

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

Aufgrund der §§ 3 Abs. 1 und 28 Abs. 2 Ziffer 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf), in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes zur Reform der Kommunalverfassung und zur Einführung der Direktwahl der Landräte sowie zur Änderung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz – KommRRefG) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07 S. 286) in der jeweils geltenden Fassung in Verbindung mit den §§ 1 bis 3 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 durch Beschluss vom folgende Satzung erlassen:

§ 1 Steuergegenstand

Die Stadt Cottbus erhebt eine Zweitwohnungssteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.

§ 2 Begriff der Zweitwohnung

(1) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung im Sinne des Abs. 4, die jemand neben seiner Hauptwohnung (gemäß Abs. 2) zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfes oder des persönlichen Lebensbedarfs seiner Familienangehörigen innehat oder die dem Eigentümer oder Hauptmieter als Nebenwohnung im Sinne des § 16 Abs. 1 des Brandenburgischen Meldegesetzes (BbgMeldeG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Januar 2006 (GVBl. I/06, (Nr. 02), S. 6) in der jeweils geltenden 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) Hauptwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, die der Steuerpflichtige vorwiegend benutzt, was regelmäßig durch die Anmeldung als Hauptwohnung (§ 12 Melderechtsrahmengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. April 2002 (BGBl. I S. 1342) in der jeweils geltenden Fassung,) dokumentiert wird. Auf ein Innehaben der Hauptwohnung im Sinne einer rechtlichen Verfügungsbefugnis kommt es daneben nicht an.

(3) Nebenwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung die von jemandem bewohnt wird, der nach dem BbgMeldeG dort mit Nebenwohnung gemeldet ist oder hätte gemeldet sein müssen.

(4) Als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung gilt jeder umschlossene Raum, der über

- mindestens ein Fenster,
- Strom- oder eine vergleichbare Energieversorgung und
- eine Wasserversorgung sowie die Möglichkeit der Toilettennutzung in vertretbarer Nähe verfügt
- und damit wenigstens vorübergehend zum Wohnen geeignet ist.

Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig nicht oder zu einem anderen Zweck nutzt.

(5) Keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind:

- a. Gartenlauben im Sinne des § 3 Abs. 2 und § 20a des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), in der jeweils geltenden 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. Wohnungen, die neben einer Hauptwohnung nachweislich ganz oder überwiegend zum Zwecke der Einkommenserzielung (z.B. 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 zur Verfügung gestellt werden,
- d. Wohnungen in Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen,
- e. Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und freien Jugendhilfe zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen,
- f. Wohnräume von Wehrpflichtigen in Kasernen,
- g. Räume zum Zwecke des Strafvollzugs,
- h. Räume in Frauenhäusern (Zufluchtswohnungen),
- i. aus beruflichen Gründen (als berufliche Gründe gelten auch Tätigkeiten, die zur Vorbereitung auf die Erwerbstätigkeit erforderlich sind, wie z.B. Studium, Lehre, Ausbildung oder Volontariat) gehaltene 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 von Cottbus befindet,

- j. Wohnungen von Personen bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, die diese zum Zwecke der Schul- oder Berufsausbildung als Nebenwohnung innehaben.

Gleiches gilt, wenn sich die Hauptwohnung in einer dieser Wohnungen befindet.

(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 entfallende Wohnungsanteil als Zweitwohnung. Wird der Wohnungsanteil eines an der Gemeinschaft beteiligten Eigentümers oder Hauptmieters auf Dauer 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.

§ 3 Steuerpflichtiger

(1) Steuerpflichtiger ist, wer im Gebiet der Stadt Cottbus 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 bemisst sich nach der aufgrund des Mietvertrages für die Nutzung im Besteuerungszeitraum geschuldeten Nettokaltmiete. Sollte im Mietvertrag zwischen den Parteien eine Miete vereinbart worden sein, in der Nebenkosten enthalten sind, sind zur Ermittlung der Nettokaltmiete angemessene Kürzungen vorzunehmen. Diese betragen

a) für Teilmöblierung	10 %
b) für Vollmöblierung	20 %
c) für eingeschlossene Nebenkosten ohne Heizung	10 %
d) für eingeschlossene Nebenkosten mit Heizung	25 %
e) für Stellplatz oder Garage	5 %.

(2) Für Wohnungen, die eigengenutzt oder ungenutzt sind oder zum vorübergehenden Gebrauch überlassen wurden oder unter dem Wert oder unentgeltlich überlassen werden, gilt als Nettokaltmiete im Sinne des Absatzes 1 die übliche Miete. Die übliche Miete wird in Anlehnung an diejenige Nettokaltmiete geschätzt, die für Wohnungen gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung

regelmäßig gezahlt wird. Ist die übliche Miete für Wohnungen gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung nicht zu ermitteln, wird die übliche Miete gem. § 162 Absatz 1 der Abgabenordnung (AO) sachgerecht geschätzt.

(3) Für die Wohnflächenberechnung sind die Regelungen der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346), in der jeweils geltenden Fassung, entsprechend anzuwenden.

§ 5 Steuersatz

Die Steuer beträgt 15 v. H. der jährlichen Nettokaltmiete nach § 4.

§ 6 Entstehung und Ende der Steuerpflicht, Fälligkeit

(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 Steuerpflicht besteht.

(2) Die Steuerpflicht für ein Kalenderjahr entsteht am 01. Januar des Jahres, für das die Steuer festzusetzen ist. 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 nachweislich nicht mehr innehat und er dies entsprechend § 8 bei der Stadt Cottbus gemeldet hat.

(4) 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. 2 Satz 2 oder ändert sich die Steuerhöhe, so wird die Steuer anteilig einen Monat nach deren Festsetzung und sodann entsprechend Satz 1 fällig.

(5) 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.

§ 7 Festsetzung der Steuer

Die Stadt Cottbus 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 im Stadtgebiet Cottbus Inhaber einer Zweitwohnung wird, eine Zweitwohnung aufgibt oder bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung innehat, hat dieses der Stadt Cottbus innerhalb von zwei Wochen nach diesem Zeitpunkt anzuzeigen.

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

(3) Änderungen der Nettokaltmiete sind der Stadt Cottbus innerhalb eines Monats anzuzeigen.

(4) Der Wegfall oder die Entstehung von Voraussetzungen für die Beurteilung einer Wohnung nach § 2 Abs.5 ist der Stadt Cottbus innerhalb eines Monats anzuzeigen.

§ 9 Steuererklärung

(1) Die im § 3 Abs.1 genannten Personen sind verpflichtet, der Stadt Cottbus innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der Aufforderung eine Steuererklärung abzugeben.

(2) Die in § 3 Abs.1 genannten Personen sind zur Angabe der Wohnfläche und der Ausstattung der Zweitwohnung nach Aufforderung durch die Stadt Cottbus verpflichtet.

(3) Die Stadt Cottbus kann als Nachweis für die in Abs.1 und 2 gemachten Angaben geeignete Unterlagen, insbesondere Miet- oder Mietänderungsverträge abfordern.

(4) Unabhängig von der Pflicht aus Abs. 1 kann die Stadt Cottbus jeden zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, der in der Stadt Cottbus mit einer Nebenwohnung gemeldet ist oder eine meldepflichtige Nebenwohnung innehat.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 15 Abs. 2 KAG handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig

- a. entgegen § 8 Abs .1 die Inbesitznahme oder das Innehaben einer Zweitwohnung nicht oder nicht fristgemäß anzeigt;
- b. entgegen § 8 Abs. 3 Änderungen bei der Nettokaltmiete nicht oder nicht fristgemäß anzeigt;
- c. entgegen § 8 Abs. 4 den Wegfall oder die Entstehung von Voraussetzungen für die Wohnugsbeurteilung nach § 2 Abs. 5 nicht fristgemäß anzeigt;
- d. entgegen § 9 Abs. 1, 2 und 4 nach Aufforderung der Stadt Cottbus die geforderten Angaben und Erklärungen nicht oder nicht vollständig einreicht.
- e. entgegen § 9 Abs. 3 nach Aufforderung der Stadt Cottbus die abgeforderten Unterlagen nicht oder nicht vollständig übergibt.

(2) Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 5000 Euro geahndet werden.

(3) Die Vorschriften der §§ 14 und 15 KAG über Straftaten und Ordnungswidrigkeiten sind anzuwenden.

§ 11 Datenübermittlung

(1) Zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzuges dieser Satzung übermittelt der Fachbereich Bürgerservice der Stadt Cottbus dem Fachbereich Finanzmanagement bei Einzug eines Einwohners, der sich mit einer Nebenwohnung meldet, die nach § 28 BbgMeldeG, zulässigen personenbezogenen Daten des Einwohners. 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 Fachbereich Finanzmanagement unabhängig von der regelmäßigen Datenübermittlung die in Abs. 1 genannten Daten derjenigen Einwohner, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung in der Stadt Cottbus bereits mit Nebenwohnung gemeldet sind.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt zum 1. April 2011 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Cottbus über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung) vom 27.11.2009 außer Kraft.

Cottbus,

Frank Szymanski

Oberbürgermeister der Stadt Cottbus