

**Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer in der
Stadt Osterwieck
(Zweitwohnungssteuersatzung - ZWStS)**

Aufgrund der §§ 8 und 99 Abs.2 Nr.2 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 01.Juli 2014 in der zurzeit geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Stadt Osterwieck in seiner Sitzung am 22.03.2018 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1
Allgemeines**

Die Stadt Osterwieck erhebt für das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet eine Zweitwohnungssteuer als örtliche Aufwandssteuer nach den Vorschriften dieser Satzung.

§ 2

Steuergegenstand

(1) Eine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Gesamtheit von Räumen in der Stadt Osterwieck, die jemand außerhalb des Grundstückes seiner Hauptwohnung zu Zwecken der eigenen persönlichen Lebensführung oder der seiner Familienangehörigen innehat.

(2) Eine Wohnung verliert die Eigenschaft als Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig anders oder nicht nutzt.

(3) Der Zweitwohnungssteuerbegriff i. S. des Abs. 1 und 2 berührt nicht die Rechtsvorschriften über das Melderecht und die darin enthaltene Definition der Hauptwohnung und der Nebenwohnung.

(4) Das Innehaben einer aus beruflichen Gründen gehaltenen Wohnung eines nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten oder Lebenspartners im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes vom 16. Februar 2001 (BGBl. I S. 266, zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 2010)), deren gemeinsame Wohnung sich in einer anderen Stadt befindet, unterliegt nicht der Zweitwohnungssteuer.

(5) Zweitwohnungen die zu Ausbildungszwecken unterhalten werden, sind für die Dauer des Ausbildungsverhältnisses ebenfalls von der Zweitwohnungssteuer befreit.

**§ 3
Steuerpflicht**

(1) Steuerpflichtig ist, wer in der Stadt Osterwieck eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 innehat. Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung als Eigentümer, Wohnungsmieter oder als sonstiger Dauernutzungsberechtigter zusteht. Wohnungsinhaber ist auch derjenige, dem eine Wohnung zur unentgeltlichen Nutzung überlassen worden ist.

Wohnungsinhaber im Sinne dieser Satzung ist nicht, wer eine Wohnung als Fremdenverkehrsgast vorübergehend für die Dauer eines Urlaubes angemietet hat.

(2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie gemäß § 44 der Abgabenordnung (AO) Gesamtschuldner.

§ 4 Steuermaßstab

- (1) Die Steuerschuld 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 (Jahresrohmiere).
- (3) Anstelle des Betrages nach Abs. 2 gilt als jährlicher Mietaufwand die übliche Miete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt oder unentgeltlich überlassen sind. Die übliche Miete wird auf der Grundlage des „Grundstücksmarktberichtes des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Katasteramtes Wernigerode“ jährlich ermittelt.
- (4) Die Vorschriften des § 79 Bewertungsgesetz (BewG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. 1991 I S. 230) zuletzt geändert durch Steueränderungsgesetz 2001 vom 20.12.2001 (BGBl. I S. 3794) finden entsprechende Anwendung. Für eine Wohnflächenberechnung sind die §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.10.1991 (BGBl. I S. 2187) zuletzt geändert durch Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen von 25.11.2003 (BGBl. I S. 2344, 2349).

§ 5 Steuersatz

- (1) Die Steuer beträgt 10 v. H. des jährlichen Mietaufwandes.
- (2) In den Fällen des § 6 Abs. 2 Satz 2 ermäßigt sich die Steuerschuld auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag.

§ 6 Erhebungszeitraum, Entstehung der Steuerschuld, Ende der Steuerpflicht

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Erhebungszeitraum ist das Kalenderjahr.
- (2) Die Steuerschuld entsteht für jedes Kalenderjahr am 1. Januar. Wird die Zweitwohnung erst nach dem 1. Januar bezogen oder für den persönlichen Lebensbedarf vorgehalten, so entsteht die Steuerschuld am ersten Tag des auf diesen Zeitpunkt folgenden Kalendermonats.
- (3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige die Zweitwohnung aufgibt.

§ 7 Festsetzung und Fälligkeit der Steuer

- (1) Die Stadt Osterwieck setzt die Steuer für ein Kalenderjahr oder wenn die Steuerpflicht erst während des Kalenderjahres entstanden ist, für den Rest des Kalenderjahres durch Bescheid fest. In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass er auch für künftige Zeitabschnitte gilt, sofern sich der Steuermaßstab und der Steuerbetrag nicht ändern.

(2) Die Steuer wird in vierteljährlichen Teilbeträgen am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig.

Entsteht die Steuerschuld erst im Laufe eines Kalenderjahres, wird die Steuer für den Rest des Kalenderjahres einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

(3) Auf Antrag kann gestattet werden, dass die Steuerschuld als Jahresbetrag am 01. Juli entrichtet wird.

§ 8 Anzeigepflicht

(1) Wer im Erhebungsgebiet eine Zweitwohnung in Besitz nimmt oder aufgibt, hat dies der Stadt Osterwieck innerhalb von einer Woche anzuzeigen.

(1) Wer eine Zweitwohnung bei Inkrafttreten dieser Satzung innehat, hat dies der Stadt Osterwieck innerhalb von einer Woche anzuzeigen.

§ 9 Mitteilungspflichten, Auskunftspflichten

(1) Die in § 3 genannten Personen sind verpflichtet, der Stadt Osterwieck bis zum 15. Januar eines Jahres oder, wenn eine Wohnung erst nach dem 1. Januar in Besitz genommen wird, bis zum 15. Tage des darauffolgenden Monats schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadt Osterwieck mitzuteilen,

- a) ob die der Zweitwohnungssteuer unterliegende Wohnung eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen wurde sowie
- b) der jährliche Mietaufwand (§ 4 Abs. 2) für die Wohnung, die der Zweitwohnungssteuer unterliegt.

(2) Die unter Absatz 1 enthaltenen Regelungen gelten für Veränderungen hinsichtlich der Zweitwohnung entsprechend.

(3) Die in § 3 genannten Personen sind nach Aufforderung durch die Stadt Osterwieck verpflichtet, sowohl die Wohnfläche der der Zweitwohnungssteuer unterliegenden Wohnung anzugeben als auch alle Angaben durch Vorlage geeignete Unterlagen nachzuweisen.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

Wer die Pflichten nach §§ 8 und 9 dieser Satzung verletzt, handelt gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 Kommunalabgabengesetz (KAG-LSA) in der zur Zeit geltenden Fassung ordnungswidrig. Diese Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 16 Abs. 3 KAG-LSA mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden.

§ 11 Billigkeitsmaßnahmen

(1) Die Stadt Osterwieck 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 Einzelfalles unbillig, kann die Stadt Osterwieck die für einen bestimmten Zeitraum geschuldete Steuer ganz oder teilweise erlassen.

(3) Das Vorliegen einer erheblichen Härte oder der Unbilligkeit ist bei der Antragstellung durch Offenlegung der wirtschaftlichen Verhältnisse nachzuweisen.

§ 12 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach öffentlicher Bekanntgabe in Kraft.

Osterwieck, 26.03.2018


Wagenführ
Bürgermeisterin



**Neufassung der Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer in der
Stadt Osterwieck
(Zweitwohnungssteuersatzung - ZWStS)**

Aufgrund der §§ 5 und 8 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288) in der jeweils geltenden Fassung in Verbindung mit §§ des Kommunalabgabengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Dezember 1996 in der jeweils geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Stadt Osterwieck in seiner Sitzung am folgende Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer in der Stadt Osterwieck beschlossen:

**§ 1
Allgemeines**

Die Stadt Osterwieck erhebt eine Zweitwohnungssteuer nach dieser Satzung.

**§ 2
Steuergegenstand**

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung in der Stadt Osterwieck.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken des eigenen persönlichen Lebensbedarfs oder des persönlichen Lebensbedarfs seiner Familie innehat und zum Wohnen nutzen kann. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders oder nicht genutzt wird.
- (3) Hauptwohnung ist jede Wohnung, die die steuerpflichtige Person faktisch vorwiegend benutzt und für die sie gemeldet ist.
- (4) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird.
- (5) Eine Zweitwohnung im Sinne von Absatz 2 liegt auch dann vor, wenn der Raum oder die Räume von ihrer Ausstattung her zumindest zum zeitweisen oder zu bestimmten Jahreszeiten vorgesehenen Wohnen geeignet sind und durch die steuerpflichtige Person genutzt werden können. Eine konkrete Mindestausstattung des Raumes oder der Räume oder baurechtliche Zulässigkeit ist nicht erforderlich.
- (6) 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/Stadt 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

Steuerpflicht

(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 gemeinschaftlich genutzten Räume ist die Fläche der von dem Miteigentümer oder dem Mitmieter individuell genutzten Räume hinzuzurechnen.

§ 4

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 fallenden 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 Bruttokaltmietvereinbarungen 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.

§ 5

Steuersatz

(1) Die Steuerschuld beträgt 10 von Hundert des jährlichen Mietaufwandes oder der jährlichen Nettokaltmiete.

§ 6

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 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) Die Steuer wird durch Bescheid festgesetzt. Im 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, 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.

§ 8 Anzeigepflicht

(1) Wer eine Zweitwohnung innehat oder diese aufgibt, hat dies innerhalb eines Monats bei der Stadt Osterwieck 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 Stadt Osterwieck 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) 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 auf Aufforderung durch geeignete Unterlagen, wie zum Beispiel Miet- und Mietänderungsverträge, welche insbesondere die Nettokaltmiete berühren, 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 Stadt Osterwieck 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 Jahresrohrente) zu entrichten ist oder war.

§ 11 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. Ist ihre Einziehung nach Lage des Einzelfalls unbillig,

können sie ganz oder zum Teil erlassen werden.

(2) Ist die Einziehung nach der Lage des Einzelfalles unbillig, kann die Stadt Osterwieck 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 Zweitwohnungsteuer nach dieser Satzung erforderlichen personen- und grundstücksbezogenen Daten werden von der Stadt Osterwieck 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

Die Satzung tritt am ...in Kraft.

Osterwieck,

Heinemann
Bürgermeister

Dienstsiegel