

Satzung der Stadt Cottbus über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung)

Aufgrund der §§ 5 Abs. 1 und 35 Abs. 2 Ziffer 10 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I/01 S.154) in der jeweils geltenden Fassung in Verbindung mit den §§ 1 bis 3 und 15 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (GVBl. I S. 174) in der jeweils geltenden Fassung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus in ihrer Sitzung am die folgende Zweitwohnungssteuersatzung beschlossen:

§ 1 Allgemeines

Die Stadt Cottbus erhebt eine Zweitwohnungssteuer.

§ 2 Steuerpflichtiger und Steuergegenstand

- (1) Steuerpflichtiger ist, wer im Gebiet der Stadt Cottbus entsprechend § 2 Abs. 2 eine Zweitwohnung innehat. Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung als Eigentümer, Wohnungsmieter oder als sonstigem Dauernutzungsberechtigten zusteht. Wohnungsinhaber ist auch derjenige, dem eine Wohnung zur unentgeltlichen Nutzung überlassen worden ist.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfes oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienangehörigen innehat. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig zu einem anderen Zweck nutzt.
- (3) Als Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung gelten Wohnungen, die über
 - mindestens 23 m² Wohnfläche und mindestens ein Fenster;
 - Strom- oder eine vergleichbare Energieversorgung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung in vertretbarer Nähe;
 - Voraussetzungen zum Kochen und zur zeitweiligen Beheizung verfügen und damit wenigstens vorübergehend zum Wohnen geeignet sind.
- (4) Nicht der Steuer unterfallen
 - a) Gartenlauben im Sinne des § 3 Abs. 2 und § 20a des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), in der jeweils gültigen Fassung. Eine Ausnahme bilden diejenigen Gartenlauben, für die vor dem Wirksamwerden des Beitritts der DDR zur BRD (vor dem 03.10.1990) ein Recht bestand, diese dauernd zu Wohnzwecken zu benutzen und für die nach § 20a Nr.8 BKleingG dieses Recht weiter besteht.

- b) Zweitwohnungen, die nachweislich ganz oder überwiegend zum Zwecke der Einkommenserzielung (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 den Inhaber oder dessen Angehörige nur für einen Zeitraum von weniger als drei Monaten im Kalenderjahr vorgesehen ist.
 - c) Wohnungen, die von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen oder sozialpädagogischen Gründen unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden.
 - d) Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und freien Jugendhilfe unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen.
 - e) **eine aus beruflichen Gründen gehaltene Wohnung eines nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten, dessen eheliche Wohnung sich außerhalb von Cottbus befindet.**
- (5) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.

§ 3

Steuermaßstab

- (1) Die Steuer wird nach der Jahresrohmiete berechnet.
- (2) Die Jahresrohmiete im Sinne dieser Satzung ist das Gesamtentgelt, das der Steuerpflichtige als Mieter (Pächter) für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand zum Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld für ein Jahr zu entrichten hat bzw. zu entrichten hätte, wenn er Mieter oder Pächter wäre. Umlagen und alle sonstigen Leistungen des Mieters sind einzubeziehen. Zur Jahresrohmiete gehören auch Betriebskosten, die durch die kommunale Körperschaft von den Mietern unmittelbar erhoben werden. Nicht einzubeziehen sind Untermietzuschläge, Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs-, Warmwasserversorgungs- und Brennstoffversorgungsanlage sowie des Fahrstuhls, ferner alle Vergütungen für außergewöhnliche Nebenleistungen des Vermieters, die nicht die Raumnutzung betreffen (z.B. Bereitstellung von Wasserkraft, Dampfkraft, Pressluft, Kraftstrom und dergleichen, sowie Nebenleistungen des Vermieters, die nur einzelnen Mietern zugute kommen).
- (3) Für Wohnungen, die eigengenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch, unter dem Wert oder unentgeltlich überlassen werden, gilt als Jahresrohmiete im Sinne des Absatzes 1 die übliche Miete. Die übliche Miete wird in Anlehnung an diejenige Jahresrohmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird. Ist die übliche Miete für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung nicht zu ermitteln wird die übliche Miete gem. § 162 Absatz 1 der Abgabenordnung (AO) in Verbindung mit § 12 des KAG auf andere sachgerechte Art geschätzt.
- (4) Für eine Wohnflächenberechnung sind die Regelungen der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) entsprechend anzuwenden.

§ 4

Steuersatz

- (1) Die Steuer beträgt 10 v. H. der Jahresrohmiete nach § 3.
- (2) Hat der Steuerpflichtige mehr als zwei minderjährige Kinder, so wird die Steuerschuld von Abs.1 auf Antrag um die Hälfte ermäßigt.

§ 5

Entstehung und Ende der Steuerpflicht, Fälligkeit

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Steuerjahr ist das Kalenderjahr. Besteht die Steuerpflicht nicht für das gesamte Kalenderjahr, so gilt als Besteuerungszeitraum der Teil des Kalenderjahres, in dem die Steuerpflicht besteht.
- (2) Die Steuerpflicht für ein Kalenderjahr entsteht am 01. Januar. Wird eine Wohnung erst nach dem 01. Januar in Besitz genommen, **so entsteht die Steuerpflicht mit dem ersten Tag des auf diesen Zeitpunkt folgenden Kalendermonats.**
- (3) Die Steuerpflicht **endet mit Ablauf des Kalendermonats**, in dem der Steuerpflichtige die Zweitwohnung nicht mehr innehat.
- (4) Endet die Steuerpflicht, so wird die zuviel gezahlte Steuer auf Antrag erstattet.
- (5) 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 Abs. 1 Satz 3, so wird die Steuer anteilig einen Monat nach deren **Festsetzung** und so dann entsprechend Satz 1 fällig.
- (6) Auf Antrag des Steuerschuldners kann die Zweitwohnungssteuer abweichend vom Abs. 4 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.

§ 6

Festsetzung der Steuer, Rundung

- (1) Die Stadt Cottbus setzt die Zweitwohnungssteuer für ein Kalenderjahr oder wenn die Steuerpflicht erst während des Kalenderjahres entsteht, für den Rest des Kalenderjahres **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 auf volle Euro abzurunden.**
Ergibt sich ein nicht durch zwölf teilbarer Betrag, so ist die Steuer auf den nächst niedrigen durch zwölf teilbaren Betrag abzurunden.

§ 7

Anzeigepflicht

Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung innehat, hat das der Stadt Cottbus (Kassen- und Steueramt) innerhalb von zwei Wochen nach diesem Zeitpunkt anzuzeigen. Wer eine Zweitwohnung in Besitz nimmt oder aufgibt, hat der Stadt Cottbus (Kassen- und Steueramt) darüber innerhalb von zwei Wochen Anzeige zu erstatten.

§ 8

Mitteilungspflichten

- (1) Die im § 2 Abs.1 und 5 genannten Personen sind verpflichtet, der Stadt Cottbus zum 15. Januar eines jeden Jahres oder, wenn die Zweitwohnung erst nach dem 1. Januar in Besitz genommen wird, bis zum 15. Tage des auf die Inbesitznahme folgenden Monats schriftlich oder zur Niederschrift mitzuteilen :
 - a) den jährlichen Mietaufwand im Sinne des § 3 für die Zweitwohnung, die der Steuer unterliegt und
 - b) ob die steuerpflichtige Zweitwohnung eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen wurde.
- (2) Die in § 2 Abs.1 und 5 genannten Personen sind zur Angabe der Wohnfläche und der Ausstattung der steuerpflichtigen Zweitwohnung nach Aufforderung durch die Stadt Cottbus (Kassen- und Steueramt) verpflichtet.
- (3) Die Stadt Cottbus (Kassen- und Steueramt) kann als Nachweis für die in Abs.1 und 2 gemachten Angaben geeignete Unterlagen, insbesondere Miet- oder Mietänderungsverträge abfordern.

§ 9

Datenübermittlung

- (1) **Zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzuges dieser Satzung, übermittelt die für das Meldewesen der Stadt Cottbus zuständige Stelle dem Kassen- und Steueramt bei Einzug eines Einwohners, der sich mit einer Nebenwohnung meldet, gemäß § 28 des Brandenburgischen Meldegesetzes, die folgenden personenbezogenen Daten des Einwohners:**

1. **Vor- und Familiennamen**
2. **Geburtsname und der aktuelle Familienname**
3. **akademische Grade**
4. **Ordensnamen, Künstlernamen**
5. **aktuelle Anschrift der Nebenwohnung und aktuelle Anschrift der Hauptwohnung**
6. **Tag des Ein- und Auszuges**
7. **Tag und Ort der Geburt**
8. **gesetzlicher Vertreter**
9. **Familienstand**
10. **Sterbetag und -ort**

Bei Auszug, Tod, Namensänderung, Änderung beziehungsweise 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 Absatz 1 genannte Stelle übermittelt dem Kassen- und Steueramt unabhängig von der regelmäßigen Datenübermittlung die in Abs. 1 genannten Daten derjenigen Einwohner, die im Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieser Satzung in der Stadt Cottbus bereits mit Nebenwohnung gemeldet sind.**

§ 10

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
 - a) entgegen § 6 die Inbesitznahme oder das Innehaben einer Zweitwohnung nicht oder nicht fristgemäß anzeigt;
 - b) entgegen § 7 Abs.1 Buchst. a und b die Mitteilungen über den jährlichen Mietaufwand oder die Eigennutzung, Ungenutztheit, Überlassung zum vorübergehenden oder unentgeltlichen Gebrauch nicht oder nicht fristgemäß vornimmt;
 - c) entgegen § 7 Abs.2 nach Aufforderung der Stadt Cottbus (Kassen- und Steueramt) die Angaben zu Wohnfläche und Ausstattung der Zweitwohnung nicht oder nicht vollständig macht.
- (2) Ordnungswidrigkeiten im Sinne des Absatzes 1 können nach § 15 Abs. 3, 2. Alternative KAG mit einem Bußgeld geahndet werden.

§ 11

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 1. des auf die Bekanntmachung folgenden Monats in Kraft.

Cottbus, den

Karin Rätzel
Oberbürgermeisterin
der Stadt Cottbus