

## **Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Muldestausee Zweitwohnungssteuersatzung**

Auf der Grundlage der §§ 5, 8, 45 und 99 des Kommunalverfassungsgesetzes Land Sachsen Anhalt (KVGLSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S.288) und der §§ 2 und 3 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KAG-LSA) vom 13. Dezember 1996 (GVBl. LSA S. 405), jeweils in den zur Zeit gültigen Fassungen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee in seiner Sitzung am 03.12.2014 die folgende Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer- Zweitwohnungssteuersatzung beschlossen:

### **§ 1 Steuergegenstand**

Die Gemeinde Muldestausee erhebt eine Zweitwohnungssteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet.

### **§ 2 Begriff der Zweitwohnung**

- (1) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung im Sinne des Abs. 3, die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfes oder des persönlichen Lebensbedarfes seiner Familienangehörigen innehat oder die dem Eigentümer oder Hauptmieter als Nebenwohnung im Sinne des § 8 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 des Meldegesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (MG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.08.2004 (GVBl. LSA S. 506), in der zur Zeit gültigen Fassung, dient 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 eigen genutzten Wohnhaus.
- (2) Zweitwohnungen sind insbesondere auch Wohnungen, die auf Erholungsgrundstücken im Sinne der §§ 313 und 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.
- (3) Als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung gilt jeder umschlossene Raum, der über
  - mindestens ein Fenster
  - Strom- oder eine vergleichbare Energieversorgung
  - eine Trinkwasserversorgung zumindest in vertretbarer Nähe verfügt
  - und damit wenigstens vorübergehend zum Wohnen geeignet ist.
- (4) Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig nicht oder zu einem anderen Zweck nutzt.
- (5) Keine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung sind:
  - a) Gartenlauben im Sinne des § 3 Abs. 2 und § 20 a des Bundeskleingartengesetzes (BKleinG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210) in der zurzeit geltenden Fassung. Eine Ausnahme bilden diejenigen Gartenlauben, für die vor dem Wirksamwerden des Beitritts der DDR zur BRD (vor dem 03. Oktober 1990) ein Recht bestand, diese dauernd zu Wohnzwecken zu benutzen und für die nach § 20 a BKleinG dieses Recht weiter besteht,
  - 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) Aus beruflichen Gründen ( als beruflich gelten auch Tätigkeiten, die zur Vorbereitung auf die Erwerbstätigkeit erforderlich sind, z.B. Studium, Lehre, Ausbildung oder Volontariat) gehaltene und hauptsächlich genutzte 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 des Gemeindegebietes befindet,
  - e) Wohnungen von Personen bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, die diese zum Zwecke der Schul- oder Berufsausbildung als Nebenwohnung innehaben.

- (6) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Eigentümer oder Hauptmieter einer Wohnung im Sinne dieser Satzung, gilt hinsichtlich derjenigen, denen die Wohnung als Nebenwohnung dient, der auf sie entfallene Wohnungsanteil als Zweitwohnung. Wird der Wohnungsanteil eines an der Gemeinschaft beteiligten Eigentümers oder Hauptmieters einem Dritten überlassen und dient er dem Dritten als Nebenwohnung, ist dieser Wohnungsanteil 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.

- (7) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.

### **§ 3 Steuerpflichtiger**

- (1) Steuerpflichtiger ist, wer im Gebiet der Gemeinde Muldestausee eine oder mehrere Zweitwohnungen entsprechend § 2 innehat. Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dessen melderechtliche Verhältnisse die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung bewirken oder dem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung oder einen Teil davon als Eigentümer, Wohnungsmieter oder als sonstigem Dauernutzungsberechtigten zusteht. Wohnungsinhaber ist auch derjenige, dem eine Wohnung zur unentgeltlichen Nutzung überlassen worden ist.
- (2) Feriengäste als Mieter von Ferienhäusern, Wohnungen oder Zimmern sind nicht Steuerpflichtige im Sinne dieser Satzung, soweit die Nutzungsdauer unter einem Monat liegt.

### **§ 4 Steuermaßstab**

- (1) Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet.
- (2) Der jährliche Mietaufwand ist das Gesamtentgelt, das der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung, aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld für ein Jahr, zu entrichten hat (Jahresrohmiete).
- (3) Statt des Betrages nach Absatz 2 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 die Jahresrohmiete, die für die Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird, wie folgt geschätzt:

Hebesatz:

Wohnungen ohne Bad und mit Außen-WC	1,88 EUR/m <sup>2</sup>
Wohnungen mit Bad und mit Außen-WC	2,07 EUR/m <sup>2</sup>
Wohnungen ohne Bad und mit Innen-WC	2,25 EUR/m <sup>2</sup>
Wohnungen mit Bad und mit Innen-WC	2,43 EUR/m <sup>2</sup>
Wohnungen mit Bad; mit Innen-WC und mit Treppenhaus	2,61 EUR/m <sup>2</sup>

- (4) Für die Wohnflächenberechnung sind die Regelungen der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung-WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der zurzeit geltenden Fassung entsprechend anzuwenden.
- (5) Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsgeldes wie beispielsweise Pacht, Nutzungsentgelt, Erbbauzins und Leibrente.

### **§ 5 Steuersatz**

- (1) Die Steuer beträgt 10 v. H. der jährlichen Nettokaltmiete nach § 4.

- (2) Die Steuer nach § 4 Absatz 4 wird mit Hilfe eines Hebesatzes festgesetzt. Der Hebesatz errechnet sich nach der Formel: Mietpreis je Quadratmeter und Monat x 12 Monate x 10 %.
- (3) Wenn auf Grund der territorialen Gegebenheiten ( z. B. Wasserabstellung im Winter) die Nutzung nicht ganzjährig möglich ist, wird auf Antrag und nach Vorlage entsprechender Nachweise die Steuer anteilig entsprechend der Nutzung berechnet.
- (4) Hat der Steuerschuldner mehr als zwei minderjährige Kinder, so wird die Steuer nach Abs. 1 auf Antrag um die Hälfte ermäßigt.
- (5) Weist der Steuerschuldner oder dessen Ehegatte eine Behinderung von mindestens 80 v. H. nach, kann die Steuer nach Abs. 1 auf Antrag um die Hälfte ermäßigt werden.
- (6) Für Gebäude, die aufgrund des Alters, der Größe oder der Beschaffenheit den Ansprüchen eines Wochenendhauses nicht gerecht werden, kann die Steuer nach Abs. 1 auf Antrag um maximal die Hälfte ermäßigt werden.

## **§ 6**

### **Entstehung, Fälligkeit und Ende der Steuerpflicht**

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, so gilt als Besteuerungszeitraum der Teil des Kalenderjahres, in dem die Steuer besteht.
- (2) Die Steuerschuld für ein Kalenderjahr entsteht am 1. Januar des Jahres, für das die Steuer festzusetzen ist. Wird eine Wohnung erst nach dem 1. Januar in Besitz genommen, so entsteht die Steuerschuld mit dem ersten Tag des auf diesen Zeitpunkt folgenden Kalendermonats.
- (3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige die Zweitwohnung nachweislich nicht mehr innehat und er dies entsprechend § 8 bei der Gemeinde Muldestausee gemeldet hat.
- (4) Die Steuer ist jeweils zum 15. August eines Jahres fällig. Entsteht die Steuerpflicht erstmalig ab einem Zeitpunkt entsprechend Abs. 2 Satz 2 oder ändert sich die Steuerhöhe, so wird die Steuer anteilig einen Monat nach deren Festsetzung und sodann entsprechend Satz 1 fällig.

## **§ 7**

### **Festsetzung der Steuer**

Die Gemeinde Muldestausee 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.

## **§ 8**

### **Anzeigepflicht**

- (1) Wer in der Gemeinde Muldestausee Inhaber einer Zweitwohnung wird, eine Zweitwohnung aufgibt oder bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung innehat, hat dieses der Gemeinde Muldestausee innerhalb von zwei Wochen nach diesem Zeitpunkt anzuzeigen.
- (2) Die Anmeldung oder Abmeldung von Personen nach dem MG LSA gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.
- (3) Der Wegfall oder die Entstehung von Voraussetzungen für die Beurteilung einer Wohnung nach § 2 Absatz 5 ist der Gemeinde Muldestausee innerhalb eines Monats anzuzeigen.

## **§ 9 Steuerpflicht**

- (1) Die im § 3 Abs. 1 genannten Personen sind verpflichtet, der Gemeinde Muldestausee innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der Aufforderung eine Erklärung zur Zweitwohnungssteuer abzugeben.
- (2) Die in § 3 Abs. 1 genannten Personen sind zur Angabe der Wohnfläche und der Ausstattung der Zweitwohnung nach Aufforderung durch die Gemeinde Muldestausee verpflichtet.
- (3) Die Gemeinde Muldestausee kann als Nachweis für die in Abs. 1 und 2 gemachten Angaben geeignete Unterlagen insbesondere Miet- und Mietänderungsverträge abfordern.
- (4) Unabhängig von der Pflicht aus Abs. 1 kann die Gemeinde Muldestausee jeden zur Abgabe einer Erklärung zur Zweitwohnungssteuer auffordern, der in der Gemeinde Muldestausee mit einer Nebenwohnung gemeldet ist oder eine meldepflichtige Nebenwohnung innehat.

## **§ 10 Billigkeitsmaßnahmen**

- (1) Die Gemeinde Muldestausee kann die Steuer, die für einen bestimmten Zeitraum geschuldet wird, ganz oder teilweise stunden, 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 Lage des Einzelfalls unbillig, kann die Gemeinde Muldestausee die für einen bestimmten Zeitraum geschuldete Steuer ganz oder teilweise erlassen.
- (3) Das Vorliegen einer erheblichen Härte oder von Unbilligkeit ist bei Antragstellung durch Offenlegung der wirtschaftlichen Verhältnisse nachzuweisen.

## **§ 11 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 16 Abs. 2 KAG-LSA handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig
  - a) entgegen § 8 Abs. 1 die Inbesitznahme oder das Innehaben einer Zweitwohnung nicht oder nicht fristgerecht anzeigt
  - b) entgegen § 8 Abs. 3 den Wegfall oder die Entstehung von Voraussetzungen für die Wohnungsbeurteilung nach § 2 Abs. 5 nicht oder nicht fristgemäß anzeigt
  - c) entgegen § 9 Abs. 1, 2 und 4 nach Aufforderung der Gemeinde Muldestausee die geforderten Angaben und Erklärungen nicht, nicht fristgemäß oder nicht vollständig einreicht
  - d) entgegen § 9 Abs. 3 nach Aufforderung der Gemeinde Muldestausee die abgeforderten Unterlagen nicht, nicht fristgemäß oder nicht vollständig übergibt.
- (2) Ordnungswidrigkeiten können gem. §16 Abs. 3 KAG LSA mit einer Geldbuße bis zu 10.000 EUR geahndet werden.
- (3) Die Vorschriften der §§ 15 und 16 KAG-LSA über Straftaten und Ordnungswidrigkeiten sind anzuwenden.

## **§ 12 Datenübermittlung**

- (1) Zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzuges dieser Satzung übermittelt die Meldebehörde der Gemeinde Muldestausee dem Steueramt bei Einzug eines Einwohners, der sich mit einer Nebenwohnung meldet, die nach § 29 MG LSA zulässigen personenbezogenen Daten des Einwohners. Bei Auszug, Tod, Namensänderung, Änderung bzw. 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) Die in Abs. 1 genannte Stelle übermittelt dem Steueramt unabhängig von der regelmäßigen Datenübermittlung die in Abs. 1 genannten Daten derjenigen Einwohner, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung in der Gemeinde Muldestausee bereits mit Nebenwohnsitz gemeldet sind.

### **§ 13 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt zum 01.01.2015 in Kraft.

Muldestausee, den 04.12.2014

Döring  
Bürgermeisterin

Siegel