

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Markranstädt

Aufgrund des § 4 Absatz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. Juli 2019 (SächsGVBl. S. 542) in Verbindung mit §§ 1, 2 Absatz 1 und 7 Absatz 2 des Sächsischen Kommunalabgabengesetzes (SächsKAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 116), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 17 des Gesetzes vom 5. April 2019 (SächsGVBl. S. 245), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (SächsGVBl. S. 425) hat der Stadtrat der Stadt Markranstädt am 04.02.2021 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Steuertatbestand

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

§ 2 Begriff der Zweitwohnung

(1) ¹Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die ein Einwohner als Nebenwohnung gemäß § 21 Abs. 3 Bundesmeldegesetzes (BMG) außerhalb des Grundstückes seiner Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs innehat. ²Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird.

(2) ¹Zweitwohnungen sind jene, die nicht Hauptwohnungen im melderechtlichen Sinne sind. ²Die Abgrenzung erfolgt über das Melderecht. ³Zweitwohnungssteuerpflichtig wird derjenige, der selbst seinen Zweitwohnsitz melderechtlich definiert (eine Zweitwohnung/Nebenwohnung anmeldet).

(3) ¹Nutzen mehrere Personen gemeinschaftlich eine Wohnung, so gilt als Zweitwohnung der auf diejenigen Personen entfallende Wohnungsanteil, denen die Wohnung als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes dient. ²Dieser Anteil besteht aus den von ihnen allein genutzten Räumen zuzüglich der gemeinschaftlich genutzten Flächen, geteilt durch die Anzahl der Nutzungsberechtigten Personen.

(4) ¹Keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind:

- a) Wohnungen, die von öffentlichen oder freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen Gründen oder von Trägern der öffentlichen oder der freien Jugendhilfe zu Erziehungszwecken zur Verfügung gestellt werden,
- b) Wohnungen, die Personen aufgrund einer von einem Sozialträger finanzierten bzw. organisierten Berufsausbildungs- oder Weiterbildungsmaßnahme in der Stadt Markranstädt innehaben,
- c) Wohnungen, die verheiratete und nicht dauernd getrennt lebende Personen aus beruflichen Gründen in Markranstädt innehaben und die sie überwiegend nutzen, wenn sich die Hauptwohnung der Eheleute außerhalb der Stadt Markranstädt befindet.

²Als berufliche Gründe gelten auch solche Tätigkeiten, die zur Vorbereitung auf die eigentliche Erwerbsfähigkeit erforderlich sind, z. B. Studium, Lehre, Ausbildung, Praktika, Volontariat.

³Nicht dauernd getrennt lebende eingetragene Lebenspartner/-innen sind den nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten im Sinne dieser Vorschrift gleichgestellt.

§ 3 Steuerpflicht

(1) ¹Steuerpflichtig ist der Inhaber der Wohnung, dessen melderechtlichen Verhältnisse die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung bewirken. ²Als Inhaber einer Zweitwohnung gilt die Person, der die Verfügungsgewalt als Eigentümer oder Mieter oder als sonstige Nutzungsberechtigte Person zusteht. ³Dies gilt auch bei unentgeltlicher Nutzung.

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

(3) ¹Ausgenommen von der Steuerpflicht sind Inhaber von Zweitwohnungen oder mit Nebenwohnsitz gemeldeten Personen:

- a) bis zum vollendeten 18. Lebensjahr,
- b) für die eine gerichtlich angeordnete Betreuung festgesetzt wurde,
- c) Studenten und Auszubildende, welche ein Zimmer innerhalb der elterlichen Wohnung innehaben und unterhaltsberechtigt sind.

²Die unter b) bis c) genannten Personen werden nicht eigenständig vom Steueramt ausgenommen.

³Auf den genannten Ausnahmegrund haben die Personen oder ihre gesetzlichen Vertreter eigenständig im Veranlagungsverfahren hinzuweisen und dies mit nachweisbaren Unterlagen zu belegen.

§ 4 Besteuerungszeitraum

¹Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. ²Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. ³Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, ist Besteuerungszeitraum der Teil des Kalenderjahres, in dem die Steuerpflicht nach § 7 besteht.

§ 5 Bemessungsgrundlage

(1) ¹Die Steuer bemisst sich nach der aufgrund des Mietvertrages im Besteuerungszeitraum geschuldeten Nettokaltmiete (jährlicher Mietaufwand). ²Als im Besteuerungszeitraum geschuldete Nettokaltmiete ist die für einen vollen Monat des Besteuerungszeitraumes geschuldete Nettokaltmiete multipliziert mit der Zahl der in den Besteuerungszeitraum fallenden Monate anzusetzen.

(2) ¹Statt des Betrages nach Absatz 1 gilt als Nettokaltmiete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch unentgeltlich oder unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen werden, die übliche Miete. ²Die übliche Miete wird in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für die Räume gleicher oder ähnlicher Lage, Art und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

(3) Die bei der Schätzung der üblichen Miete maßgebliche Wohnfläche ist im Zweifelsfall die sich nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) ergebende Wohnfläche.

(4) Die Stadt Markranstädt ist berechtigt, bei Nichtabgabe der Steuererklärung, eine Schätzung der Besteuerungsgrundlagen nach § 162 Abgabenordnung vorzunehmen.

§ 6 Steuersatz

Die Steuer beträgt pro Kalenderjahr 12 % des jährlichen Mietaufwands nach § 5.

§ 7 Entstehung und Ende der Steuerpflicht

(1) ¹Die Steuer entsteht für jedes Kalenderjahr am 01. Januar. ²Für Zweitwohnungen, die im Laufe des Jahres in Besitz genommen werden, entsteht die Steuer am ersten Tag des folgenden Kalendermonats.

(2) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerschuldner die Nebenwohnung aufgibt oder die Voraussetzungen für die Beurteilung einer Zweitwohnung entfallen.

§ 8 Festsetzung und Fälligkeit der Steuer, Rundung

(1) ¹Die Steuer wird durch Bescheid festgesetzt. ²In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass dieser auch für künftige Zeitabschnitte gilt bis ein Änderungsbescheid ergeht.

(2) ¹Die Steuer wird zum 01. März des jeweiligen Erhebungsjahres fällig. ²Nachzahlungen werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheids fällig.

(3) Die Steuer ist auf volle Euro abzurunden.

§ 9 Anzeigepflicht

(1) Wer in Markranstädt Inhaber einer Zweitwohnung wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dies der Stadt Markranstädt innerhalb von zwei Wochen anzuzeigen.

(2) Die Anmeldung oder Abmeldung von Personen nach dem Bundesmeldegesetz gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.

§ 10 Steuererklärung

(1) Jeder Inhaber einer Nebenwohnung hat für das Jahr des Einzuges in die Nebenwohnung eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck nach Aufforderung innerhalb von zwei Wochen abzugeben.

(2) Die für die Beurteilung der Steuerpflicht relevanten Tatsachen sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge und Mietänderungsverträge, welche die Nettokaltmiete berühren, nachzuweisen.

(3) Wenn sich die für die Steuererhebung relevanten Tatbestände ändern, ist dies schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadt Markranstädt innerhalb eines Monats anzuzeigen und es sind die entsprechenden Nachweise einzureichen.

(4) Unbeschadet der sich aus § 9 Abs. 1 ergebenden Verpflichtung kann die Stadt Markranstädt jeden zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, der in Markranstädt mit Nebenwohnung gemeldet ist oder ohne mit Nebenwohnung gemeldet zu sein eine meldepflichtige Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes innehat.

(5) Ist die Nebenwohnung keine Zweitwohnung im Sinne von § 2, hat der Inhaber der Nebenwohnung dies unter Angabe der hierfür maßgeblichen Umstände zu erklären (Negativklärung) und durch geeignete Unterlagen nachzuweisen.

§ 11 Mitwirkungspflichten Dritter

Grundstückseigentümer, Wohnungseigentümer, Vermieter und Hausverwalter sind auf Anfrage zur Mitteilung über die Person des Steuerpflichtigen und aller für die Steuererhebung erforderlichen Tatbestände gemäß § 93 Abgabenordnung verpflichtet.

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer

- a) den Anzeigepflichten nach § 9 nicht nachkommt,
- b) als Inhaber einer Zweitwohnung im Erhebungsgebiet entgegen § 10 Abs.1 nicht oder nicht rechtzeitig seine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abgibt,
- c) die in § 10 Abs. 2 genannten Unterlagen nicht einreicht,
- d) die Änderungen nach § 10 Abs. 3 Satz 1 nicht fristgemäß mitteilt,
- e) als Eigentümer oder Vermieter seinen Mitwirkungspflichten nach § 11 nicht nachkommt oder Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind und dadurch die Steuer verkürzt oder für sich oder einen anderen nicht gerechtfertigte Steuervorteile erlangt oder ermöglicht.

(2) Gemäß § 6 Abs. 3 des Sächsischen Kommunalabgabengesetzes kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zehntausend Euro geahndet werden.

§ 13 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 § 34 Abs. 1 Bundesmeldegesetz die folgenden personenbezogenen Daten des Einwohners:

1. Familiennamen
2. frühere Namen
3. Vornamen (Rufname)
4. Doktorgrad
5. Ordensname, Künstlername
6. derzeitige und frühere Anschriften, Haupt- u. Nebenwohnung
7. Einzugsdatum, Auszugsdatum
8. Geburtsdatum
9. Geburtsort
10. Geschlecht
11. gesetzliche Vertreter (Familiennamen, Vornamen, Doktorgrad, Anschrift, Geburtsdatum)
12. Familienstand, bei Verheirateten oder Lebenspartnern zusätzlich Datum, Ort und Staat der Eheschließung oder der Begründung der Lebenspartnerschaft
13. Auskunftssperren

(2) ¹Zu den Anschriftendaten gehören folgende Angaben: Postleitzahl, Ort, Straße, Hausnummer, Hausnummernzusatz, Wohnungsnummer, Adresszusatz, gegebenenfalls Ortsteil der Haupt- und Nebenwohnung. ²Bei Auszug, Tod, Namensänderung, Änderung bzw. nachträglichem Bekanntwerden der Anschrift der Hauptwohnung oder Einrichtung einer Auskunftssperre werden die Veränderung übermittelt. ³Wird die Haupt- oder alleinige Wohnung zur Nebenwohnung, gilt dies als Einzug; wird die Nebenwohnung zur Haupt- oder alleinigen Wohnung, gilt dies als Auszug. ⁴Eine Datenermittlung findet auch dann statt, wenn die Anmeldung von Nebenwohnungen nachgeholt wird.

§ 14 Sprachliche Gleichstellung

Sämtliche Personen- Funktionsbezeichnungen gelten jeweils in männlicher, weiblicher und diverser Form.

§ 15 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am 01.01.2021 in Kraft.

(2) Mit Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer in der Stadt Markranstädt vom 15.05.1997, zuletzt geändert mit der 2. Änderungssatzung vom 01.11.2007 außer Kraft.

Markranstädt, den 05.02.2021

gez.

(Siegel)

Nadine Stitterich
Bürgermeisterin

Veröffentlichung im Amtsblatt: 13.03.2021

Hinweis auf § 4 Abs. 4 SächsGemO:

„Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zu Stande gekommen sind, gelten ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Ausfertigung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist,
2. Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
3. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 52 Absatz 2 wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat,
4. vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist
 - a. die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder
 - b. die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden sind.

Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nummer 3 oder 4 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen. Sätze 1 bis 3 sind nur anzuwenden, wenn bei der Bekanntmachung der Satzung auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und die Rechtsfolgen hingewiesen worden ist.