

**Neufassung der Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer in der  
Stadt Osterwieck  
(Zweitwohnungssteuersatzung - ZWStS)**

Aufgrund der §§ 5 und 8 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288) in der jeweils geltenden Fassung in Verbindung mit §§ des Kommunalabgabengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Dezember 1996 in der jeweils geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Stadt Osterwieck in seiner Sitzung am 14.12.2023 folgende Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer in der Stadt Osterwieck beschlossen:

**§ 1  
Allgemeines**

Die Stadt Osterwieck erhebt eine Zweitwohnungssteuer nach dieser Satzung.

**§ 2  
Steuergegenstand**

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung in der Stadt Osterwieck.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken des eigenen persönlichen Lebensbedarfs oder des persönlichen Lebensbedarfs seiner Familie innehat und zum Wohnen nutzen kann. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders oder nicht genutzt wird.
- (3) Hauptwohnung ist jede Wohnung, die die steuerpflichtige Person faktisch vorwiegend benutzt und für die sie gemeldet ist.
- (4) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird.
- (5) Eine Zweitwohnung im Sinne von Absatz 2 liegt auch dann vor, wenn der Raum oder die Räume von ihrer Ausstattung her zumindest zum zeitweisen oder zu bestimmten Jahreszeiten vorgesehenen Wohnen geeignet sind und durch die steuerpflichtige Person genutzt werden können. Eine konkrete Mindestausstattung des Raumes oder der Räume oder baurechtliche Zulässigkeit ist nicht erforderlich.
- (6) Keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind:
  1. Wohnungen, die aus beruflichen Gründen, zu Schul- oder zu Ausbildungszwecken eines nicht dauernd getrenntlebenden Verheirateten oder Lebenspartners im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes dessen eheliche oder lebenspartnerschaftliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde/Stadt befindet, gehalten werden.
  2. Gartenlauben im Sinne des § 3 Abs. 2 und § 20a Nr. 7 Satz 1 des Bundeskleingartengesetzes,
  3. Wohnungen in Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen,
  4. Wohnungen, die aus therapeutischen oder sozialpädagogischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden,
  5. Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und der freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen,
  6. Räume in Frauenhäusern (Zufluchtwohnungen) und
  7. Räume zum Zwecke des Strafvollzugs.

### **§ 3 Steuerpflicht**

(1) Steuerpflichtig ist, wer eine Zweitwohnung innehat und das 18. Lebensjahr vollendet hat. Eine Zweitwohnung hat die Person inne, deren melderechtlichen Verhältnisse die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung bewirken.

(2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Eigentümer oder Hauptmieter einer Wohnung im Sinne des § 2 Abs. 4 und 5, gilt hinsichtlich derjenigen Eigentümer oder Hauptmieter, denen die Wohnung als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes dient, der auf sie entfallende Wohnungsanteil als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung. Wird der Wohnungsanteil eines Eigentümers, die oder der an der Gemeinschaft beteiligt ist, unmittelbar oder mittelbar einer dritten Person entgeltlich oder unentgeltlich auf Dauer überlassen, ist der Wohnungsanteil Zweitwohnung, wenn er dieser dritten Person als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes dient. Für die Berechnung des Wohnflächenanteils ist die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume den an der Gemeinschaft beteiligten Personen zu gleichen Teilen zuzurechnen. Dem Anteil an der Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume ist die Fläche der von dem Miteigentümer oder dem Mitmieter individuell genutzten Räume hinzuzurechnen.

### **§ 4 Steuermaßstab**

(1) Die Steuer bemisst sich nach der auf Grund des Mietvertrages im Besteuerungszeitraum, geschuldeten Nettokaltmiete. Als im Besteuerungszeitraum geschuldete Nettokaltmiete ist die für den ersten vollen Monat des Ermittlungszeitraums geschuldete Nettokaltmiete multipliziert mit der Zahl der in den Besteuerungszeitraum fallenden Monate anzusetzen. Sollte im Mietvertrag zwischen den Parteien eine Miete vereinbart worden sein, in der einige oder alle Nebenkosten enthalten sind, sind zur Ermittlung der Nettokaltmiete angemessene Kürzungen vorzunehmen.

(2) Bei Bruttokaltmietvereinbarungen kann auf den im gültigen Mietspiegel im Sinne von § 558c des Bürgerlichen, Gesetzbuches ausgewiesenen maßgeblichen Betrag für „kalte Betriebskosten“ zurückgegriffen werden.

(3) 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.

### **§ 5 Steuersatz**

(1) Die Steuerschuld beträgt 10 von Hundert des jährlichen Mietaufwandes oder der jährlichen Nettokaltmiete.

### **§ 6 Entstehung der Steuerschuld, Beginn und Ende der Steuerpflicht**

(1) Die Zweitwohnungssteuer ist eine Jahressteuer. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, ist Besteuerungszeitraum der Teil des Kalenderjahres, in dem die Steuerpflicht besteht.

(2) Die Steuerschuld für ein Kalenderjahr entsteht am 1. Januar des Jahres, für das die Steuer festzusetzen ist. Tritt die Steuerpflicht erst nach dem 1. Januar ein, so entsteht der Steueranspruch mit dem Beginn der Steuerpflicht.

(3) Die Steuerpflicht beginnt mit dem Zeitpunkt, ab dem die Wohnung des Steuerpflichtigen als Zweitwohnung zu beurteilen ist. Fällt der Zeitpunkt, mit dem die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung beginnt, nicht auf den ersten Tag eines Monats, beginnt die Steuerpflicht am ersten Tag des folgenden Monats. Dies gilt auch, wenn die Hauptwohnung zur Nebenwohnung wird.

(4) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem die steuerpflichtige Person die Zweitwohnung nicht mehr innehat oder die Zweitwohnung zur Hauptwohnung umgewandelt wurde.

(5) Bei Änderungen der Bemessungsgrundlage innerhalb des Kalenderjahres ist die Zweitwohnungssteuer ab dem entsprechenden Monat neu festzusetzen. Sofern die Änderung der Bemessungsgrundlage nicht auf den Ersten eines Monats fällt, gilt die neue Bemessungsgrundlage ab dem ersten Tag des Folgemonats.

## **§ 7**

### **Festsetzung und Fälligkeit der Steuer**

(1) Die Steuer wird durch Bescheid festgesetzt. Im Bescheid kann bestimmt werden, dass dieser auch für künftige Zeitabschnitte gilt, solange sich die Bemessungsgrundlage oder der Steuerbetrag nicht ändern.

(2) Die Steuer wird am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November eines jeden Jahres mit je einem Viertel des Jahresbetrages fällig.

(3) Nachzahlungen werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheides, Erstattungsbeträge mit der Bekanntgabe des Bescheides fällig.

(4) In den Fällen des § 6 Abs. 1 Satz 3, Absatz 2 Satz 2 und Absatz 4 errechnet sich der jeweilige Jahresteilbetrag nach der Anzahl der Monate, in denen die Steuerpflicht besteht.

(5) Die Jahressteuer wird auf den nächsten durch zwölf teilbaren Betrag (volle Cent) abgerundet.

(6) In den Fällen des Absatzes 1 ist die zu viel bezahlte Steuer auf Antrag zu erstatten.

## **§ 8 Anzeigepflicht**

(1) Wer eine Zweitwohnung innehat oder diese aufgibt, hat dies innerhalb eines Monats bei der Stadt Osterwieck schriftlich anzuzeigen.

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

(3) Der Inhaber einer Zweitwohnung ist verpflichtet, der Stadt Osterwieck die für die Höhe der Steuer maßgeblichen Veränderungen, insbesondere der Nettokaltmiete, innerhalb eines Monats ab Wirksamwerden der Änderung schriftlich anzuzeigen und auf Aufforderung durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge oder Mietänderungsverträge nachzuweisen.

## **§ 9 Steuererklärung**

(1) Die steuerpflichtige Person hat zum Beginn der Steuerpflicht eine Steuererklärung nach dem amtlich vorgeschriebenen Vordruck innerhalb eines Monats abzugeben. Die Monatsfrist beginnt mit dem Erhalt des übersandten Erklärungsvordrucks mit Anlagen.

(2) Die Angaben sind auf Aufforderung durch geeignete Unterlagen, wie zum Beispiel Miet- und Mietänderungsverträge, welche insbesondere die Nettokaltmiete berühren, nachzuweisen.

## **§ 10 Mitwirkungspflichten Dritter**

Hat die steuerpflichtige Person ihre Verpflichtung zur Abgabe der Steuererklärung trotz Erinnerung nicht erfüllt, hat jeder Eigentümer oder jeder Vermieter auf Verlangen der Stadt Osterwieck Auskunft zu erteilen, ob die erklärungsspflichtige oder eine sonstige Person in der Wohnung wohnt oder gewohnt hat, wann sie ein- oder ausgezogen ist und welche Nettokaltmiete (oder Jahresrohrente) zu entrichten ist oder war.

## § 11 Billigkeitsmaßnahmen

- (1) Ansprüche aus dem Steuerschuldverhältnis können ganz oder teilweise gestundet werden, wenn die Einziehung bei Fälligkeit eine erhebliche Härte für den Schuldner bedeuten würde und der Anspruch durch die Stundung nicht gefährdet erscheint. Ist ihre Einziehung nach Lage des Einzelfalles unbillig, können sie ganz oder zum Teil erlassen werden.
- (2) Ist die Einziehung nach der Lage des Einzelfalles unbillig, kann die Stadt Osterwieck die für einen bestimmten Zeitraum geschuldete Steuer ganz oder teilweise erlassen.
- (3) Das Vorliegen einer erheblichen Härte oder von Unbilligkeiten ist bei der Antragstellung durch Offenlegen der wirtschaftlichen Verhältnisse nachzuweisen.

## § 12 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 16 Abs. 2 Nr. 2 des Kommunalabgabengesetzes handelt, wer:
- entgegen § 8 Abs. 1 nicht oder nicht innerhalb eines Monats anzeigt, dass er eine Zweitwohnung in Besitz genommen oder aufgegeben hat,
  - entgegen § 8 Abs. 3 die Änderungen der Miethöhe nicht oder nicht innerhalb eines Monats mitteilt,
  - entgegen § 9 Abs. 1 eine Steuererklärung nicht oder nicht innerhalb eines Monats auf dem amtlich vorgeschriebenen Vordruck abgibt,
  - entgegen § 10 nicht Auskunft erteilt, ob die erklärungsspflichtige oder eine sonstige Person in der Wohnung wohnt oder gewohnt hat, wann sie ein- oder ausgezogen ist und welche Nettokaltmiete zu entrichten ist oder war.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 16 Abs. 3 des Kommunalabgabengesetzes mit einer Geldbuße geahndet werden.

## § 13 Datenverarbeitung

Die zur Ermittlung der steuerpflichtigen Person, zur Festsetzung, Erhebung und Vollstreckung der Zweitwohnungsteuer nach dieser Satzung erforderlichen personen- und grundstücksbezogenen Daten werden von der Stadt Osterwieck nach dem Datenschutz-Grundverordnungs-Ausfüllungsgesetz Sachsen-Anhalt in Verbindung mit § 13 des Kommunalabgabengesetzes und den dort genannten Bestimmungen der Abgabenordnung erhoben und verarbeitet.

## § 14 Sprachliche Gleichstellung

Personen- und Funktionsbezeichnungen in dieser Satzung gelten jeweils in männlicher und weiblicher Form.

## § 15 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.01.2024 in Kraft.

Osterwieck, 20.12.2023

  
Heinemann  
Bürgermeister

