

## **Zweitwohnungssteuersatzung**

Auf Grund der §§ 4, 6 und 91 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 5. Oktober 1993 (GVBl. S. 568) und aufgrund der §§ 2 und 3 des Kommunalabgabengesetzes (KAG-LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Dezember 1996 (GVBl. S. 406), jeweils zuletzt geändert durch Art. 2 bzw. 3 des 2. Änderungsgesetzes zur Erleichterung von Investitionen im Land Sachsen-Anhalt vom 16. Juli 2003 (GVBl. LSA S. 158) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg in seiner Sitzung am 02.12.2004 folgende Zweitwohnungssteuersatzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Steuergegenstand**

(1) Die Landeshauptstadt Magdeburg (im folgenden nur noch „Stadt“ genannt) erhebt eine Zweitwohnungssteuer nach dieser Satzung.

(2) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet. Der Zweitwohnungsstatus entsteht mit dem Tag des Einzugs.

(3) Eine Zweitwohnung ist jede weitere Wohnung,

- a) die dem Eigentümer oder Hauptmieter als Nebenwohnung im Sinne des Meldegesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (MG LSA) in der Fassung vom 01.03.1996 (GVBl. S. 122), zuletzt geändert durch Art. 29 des 3. Rechtsbereinigungsgesetz vom 07.12.2001 (GVBl. S. 540) dient,
- b) die der Eigentümer oder Hauptmieter unmittelbar einem Dritten entgeltlich oder unentgeltlich überlässt und die diesem als Nebenwohnung im vorgenannten Sinne dient oder
- c) die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken des eigenen persönlichen Lebensbedarfs oder des persönlichen Lebensbedarfs seiner Familie innehat.

(4) 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 Nebenwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig zu anderen als den vorgenannten Zwecken nutzt. Der Steuerpflichtige hat die Nebenwohnung nicht inne, wenn die Verfügungsberechtigung über die Nebenwohnung rechtlich ausgeschlossen ist. Hierbei werden nur volle Monate berücksichtigt.

### **§ 2**

#### **Steuerpflichtige**

(1) Steuerpflichtig ist, wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung innehat und für diese selbst der allgemeinen Meldepflicht im Sinne des Meldegesetzes des Landes Sachsen-Anhalt unterliegt. 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.

(2) Sind mehrere Personen in einer Wohnung mit Zweitwohnung gemeldet, ist für die Berechnung des Wohnungsanteils die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume zu gleichen Teilen anzurechnen. Dem Anteil an der Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume ist die Fläche der individuell genutzten Räume hinzuzurechnen.

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

### **§ 3**

#### **Entstehung und Ende der Steuerpflicht**

(1) Die Steuer entsteht für jedes Kalenderjahr am 01. Januar. Wird eine Zweitwohnung erst nach dem 01. Januar bezogen, entsteht die Steuerpflicht mit dem 1. des Monats des Bezuges.

(2) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Monats, in dem der Steuerschuldner die Wohnung aufgibt oder die Voraussetzungen für die Annahme einer Zweitwohnung entfallen.

### **§ 4**

#### **Erhebungszeitraum und Entstehung der Steuerschuld**

(1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Erhebungszeitraum ist das Kalenderjahr.

(2) Die Jahressteuerschuld entsteht jeweils zu Beginn des Erhebungszeitraumes am 01.01. des jeweiligen Kalenderjahres. Beginnt die Steuerpflicht erst im Laufe des Erhebungszeitraumes, entsteht die Steuerschuld mit dem 1. des Monats, in dem die Steuerpflicht beginnt (§ 3 Abs. 1).

(3) Entsteht oder endet die Steuerpflicht im Laufe eines Kalenderjahres, so ist die Steuer anteilmäßig auf volle Monate zu berechnen.

### **§ 5**

#### **Festsetzung und Fälligkeit**

(1) Die Steuer wird mit Bescheid festgesetzt. Der Bescheid gilt bis zum Beginn des Zeitraumes, für den ein neuer Bescheid erteilt wird.

(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.

(3) Die Steuer kann auf Antrag in halbjährlichen Teilbeträgen zum 15.05. und 15.11. festgesetzt werden. In besonderen Härtefällen können davon abweichende Fälligkeitstermine bestimmt werden.

## § 6

### **Lastschriftinzugsverfahren**

Die Zweitwohnungssteuer wird aus Gründen der Kosteneinsparung grundsätzlich im Wege des Lastschriftinzugsverfahrens erhoben. Der Steuerschuldner erteilt der Landeshauptstadt Magdeburg dafür eine jederzeit widerrufliche Einzugsermächtigung.

Im Falle der Rückgabe einer Lastschrift wird die weitere Abbuchung eingestellt. Rücklastschriftgebühren für Stornobuchungen, die die Landeshauptstadt Magdeburg nicht zu vertreten hat, sind vom Steuerschuldner zu tragen. Die Abbuchung wird erst nach erneuter Erteilung der Einzugsermächtigung wieder aktiviert.

## § 7

### **Steuermaßstab**

(1) Die Steuer bemisst sich nach der aufgrund des Mietvertrages im Erhebungszeitraum geschuldeten Nettokaltmiete. Als im Erhebungszeitraum geschuldete Nettokaltmiete ist die für den ersten vollen Monat des Erhebungszeitraumes geschuldete Nettokaltmiete multipliziert mit der Zahl der in den Besteuerungszeitraum fallenden Monate anzusetzen.

(2) Bei einer Bruttomietvereinbarung einschließlich Betriebskosten ohne Ausweis und Abrechnung über die tatsächlich entstandenen Betriebskosten gelten 80 v.H. der Bruttomiete als Nettokaltmiete.

(3) Der jährliche Mietaufwand ist auf Aufforderung durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge oder Mietänderungsverträge, nachzuweisen. Kommt der Steuerschuldner dem nicht nach, gilt Abs. 3 Satz 2 entsprechend.

(4) 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. Die bei der Schätzung der Miete maßgebliche Wohnfläche ist im Zweifelsfall die sich nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl I 2003, 2346) ergebende Wohnfläche.

(5) Ist auch die übliche Miete nicht zu ermitteln, treten an deren Stelle 6 v.H. des gemeinen Wertes der Wohnung. Die Vorschriften des § 9 des Bewertungsgesetzes finden entsprechende Anwendung.

## § 8

### **Steuersatz**

Die Steuer beträgt 8 v.H. der jährlichen Nettokaltmiete.

## § 9

### **Billigkeitsmaßnahmen**

- (1) Die Stadt 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 die für einen bestimmten Zeitraum geschuldete Steuer ganz oder teilweise erlassen.
- (3) Die Entscheidung über Billigkeitsmaßnahmen erfolgt auf Antrag des Steuerpflichtigen. Wer eine Billigkeitsmaßnahme beantragt, hat alle Tatsachen anzugeben, die hierfür erheblich sind.

## § 10

### **Anzeigepflicht**

- (1) Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung innehat, hat dies der Stadt innerhalb einer Woche anzuzeigen.
- (2) Wer im Stadtgebiet Inhaber einer Zweitwohnung wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dies der Stadt innerhalb einer Woche anzuzeigen.
- (3) Die Anmeldung oder Abmeldung von Personen nach dem Meldegesetz des Landes Sachsen-Anhalt gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.
- (4) Änderungen der maßgeblichen Nettokaltmiete (§ 7 Abs. 1) sind der Stadt bis zum 15.12. des Jahres anzuzeigen.

## § 11

### **Steuererklärung**

- (1) Der Steuerpflichtige hat für das Jahr des Beginns der Steuerpflicht eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben.
- (2) Die Angaben sind auf Anforderung durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge und Mietänderungsverträge, die die Nettokaltmiete berühren, nachzuweisen.
- (3) Unbeschadet der sich aus Absatz 1 ergebenden Verpflichtung kann die Stadt jeden zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, der in der Stadt
  - a) mit Nebenwohnung gemeldet ist oder
  - b) ohne mit Nebenwohnung gemeldet zu sein eine meldepflichtige Nebenwohnung im Sinne des Meldegesetzes des Landes Sachsen-Anhalt innehat.

## § 12

### **Mitwirkungspflicht des Grundstücks- oder Wohnungseigentümers**

Hat der Erklärungspflichtige (§ 11) seine Verpflichtung zur Abgabe der Steuererklärung trotz Erinnerung nicht erfüllt oder ist er nicht zu ermitteln, hat jeder Eigentümer oder Vermieter des Grundstücks, auf der sich die der Steuer unterliegende Zweitwohnung befindet oder jeder Eigentümer oder Vermieter der der Steuer unterliegenden Zweitwohnung auf Verlangen der Stadt Auskunft zu erteilen, ob der Erklärungspflichtige in der Wohnung wohnt oder gewohnt hat, wann er ein- oder ausgezogen ist und welche Nettokaltmiete zu entrichten ist bzw. war.

## § 13

### **Ordnungswidrigkeiten**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 10 Abs. 1 und 2 das Innehaben oder den Bezug einer Nebenwohnung nicht innerhalb einer Woche anzeigt,
2. entgegen § 10 Abs. 4 die Änderung der Nettokaltmiete nicht bis zum 15.12. des Jahres anzeigt,
3. entgegen § 11 die Steuererklärung nach Anforderung nicht abgibt oder
4. entgegen § 12 seiner Mitwirkungspflicht nach Aufforderung nicht nachkommt

und es dadurch ermöglicht, Abgaben zu verkürzen oder nicht gerechtfertigte Abgabenvorteile zu erlangen (Abgabengefährdung), begeht eine Ordnungswidrigkeit nach § 16 Abs. 2 Nr. 2 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KAG-LSA). Sie kann nach § 16 Abs. 3 KAG-LSA mit einer Geldbuße geahndet werden.

## § 14

### **Datenübermittlung von der Meldebehörde**

(1) Die Meldebehörde übermittelt der Steuerbehörde zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzugs der Zweitwohnungssteuersatzung bei Einzug eines Einwohners, der sich mit Nebenwohnung meldet, gemäß § 29 Abs. 5 des Meldegesetzes des Landes Sachsen-Anhalt die folgenden personenbezogenen Daten:

1. Vor- und Familiennamen,
2. frühere Namen,
3. Doktorgrad,
4. Tag und Ort der Geburt,
5. Geschlecht,
6. gesetzlicher Vertreter (Vor- und Familiennamen, Doktorgrad, Anschrift, Tag der Geburt),

7. gegenwärtige und künftige Anschrift der Nebenwohnung,
8. Tag des Ein- und Auszugs,
9. gegenwärtige und künftige Anschrift der Hauptwohnung,
10. Übermittlungssperren
11. Sterbetag und -ort.

(2) Bei Auszug, Tod, Namensänderung, Änderung beziehungsweise nachträglichem Bekanntwerden der Anschrift der Hauptwohnung oder Einrichtung einer Übermittlungssperre werden die Veränderungen übermittelt. Wird die Haupt- oder alleinige Wohnung zur Nebenwohnung, gilt dies als Einzug; wird die Nebenwohnung zur Haupt- oder alleinigen Wohnung, gilt dies als Auszug. Eine Datenübermittlung findet auch dann statt, wenn die Anmeldung von Nebenwohnungen nachgeholt wird.

(3) Die Meldebehörde übermittelt der Steuerbehörde unabhängig von der regelmäßigen Datenübermittlung die im Absatz 1 genannten Daten derjenigen Einwohner, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung in der Stadt bereits mit Nebenwohnung gemeldet sind.

## **§ 15**

### **Übergangsvorschrift**

Die Zweitwohnungssteuer wird für denjenigen nicht erhoben, der bis zum 30.06.2005 die bisherige Nebenwohnung abmeldet oder als Hauptwohnung anmeldet.

## **§ 16**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Zweitwohnungssteuer wird ab dem Kalenderjahr 2005 erhoben.

Magdeburg, den 16.12.2004

gez.  
Dr. Trümper  
Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Magdeburg  
Dienstsiegel

## **V e r ö f f e n t l i c h u n g s a n o r d n u n g**

1. Vorstehender Beschluss wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.
2. Es wird auf die Rechtsfolgen nach § 6 Abs. 4 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO-LSA) hingewiesen.

§ 6 Abs. 4 GO-LSA lautet wie folgt:

”Ist eine Satzung unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die in diesem Gesetz enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, zustande gekommen, so ist diese Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die den Mangel ergibt, geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.”

3. Hiermit ordne ich gemäß § 1 i.V.m. § 2 Abs. 2 der Satzung über die Form der öffentlichen Bekanntmachung der Landeshauptstadt Magdeburg, Abl. 68/02 vom 11. Juni 2002 die Veröffentlichung folgenden Beschlusses an:

### **Zweitwohnungssteuersatzung**

Magdeburg, den 16.12.2004

gez.  
Dr. Trümper  
Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Magdeburg  
Dienstsiegel