zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Dezember 2020 (GVBl. LSA S. 712) in der jeweils geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Stadt Burg in seinen Sitzungen am 8. Dezember 2021 und zuletzt am 23.06.2022 folgende Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Burg und seinen Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau beschlossen:

§ 1

Steuergegenstand

- (1) Die Stadt Burg (im Folgenden nur noch „Stadt“ genannt) erhebt eine Zweitwohnungssteuer nach dieser Satzung.
- (2) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gebiet der Stadt. Der Zweitwohnungsstatus entsteht mit dem Tag des Einzugs.
- (3) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird.

(3a) Etwaige bauordnungsrechtliche Belange, etwa die Zulässigkeit des dauerhaften Wohnens in einer Zweitwohnung im Sinne des § 1 Abs. 4 oder fehlende baurechtliche Genehmigungen, berühren die Zweitwohnungssteuerpflicht nicht.“
- (4) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung im Sinne des § 1 Abs. 3,
 - a) die dem Eigentümer oder Hauptmieter als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes (BMG) dient,

- b) die der Eigentümer oder Hauptmieter unmittelbar oder mittelbar einer dritten Person entgeltlich oder unentgeltlich auf Dauer überlässt und die diesem als Nebenwohnung im Sinne des BMG dient oder
 - c) die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken des eigenen persönlichen Lebensbedarfs oder des persönlichen Lebensbedarfs seiner Familie innehat und zum Wohnen nutzen kann.
- (5) Zweitwohnungen können auch Ferienhäuser, Wochenendhäuser, Jagdhütten und Gartenhütten sein. Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen sowie Wohnschiffe sind nur dann als Wohnungen anzusehen, wenn sie nicht oder nur gelegentlich fortbewegt werden.
- (6) Ein Steuerpflichtiger hat eine Zweitwohnung erst dann inne, wenn er sie für nicht nur einen vorübergehenden Zeitraum nutzt bzw. nutzen kann. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass Ihr Inhaber sie zeitweilig anders oder nicht nutzt. Der Steuerpflichtige hat die Nebenwohnung nicht inne, wenn die Verfügungsberechtigung über die Nebenwohnung rechtlich ausgeschlossen ist.
- (7) Keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind:
- 1. Wohnungen, die aus beruflichen Gründen, zu Schul- oder Ausbildungszwecken eines nicht dauernd getrenntlebenden Verheirateten oder Lebenspartners im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes dessen eheliche oder lebenspartnerschaftliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde/Stadt befindet, gehalten werden.
 - 2. Gartenlauben im Sinne des § 3 Abs. 2 und § 20a Nr. 7 Satz 1 des Bundeskleingartengesetz,
 - 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 oder freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen,
 - 6. Räume in Frauenhäusern (Zufluchtwohnungen) und
 - 7. Räume zum Zweck des Strafvollzugs.

§ 2

Steuerpflichtiger

- (1) Steuerpflichtig ist, wer eine Zweitwohnung innehat und das 18. Lebensjahr vollendet hat. Eine Zweitwohnung hat die Person inne, deren melderechtlichen Verhältnisse die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung bewirken.

- (2) Sind 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, die oder 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. Für die Berechnung des Wohnflächenanteils ist die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume den an der Gemeinschaft beteiligten Personen zu gleichen Teilen zuzurechnen. Dem Anteil an der Fläche der gemeinschaftlichen genutzten Räume ist die Fläche der von dem Miteigentümer oder dem Mitmieter individuell genutzten Räume hinzuzurechnen.

§ 3

Steuermaßstab

- (1) Die Steuer bemisst sich nach der auf Grund des Mietvertrages im Besteuerungszeitraum geschuldeten Nettokaltmiete. Als im Besteuerungszeitraum geschuldete Nettokaltmiete ist die für den ersten vollen Monat des Ermittlungszeitraums geschuldete Nettokaltmiete multipliziert mit der Zahl der in den Besteuerungszeitraum fallende Monate anzusetzen. Sollte 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 Bruttokaltmietenvereinbarungen kann auf den im gültigen Mietspiegel im Sinne von §558c des Bürgerlichen Gesetzbuches ausgewiesenen maßgeblichen Betrag für „kalte Betriebskosten“ zurückgegriffen werden.
- (3) 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.
- (4) Statt des Betrages nach Absatz 1 gilt als jährlicher Mietaufwand die übliche Miete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind. Die übliche Miete wird in Anlehnung an den für kommunale Wohnungen im Gebiet der Stadt Burg üblichen Mietzins wie folgt festgesetzt:
- | | |
|---|---|
| a) für Wohnungen, die mit Bad und/oder Dusche
Innen- WC und Heizung ausgestattet sind, | je m ² Wohnfläche
2,60 EUR /Monat |
| b) für Wohnungen wie a), aber ohne fest installierte Heizung | je m ² Wohnfläche
1,60 EUR/Monat |

c) für alle übrigen Wohnungen je m² Wohnfläche 1,30 EUR/Monat

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

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.“

§ 4

Steuersatz

- (1) Die Steuerschuld beträgt 15 von Hundert des jährlichen Mietaufwandes oder der jährlichen Nettokaltmiete.

§ 5

Entstehung der Steuerschuld, Beginn und Ende der Steuerpflicht

- (1) Die Zweitwohnungssteuer ist eine Jahressteuer. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, ist Besteuerungszeitraum der Teil des Kalenderjahres, in dem die Steuerpflicht besteht.
- (2) Die Steuerschuld für ein Kalenderjahr entsteht am 1. Januar des Jahres, für das die Steuer festzusetzen ist. Tritt die Steuerpflicht erst nach dem 1. Januar ein, so entsteht der Steueranspruch mit dem Beginn der Steuerpflicht.
- (3) Die Steuerpflicht beginnt mit dem Zeitpunkt, ab dem die Wohnung des Steuerpflichtigen als Zweitwohnung zu beurteilen ist. Fällt 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. Dies 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) Bei Änderungen der Bemessungsgrundlage innerhalb des Kalenderjahres ist die Zweitwohnungssteuer ab dem entsprechenden Monat neu festzusetzen. Sofern die Änderungen der Bemessungsgrundlage nicht auf den Ersten eines Monats fällt, gilt die neue Bemessungsgrundlage ab den ersten Tag des Folgemonats.

§ 6

Festsetzung und Fälligkeit der Steuer

- (1) Die Steuer wird durch Bescheide festgesetzt. Im Bescheid kann bestimmt werden, dass dieser auch für künftige Zeitabschnitte gilt, solange sich die Bemessungsgrundlage oder der Steuerbetrag nicht ändert.
- (2) Die Steuer wird jährlich zum 15. März fällig. Entsteht die Steuerschuld erst im Laufe eines Kalenderjahres, wird die Steuer für den Rest des Kalenderjahres einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig. Die Steuer kann auf Antrag in halbjährlichen Teilbeträgen zum 15. Mai und zum 15. November festgesetzt werden. In besonderen Härtefällen können davon abweichende Fälligkeitstermine bestimmt werden.
- (3) Nachzahlungen werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheides, Erstattungsbeträge 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.

§ 7

Anzeigepflicht

- (1) Die Anmeldung oder Abmeldung von Personen nach dem Bundesmeldegesetz gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.
- (2) Wer eine Zweitwohnung innehat oder diese aufgibt, hat diese innerhalb eines Monats bei der Stadt schriftlich anzuzeigen.
- (3) Die Inhaber einer Zweitwohnung ist verpflichtet, der Stadt die für die Höhe der Steuer maßgeblichen Veränderungen, 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 Aufforderung durch geeignete Unterlagen, wie zum Beispiel Miet- und Mietänderungsverträge, welche insbesondere die Nettokaltmiete berühren, nachzuweisen.

§ 9 Mitwirkungspflicht Dritter

Hat die steuerpflichtige Person ihre Verpflichtung zur Abgabe der Steuerklärung trotz Erinnerung nicht erfüllt, hat jeder Eigentümer oder jeder Vermieter auf Verlangen der Stadt 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 Jahresrohmiere) 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 Stadt die für einen bestimmten Zeitraum geduldete Steuer ganz oder teilweise erlassen.
- (3) Das Vorliegen einer erheblichen Härte oder von Unbilligkeiten ist der Antragstellung durch Offenlegen der wirtschaftlichen Verhältnisse nachzuweisen.

§ 11 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.

§ 12

Datenverarbeitung

Die zur Ermittlung der Steuerpflichtigen, zur Festsetzung, Erhebung und Vollstreckung der Abgabe nach dieser Satzung erforderlichen Daten werden von der Stadt Burg gem. den Bestimmungen des Datenschutz-Grundverordnungs-Ausfüllungsgesetz Sachsen-Anhalt (DSAG LSA) i. V. m. § 13 KAG-LSA und den dort genannten Bestimmungen der Abgabenordnung erhoben, verarbeitet und genutzt. Eine Datenerhebung bei anderen zuständigen Stellen oder Behörden erfolgt, soweit die Sachverhaltsaufklärung durch den Abgabepflichtigen nicht zum Ziel führt oder keinen Erfolg verspricht (§ 93 Abs. 1 Satz 3 AO).

Rechtsgrundlagen der Verarbeitung von Daten sind die Vorgaben der DS-GVO, insbesondere Art. 5 Abs. 1 und Art. 6 Abs. 1 DS-GVO sowie die Verarbeitungsbefugnisse des § 4 DSAG LSA.

§ 13

Sprachliche Gleichstellung

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

§ 14

Lastschriftverfahren

Die Zweitwohnungssteuer wird aus Gründen der Kosteneinsparung bevorzugt im Wege des Lastschrifteinzugsverfahrens erhoben. Der Steuerschuldner erteilt der Stadt dafür eine jederzeit widerrufliche Einzugsermächtigung. Im Falle der Rückgabe einer Lastschrift wird die weitere Abbuchung eingestellt. Rücklastschriftgebühren für Stornobuchungen, die die Stadt nicht zu vertreten hat, sind vom Steuerschuldner zu tragen. Die Abbuchung wird erst nach erneuter Erteilung der Einzugsermächtigung wieder aktiviert.

§15

Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt am Tage nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Burg, den

gez.
Stark
Bürgermeister

Dienstsiegel