

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) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, [Nr. 32]), 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/04, [Nr. 08], S.174), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, [Nr. 32]), 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 die jemand außerhalb seiner Hauptwohnung für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienangehörigen innehat oder die der Eigentümer oder Hauptmieter einem Dritten überlässt und die diesem als Zweitwohnung im vorgenannten Sinne dient.

(2) Als Wohnung im Sinne dieser Satzung gilt jeder umschlossene Raum, der mindestens über

- ein Fenster,
- Elektro- oder eine vergleichbare Energieversorgung
- eine Trinkwasserversorgung sowie eine Toilette zumindest 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.

(3) Keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind:

- a. Gartenlauben im Sinne des § 3 Abs. 2 und § 20a des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch

Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist, die den Anforderungen des BKleingG entsprechen und die sich in Anlagen befinden, die den Regelungen des BKleingG unterliegen. 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 einem Monat 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. Räume in Frauenhäusern (Zufluchtswohnungen),
- g. Überwiegend 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 und aus diesen Gründen hauptsächlich genutzte 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,
- h. Wohnungen von Personen bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, die ausschließlich diese zum Zwecke der Schul- oder Berufsausbildung oder aus anderen beruflichen Gründen als Zweitwohnung nutzen.

§ 3 Steuerpflichtiger

(1) Steuerpflichtiger ist, wer im Gebiet der Stadt Cottbus eine Zweitwohnung entsprechend § 2 Abs. 1 und 2 innehat.

(2) Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, 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.

(3) Mieter von Häusern, Wohnungen oder Zimmern sind nicht Steuerpflichtige im Sinne dieser Satzung, soweit die eigene Nutzungsmöglichkeit im Sinne von Abs. 2 weniger als einen Monat im Kalenderjahr beträgt.

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

(5) Sind mehrere Personen, die nicht einer Familie angehören und das Innehaben von Teilen der Wohnung individuell aufgeteilt haben, gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung, gilt hinsichtlich derjenigen, denen die Wohnung als Zweitwohnung dient, der auf sie entfallende Wohnungsanteil als 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.

§ 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 ortsübliche Nettokaltmiete. Die ortsübliche Nettokaltmiete wird in Anlehnung an diejenige Nettokaltmiete geschätzt, die für Wohnungen gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

(3) Ist die ortsübliche Nettokaltmiete für Wohnungen gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung nicht zu ermitteln, wird die ortsübliche Nettokaltmiete gem. § 162 Absatz 1 der Abgabenordnung (AO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 2002 (BGBl. I S. 3866; 2003 I S. 61), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 2025) geändert worden ist, sachgerecht, unter Beachtung von Fläche, Ausstattung und Baujahr, in Anlehnung an die für Mietwohnungen (lt. dem aktuellen Mietspiegel der Stadt Cottbus) festgestellten Werte geschätzt.

Die so ermittelten Nettokaltmieten werden in nachfolgenden Fällen mit Faktoren angepasst:

Penthouse-Wohnungen	Faktor	1,2
Einfamilienhäuser	Faktor	1,1
Wohnungen ohne eigenen Zugang	Faktor	0,8

Aufgrund der Bauweise nicht ganzjährig nutzbare Wohnungen, z.B. Bungalows in Leichtbauweise	Faktor	0,6
---	--------	-----

(4) Für die Wohnflächenberechnung sind die Regelungen der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25.November.2003 (BGBl. I S. 2346) entsprechend anzuwenden.

§ 5 Steuersatz

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

(2) Bei einer objektiv nachgewiesenen Eigennutzungsmöglichkeit der ganzjährig im Eigenbesitz befindlichen Zweitwohnung von weniger als zwei Monaten im Kalenderjahr reduziert sich die Steuer auf 50 v.H. der Jahressteuer.

§ 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, 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 ab einem Zeitpunkt nach dem 01. Januar innegehabt, 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, unter Vorlage dieser Nachweise, entsprechend § 8 Abs. 1 und 3 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 Bekanntgabe des Veranlagungsbescheids und sodann entsprechend Satz 1 fällig.

(5) Auf Antrag des Steuerschuldners kann die Zweitwohnungssteuer abweichend von 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 oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dieses der Stadt Cottbus innerhalb von zwei Wochen nach diesem Zeitpunkt anzuzeigen. Bei der Wohnungsaufgabe ist § 6 Abs. 3 zu beachten (Nachweispflicht)!

(2) Änderungen der Nettokaltmiete, sowie bei Steuerschätzungen der Abschluss von Veränderungen die erkennbar Einfluss auf Schätzungsgrundlagen haben (z.B. Veränderung der Wohnfläche, Ausstattung mit Heizung, Bad oder Innen-WC), sind der Stadt Cottbus innerhalb eines Monats anzuzeigen.

(3) Der Wegfall oder die Entstehung von Voraussetzungen für die Beurteilung einer Wohnung nach § 2 Abs. 3 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, eine meldepflichtige Nebenwohnung innehat oder eine Wohnung innehat, wo die begründete Vermutung besteht, dass sie eine Zweitwohnung sein könnte.

§ 10 Mitwirkungspflichten Dritter

Haben die im § 9 genannten Personen ihre Verpflichtung zur Abgabe der Steuererklärung trotz Aufforderung durch die Stadt Cottbus nicht erfüllt, hat jeder Eigentümer, Vermieter, Verpächter oder sonstig Beteiligte im Sinne des § 93 AO auf Verlangen der Stadt Cottbus Auskunft zu erteilen, wer die Wohnung in welchem Zeitraum innehatte oder innehat. Darüber hinaus ist bei entsprechender Aufforderung nach bestem Wissen und Gewissen Auskunft zu erteilen, welche Nettokaltmiete zu entrichten war oder ist und es sind Angaben zur Größe der Wohnfläche und zur Ausstattung der Wohnung zu geben.

§ 11 Verspätungszuschlag

(1) Wenn der nach den Regelungen dieser Satzung Verpflichtete Steuererklärungen nicht oder nicht fristgemäß einreicht, kann entsprechend §152 der AO ein Zuschlag zu der endgültig festgesetzten Steuer erhoben werden.

(2) Der Verspätungszuschlag darf 10 v.H. der festgesetzten Steuer nicht übersteigen.

(3) Der Verspätungszuschlag wird gemeinsam mit der Steuer festgesetzt und im Steuerbescheid ausgewiesen.

§ 12 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. 2 Änderungen bei der Nettokaltmiete oder Veränderungen die erkennbaren Einfluss auf Schätzungsgrundlagen haben nicht oder nicht fristgemäß anzeigt;
- c. entgegen § 8 Abs. 3 den Wegfall oder die Entstehung von Voraussetzungen für die Wohnungsbeurteilung nach § 2 Abs. 3 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.
- f. Entgegen § 10 nach Aufforderung der Stadt Cottbus die geforderten Angaben nicht, nicht vollständig oder wider besseren Wissens einreicht.

(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.

§ 13 Datenübermittlung

(1) Zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzuges dieser Satzung übermittelt die Meldebehörde bei Einzug eines Einwohners, der sich mit einer Nebenwohnung meldet, die nach § 34 Abs.1 Bundesmeldegesetz (BMG) vom 3. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, 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) Zur Ermittlung der Steuerpflichtigen und zur Festsetzung und Einziehung der Zweitwohnungssteuer im Rahmen dieser Satzung werden personen- und grundstücksbezogene Daten durch Mitteilung bzw. Übermittlung von Ordnungsämtern, Bauämtern, Bürgerämtern, Einwohnermeldeämtern, dem Bundeszentralregister, Finanzämtern und anderen Behörden erhoben und verarbeitet, soweit die Sachverhaltsaufklärung durch die Steuerpflichtigen keinen Erfolg verspricht oder erfolglos war.

(3) Die Daten dürfen von der datenverarbeitenden Stelle nur zum Zweck der Steuererhebung nach dieser Satzung weiter verarbeitet werden.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt zum in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Cottbus über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung) vom 16.12.2010 außer Kraft.

Cottbus,

Holger Kelch

Oberbürgermeister der Stadt Cottbus