

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

*(Neufassung vom 19. März 2025, in Kraft rückwirkend zum 01. Januar 2025, Amtsblatt 07/2025)*

Auf der Grundlage der §§ 3 Abs. 1 und 2, 28 Absatz 2 Nr. 9 und 63 Abs. 2 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (Brandenburgische Kommunalverfassung - BgbKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38]) 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. 08], S. 174), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 31]) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eisenhüttenstadt in ihrer Sitzung am 12. März 2025 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1  
Steuergegenstand**

Die Stadt Eisenhüttenstadt erhebt eine Zweitwohnungssteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.

**§ 2  
Begriff der Zweitwohnung**

- (1) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienangehörigen innehat oder die eine Eigentümerin/ein Eigentümer oder eine Hauptmieterin/ein Hauptmieter einer dritten Person überlässt und die dieser als Zweitwohnung im vorgenannten Sinne dient.
- (2) Hauptwohnung im Sinne dieser Satzung ist diejenige Wohnung, die die steuerschuldende Person vorwiegend benutzt, was regelmäßig durch die Anmeldung als Hauptwohnung in Anlehnung an § 21 Bundesmeldegesetz (BMG) vom 03. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) dokumentiert wird.
- (3) Als Wohnung im Sinne des Absatzes 1 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.

Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihre Inhaberin/ihr Inhaber sie nicht oder zu einem anderen Zweck nutzt. Es genügt, wenn während des Veranlagungszeitraums die Eigennutzung rechtlich offen gehalten und die Zweitwohnung damit hierfür vorgehalten wird.

(4) Keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind:

- a) Gartenlauben i. S. des § 3 Abs. 2 und § 20 a des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146), 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) gehaltene 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 vom 16. Februar 2001 (BGBl. I S. 266), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 185), dessen eheliche bzw. lebenspartnerschaftliche Hauptwohnung sich außerhalb von Eisenhüttenstadt befindet,
- f) Räume in Frauenhäusern (Zufluchtwohnungen),
- 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 Zweitwohnung 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 die Inhaberin/den Inhaber oder dessen Angehörige nur für einen Zeitraum von weniger als einem Monat im Kalenderjahr möglich ist und eine Einkommenserzielungsabsicht verfolgt wird.

- (5) Sind mehrere Personen, die nicht einer Familie angehören und das Innehaben von Teilen der Wohnung individuell aufgeteilt haben, gemeinschaftlich Inhaberin/Inhaber einer Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung, gilt hinsichtlich denjenigen, denen die Wohnung als Zweitwohnung dient, der auf sie entfallende Wohnungsanteil als Zweitwohnung. Der Wohnungsanteil 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.

### **§ 3 Steuerschuldende Person**

- (1) Steuerschuldende Person ist, wer im Stadtgebiet der Stadt Eisenhüttenstadt eine Zweitwohnung nach § 2 Abs. 1 und 3 dieser Satzung innehat, d.h. wem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung oder einem Teil davon als Eigentümerin/Eigentümer oder Mieterin/Mieter oder als sonstige Dauernutzungsberechtigte Person zusteht, auch wenn sie zur unentgeltlichen Nutzung überlassen worden ist.
- (2) Personen, die neben ihrer Hauptwohnung Mieterin/Mieter von Häusern, Wohnungen oder Zimmern sind, sind keine steuerschuldenden Personen im Sinne des Absatzes 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) in der Fassung vom 01. Oktober 2002 (BGBl. I S. 3866; 2003 I S. 61), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 387).

### **§ 4 Steuermaßstab**

- (1) Die Steuer bemisst sich nach dem jährlichen Mietaufwand.
- (2) Der jährliche Mietaufwand ist die Nettokaltmiete, die die steuerschuldende Person als Mieterin/Mieter oder sonstige Dauernutzungsberechtigte/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) Für solche Wohnungen, die eigenbenutzt, unbenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch unentgeltlich oder unter dem Wert überlassen sind, gilt als jährlicher Mietaufwand die ortsübliche Jahresnettokaltmiete.

Diese errechnet sich in Anlehnung an diejenige Nettokaltmiete, die für Wohnungen gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung im Jahr regelmäßig gezahlt wird.

- (4) Ist die ortsübliche Jahresnettokaltmiete für Wohnungen gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung nicht zu ermitteln, wird diese gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 4 b KAG i.V.m. § 162 Abs. 1 AO sachgerecht unter Beachtung von Fläche, Ausstattung, Baujahr, Lage, Bauart und Bauweise geschätzt.
- (5) Für die Wohnflächenberechnung sind die Regelungen der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25. November 2003 entsprechend anzuwenden.

#### **§ 5 Steuersatz**

Der Steuersatz beträgt 10 % des jährlichen Mietaufwands nach § 4 dieser Satzung.

#### **§ 6 Entstehung und Ende der Steuerpflicht**

- (1) Die Zweitwohnungssteuer wird als Jahressteuer erhoben. Der Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, gilt als Besteuerungszeitraum der Teil des Kalenderjahres, indem die Steuerpflicht besteht.
- (2) Die Steuerpflicht 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 Steuerpflicht mit dem ersten Tage des auf das Innehaben folgenden Kalendermonats.
- (2) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem die steuerschuldende Person die Zweitwohnung nachweislich nicht mehr innehat und sie 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 Steuerpflicht 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 der steuerschuldenden Person kann die Zweitwohnungssteuer abweichend von Absatz 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) Diejenige Person, die im Stadtgebiet von Eisenhüttenstadt Inhaberin/Inhaber einer Zweitwohnung wird oder die Zweitwohnung aufgibt, hat dies bei der Stadt Eisenhüttenstadt innerhalb von 2 Wochen nach diesem Ereignis anzuzeigen. Bei der Wohnungsaufgabe ist § 6 Abs. 3 dieser Satzung zu beachten (Nachweispflicht).
- (2) Änderungen des jährlichen Mietaufwands im Sinne des § 4 dieser Satzung und andere für die Steuererhebung relevante Tatsachen sind innerhalb eines Monats bei der Stadt Eisenhüttenstadt anzuzeigen.
- (3) Der Wegfall oder die Entstehung von Voraussetzungen für die Beurteilung einer Wohnung nach § 2 Abs. 4 dieser Satzung ist der Stadt Eisenhüttenstadt innerhalb eines Monats nach diesem Ereignis anzuzeigen.

### **§ 9 Steuererklärung**

- (1) Die steuerschuldende Person im Sinne des § 3 Abs. 1 dieser Satzung ist verpflichtet, für das Jahr des Beginns der Steuerpflicht 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 Jahresnettokaltmiete betreffen, nachzuweisen.
- (3) Unabhängig von der sich aus Absatz 1 ergebenden Verpflichtung kann die Stadt Eisenhüttenstadt jede Person zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, die in der Stadt Eisenhüttenstadt mit einer Nebenwohnung gemeldet ist, eine meldepflichtige Nebenwohnung innehat oder eine Wohnung innehat, bei der die begründete Vermutung besteht, dass sie eine Zweitwohnung sein könnte.

### **§ 10 Mitwirkungspflichten**

Die Mitwirkungspflichten Dritter, insbesondere derjenigen Personen, die der steuerschuldenden Person die Wohnung überlassen oder die Mitnutzung gestattet haben - z.B. die Vermieterin/der Vermieter, die Eigentümerin/der Eigentümer des Grundstücks oder der Wohnung oder die Hausverwaltung - ergeben sich aus § 93 AO.

## **§ 11 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne dieser Satzung i.V.m. § 15 Abs. 2 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. 2 dieser Satzung Änderungen bei der Jahresnettokaltemiete oder bei anderen für die Steuererhebung relevanten Tatsachen nicht oder nicht fristgemäß anzeigt;
  3. entgegen § 8 Abs. 3 dieser Satzung den Wegfall oder die Entstehung von Voraussetzungen für die Wohnungsbeurteilung nach § 2 Abs. 4 dieser Satzung nicht fristgemäß anzeigt;
  4. entgegen § 9 Abs.1 dieser Satzung die Steuererklärung nach amtlichem 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 BbgKVerf 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 Ordnungswidrigkeitengesetz (OwiG) vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 234) 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 einer Einwohnerin/eines Einwohners, die/der sich mit einer Nebenwohnung meldet, die nach § 34 Abs. 1 BMG zulässigen personenbezogenen Daten der Einwohnerin/des Einwohners.

Bei Auszug, Tod, Namensänderung, Änderung beziehungsweise nachträglichem Bekanntwerden der Anschrift der Hauptwohnung oder Einrichtung einer Übermittlungssperre werden die Veränderungen übermittelt .

Eine Datenübermittlung findet auch dann statt, wenn die Anmeldung von Nebenwohnungen nachgeholt wird.

- (2) Zur Ermittlung der steuerschuldenden Person 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 steuerschuldende Person 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/Außer-Kraft-Treten**

- (1) Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01. Januar 2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Eisenhüttenstadt vom 13. Dezember 2018 außer Kraft.
- (2) Sollten einzelne Regelungen dieser Satzung nichtig oder unwirksam sein, soll dies die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht berühren.