

**Satzung der Stadt Eisenhüttenstadt
über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer
(Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Eisenhüttenstadt)**

(Neufassung vom 13. Dezember 2018, in Kraft zum 01. Januar 2019, Amtsblatt 24/2018)

Auf der Grundlage der §§ 3 Abs. 1, 28 Absatz 2 Nr. 9 und 64 Abs. 2 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I/18 Nr. 23) in Verbindung mit den §§ 1, 2 und 3 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (GVBl. I/04 Nr. 8 S. 174), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, Nr. 32) sowie den §§ 20, 21 des Bundesmeldegesetzes (BMG) vom 03. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2745) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eisenhüttenstadt in ihrer Sitzung am 12. Dezember 2018 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1
Steuergläubiger**

Die Stadt Eisenhüttenstadt erhebt die Zweitwohnungssteuer nach Maßgabe dieser Satzung.

**§ 2
Steuergegenstand**

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet der Stadt Eisenhüttenstadt.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung im Sinne des Abs. 4, die jemand neben seiner Hauptwohnung im Sinne des Abs.3 für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienangehörigen innehat 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.
- (3) Hauptwohnung im Sinne dieser Satzung ist in Anlehnung an § 21 Abs. 2 BMG die vorwiegend benutzte Wohnung des Steuerschuldners im Sinne des § 3 dieser Satzung, was regelmäßig durch die Anmeldung als Hauptwohnung dokumentiert wird.
- (4) Nebenwohnung im Sinne dieser Satzung ist in Anlehnung an § 21 Abs. 3 BMG jede weitere Wohnung, die jemand neben der Hauptwohnung innehat und nach §17 Abs. 1 und Abs. 2 BMG der Meldebehörde mitzuteilen hat.
- (5) Als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung gilt jeder umschlossene Raum, der mindestens über
 - ein Fenster,
 - Elektro- oder vergleichbare Energieversorgung und
 - eine Trinkwasserversorgung sowie eine Toilette zumindest in vertretbarer Nähe verfügt

und damit wenigstens vorübergehend zum Wohnen geeignet ist.

- (6) Keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind:
- a) Gartenlauben i. S. des § 3 Abs. 2 und § 20 a des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG), die den Anforderungen des BKleingG entsprechen und die sich in Anlagen befinden, die den Regelungen des BKleingG unterliegen. Dies gilt nicht für Gartenlauben nach § 20 a S. 1 Nr. 8 BKleingG, deren Inhaber vor dem 03.10.1990 eine Erlaubnis zur dauernden Nutzung der Laube zu Wohnzwecken erteilt wurde,
 - b) Wohnungen, die von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen oder sozialpädagogischen Gründen zur Verfügung gestellt werden,
 - c) Wohnungen in Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen,
 - d) Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und freien Jugendhilfe zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen,
 - e) überwiegend 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) und aus diesen Gründen hauptsächlich benutzte 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 von Eisenhüttenstadt befindet,
 - f) Räume in Frauenhäusern (Zufluchtswohnungen),
 - g) Wohnungen von Personen bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, die diese ausschließlich zum Zwecke der Schul- oder Berufsausbildung oder aus anderen beruflichen Gründen als Nebenwohnung nutzen,
 - h) Wohnungen, die neben einer Hauptwohnung nachweislich ganz oder überwiegend zum Zwecke der Einkommenserzielung (z.B. Geld- und 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 einem Monat im Kalenderjahr möglich ist.
- (7) Sind mehrere Personen, die nicht einer Familie angehören und das Innehaben von Teilen einer Wohnung individuell aufgeteilt haben, gemeinschaftlich Inhaber dieser Wohnung, gilt hinsichtlich derjenigen, 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. Der Wohnungsanteil ergibt sich aus der Summe der individuell benutzten Flächen und dem durch die Anzahl der beteiligten Personen geteilten Flächenanteile der gemeinschaftlich benutzten Räume. Lässt sich der Wohnungsanteil nicht konkret ermitteln, wird die Gesamtfläche der Wohnung durch die Anzahl der volljährigen Personen geteilt.

§ 3 Steuerschuldner

- (1) Steuerschuldner ist, wer im Stadtgebiet der Stadt Eisenhüttenstadt eine Zweitwohnung nach § 2 dieser Satzung innehat, d. h. dem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung oder einem Teil davon als Eigentümer/ Eigentümerin oder Mieterin/Mieter oder als sonstige dauernutzungsberechtigte Person zusteht, auch wenn sie zur unentgeltlichen Nutzung überlassen worden ist.
- (2) Personen, die neben ihrer Hauptwohnung Mieter von Häusern, Wohnungen oder Zimmern sind, sind nicht Steuerschuldner im Sinne des Abs. 1, soweit die eigene Nutzungsmöglichkeit weniger als einen Monat im Kalenderjahr beträgt.
- (3) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so haften sie als Gesamtschuldner gemäß § 44 Abgabenordnung (AO).

§ 4 Steuermaßstab

- (1) Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet.
- (2) Der jährliche Mietaufwand ist die Nettokaltmiete, die der Steuerschuldner als Mieter oder sonstiger Dauernutzungsberechtigter für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen (z. B. Mietvertrag) nach dem Stand zum Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld gemäß § 6 Abs. 2 dieser Satzung für ein Jahr zu entrichten hat. Die Nettokaltmiete ist der eigentliche Mietzins ohne Berücksichtigung der entstehenden Betriebskosten sowie der sonstigen Nebenkosten. Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pachtzins, Nutzungsentgelte, Erbpachtzins, Leibrenten.

Sollte im Mietvertrag zwischen den Parteien eine Miete vereinbart worden sein, in der Nebenkosten enthalten sind, sind zur Ermittlung der Nettokaltmiete angemessene Kürzungen vorzunehmen.

Diese betragen:

a) für Teilmöblierung	10 %
b) für Vollmöblierung	20 %
c) für eingeschlossene Nebenkosten ohne Heizung	10 %
d) für eingeschlossene Nebenkosten mit Heizung	25 %
e) für Stellplatz oder Garage	5 %

- (3) Statt des Betrages nach Abs. 2 gilt als jährliche Nettokaltmiete für solche Wohnungen, die eigenbenutzt, unbenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch unentgeltlich oder unter dem Wert überlassen sind, die ortsübliche Nettokaltmiete. Die ortsübliche Nettokaltmiete errechnet sich in Anlehnung an diejenige Nettokaltmiete, die für Wohnungen gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

- (4) Ist die ortsübliche Nettokaltmiete für Wohnungen gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung nicht zu ermitteln, wird die ortsübliche Nettokaltmiete gemäß § 162 Abs. 1 AO sachgerecht, unter Beachtung von Fläche, Ausstattung und Baujahr, in Anlehnung an die dem jeweils geltenden Mietspiegel der Stadt Eisenhüttenstadt entnommenen Werte für Mietwohnungen geschätzt.

Die so ermittelte Nettokaltmiete wird in den nachfolgenden Fällen durch Faktoren spezifiziert:

- | | |
|--|------------|
| ▪ Penthouse-Wohnungen | Faktor 1,2 |
| ▪ Einfamilienhäuser | Faktor 1,1 |
| ▪ Wohnungen ohne eigenen Zugang | Faktor 0,8 |
| ▪ Aufgrund der Bauweise nicht ganzjährig nutzbare Wohnungen, z. B. Bungalows in Leichtbauweise | Faktor 0,6 |

- (5) Für die Wohnflächenberechnung sind die Regelungen der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) entsprechend anzuwenden.

§ 5 Steuersatz

- (1) Der Steuersatz beträgt 10 % der jährlichen Nettokaltmiete nach § 4 dieser Satzung.
- (2) Bei einem Innehaben der Zweitwohnung zur Mischnutzung, d. h. der Zweitwohnungsinhaber hält die Wohnung nicht ausschließlich zur Vermietung, sondern auch zumindest teilweise zur persönlichen Lebensführung vor, reduziert sich die Jahressteuer um 50 %, wenn die Eigennutzungsmöglichkeit weniger als zwei Monate im Kalenderjahr beträgt.

§ 6 Entstehung und Ende der Steuerschuld

- (1) Die Zweitwohnungssteuer wird als Jahressteuer erhoben. Der Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. Besteht die Steuerschuld nicht während des gesamten Kalenderjahres, gilt als Besteuerungszeitraum der Teil des Kalenderjahres, indem die Steuerpflicht besteht.
- (2) Die Steuerschuld für das Kalenderjahr entsteht am 1. Januar des Jahres, für das die Steuer festzusetzen ist. Hat jemand eine Zweitwohnung erst nach dem 1. Januar inne, so entsteht die Steuerschuld mit dem ersten Tage des auf das Innehaben folgenden Kalendermonats.
- (3) Die Steuerschuld endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerschuldner die Zweitwohnung nachweislich nicht mehr innehat und er dies, unter Vorlage dieser Nachweise, entsprechend § 8 dieser Satzung bei der Stadt Eisenhüttenstadt angezeigt hat.

§ 7

Steuerfestsetzung und Fälligkeit

- (1) Die Stadt Eisenhüttenstadt setzt die Zweitwohnungssteuer durch Bescheid fest. In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass, solange sich die Bemessungsgrundlagen und der Steuerbetrag nicht ändern, die Steuerfestsetzung auch für künftige Zeiträume gilt.
- (2) Die Steuer ist jeweils mit einem Viertel ihres Jahresbetrages am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig.

Entsteht die Steuerschuld erstmalig ab einem Zeitpunkt entsprechend § 6 Abs. 2 Satz 2 dieser Satzung oder ändert sich die Steuerhöhe, so wird die Steuer anteilig einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides und sodann entsprechend Satz 1 fällig.

- (3) Auf Antrag des Steuerschuldners kann die Zweitwohnungssteuer abweichend vom Abs. 2 am 01. Juli in einem Jahresbetrag entrichtet werden. Der Antrag muss spätestens bis zum 30. September des laufenden Kalenderjahres für das Folgejahr gestellt worden sein.

§ 8

Anzeigepflichten

- (1) Derjenige, der im Stadtgebiet von Eisenhüttenstadt eine Zweitwohnung innehat oder aufgibt, hat dies der Stadt Eisenhüttenstadt innerhalb von 2 Wochen nach diesem Zeitpunkt anzuzeigen. Bei der Wohnungsaufgabe ist § 6 Abs. 3 dieser Satzung zu beachten (Nachweispflicht).
- (2) Die Anmeldung oder Abmeldung von Personen nach dem BMG gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.
- (3) Änderungen der Nettokaltmiete und andere für die Steuererhebung relevanten Tatsachen sind innerhalb eines Monats bei der Stadt Eisenhüttenstadt anzuzeigen.
- (4) Der Wegfall oder die Entstehung von Voraussetzungen für die Beurteilung einer Wohnung nach § 2 Abs. 6 dieser Satzung ist der Stadt Eisenhüttenstadt innerhalb eines Monats nach diesem Ereignis anzuzeigen.

§ 9

Steuererklärung

- (1) Der Steuerschuldner im Sinne des § 3 dieser Satzung ist verpflichtet, für das Jahr des Beginns der Steuerschuld eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben.
- (2) Die nach dem amtlich vorgeschriebenen Vordruck gemachten Angaben sind auf Aufforderung durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge und Mietänderungsverträge, die die Nettokaltmiete betreffen, nachzuweisen.
- (3) Unbeschadet der sich aus Absatz 1 ergebenden Verpflichtung kann die Stadt Eisenhüttenstadt jeden zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, der in der Stadt Eisenhüttenstadt mit Nebenwohnung gemeldet ist, eine meldepflichtige Nebenwohnung im Sinne des BMG innehat oder eine Wohnung innehat, bei der die begründete Vermutung besteht, dass sie eine Zweitwohnung sein könnte.

§ 10 Mitwirkungspflichten

Die Mitwirkungspflichten Dritter, insbesondere desjenigen, der dem Steuerschuldner die Wohnung überlassen oder ihm die Mitnutzung gestattet hat - z. B. des Vermieters, des Eigentümers des Grundstücks oder der Wohnung oder des Hausverwalters nach §§ 29 ff des Wohnungseigentumsgesetzes - ergeben sich aus § 93 AO.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne dieser Satzung i.V.m. § 15 Abs. 2 Buchstabe b KAG handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig
 1. entgegen § 8 Abs. 1 dieser Satzung das Innehaben einer Zweitwohnung nicht oder nicht fristgemäß anzeigt;
 2. entgegen § 8 Abs. 3 dieser Satzung Änderungen bei der Nettokaltmiete oder bei anderen für die Steuererhebung relevanten Tatsachen nicht oder nicht fristgemäß anzeigt;
 3. entgegen § 8 Abs. 4 dieser Satzung den Wegfall oder die Entstehung von Voraussetzungen für die Wohnungsbeurteilung nach § 2 Abs. 6 dieser Satzung nicht fristgemäß anzeigt;
 4. entgegen § 9 Abs.1 dieser Satzung die Steuererklärung nach amtlichen Vordruck für das Jahr des Beginns der Steuerpflicht nicht abgibt;
 5. entgegen § 9 Abs. 2 dieser Satzung nach Aufforderung keine geeigneten Unterlagen zum Nachweis der Angaben vorlegt;
 6. entgegen § 10 dieser Satzung seiner Mitwirkungspflicht nicht nachkommt und es dadurch ermöglicht, Abgaben zu verkürzen oder nicht gerechtfertigte Abgabenvorteile zu erlangen.
- (2) Ordnungswidrig im Sinne dieser Satzung i.V.m. § 3 Abs. 2 Bbg KVerf handelt auch, wer vorsätzlich oder fahrlässig die im Absatz 1 Nr. 1.- Nr. 6. genannten Ordnungswidrigkeiten begeht, ohne es dabei zu ermöglichen, Abgaben zu verkürzen oder nicht gerechtfertigte Abgabenvorteile zu erlangen.
- (3) Ordnungswidrigkeiten im Sinne des Absatzes 1 können gemäß § 15 Absatz 3 KAG mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.
- (4) Ordnungswidrigkeiten im Sinne des Absatzes 2 können gemäß § 17 OwiG mit einer Geldbuße von 5 Euro bis 1.000 Euro geahndet werden.
- (5) Zuständige Verwaltungsbehörde ist der Hauptverwaltungsbeamte der Stadt Eisenhüttenstadt nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BbgKVerf.

§ 12
Datenübermittlung

- (1) Zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzuges dieser Satzung übermittelt die Meldebehörde der Stadt Eisenhüttenstadt dem Fachbereich Finanzcontrolling der Stadt Eisenhüttenstadt bei Einzug eines Einwohners, der sich mit einer Nebenwohnung meldet, die nach § 34 Abs. 1 BMG, zulässigen personenbezogenen Daten des Einwohners. Bei Auszug, Tod, Namensänderung, Änderung beziehungsweise nachträglichem Bekanntwerden der Anschrift der Hauptwohnung oder Einrichtung einer Übermittlungssperre werden die Veränderungen übermittelt.
Wird die Hauptwohnung oder alleinige Wohnung zur Nebenwohnung, gilt dies als Einzug. Wird die Nebenwohnung zur Hauptwohnung oder alleinigen Wohnung, gilt dies als Auszug. Eine Datenübermittlung findet auch dann statt, wenn die Anmeldung von Nebenwohnungen nachgeholt wird.
- (2) Zur Ermittlung der Steuerschuldner und zur Festsetzung und Einziehung der Zweitwohnungssteuer im Rahmen dieser Satzung werden personen- und grundstücksbezogene Daten durch Mitteilung bzw. Übermittlung von Ordnungsämtern, Bauämtern, Bürgerämtern, Einwohnermeldeämtern, dem Bundeszentralregister, Finanzämtern und anderen Behörden erhoben und verarbeitet, soweit die Sachverhaltsaufklärung durch die Steuerschuldner selbst keinen Erfolg verspricht oder erfolglos war.
- (3) Die Daten dürfen von der datenverarbeitenden Stelle nur zum Zweck der Steuererhebung nach dieser Satzung weiter verarbeitet werden.

§ 13
In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt zum 01. Januar 2019 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Eisenhüttenstadt vom 11. Dezember 2014 außer Kraft.