

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0774/04	Datum 20.10.2004
Dezernat: II	FB 02		

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Beschlussvorschlag		
			ange- nommen	abge- lehnt	ge- ändert
Der Oberbürgermeister	02.11.2004	nicht öffentlich			
Ausschuss für kommunale Rechts- und Bürgerangelegenheiten	18.11.2004	öffentlich			
Finanz- und Grundstücksausschuss	24.11.2004	öffentlich			
Stadtrat	02.12.2004	öffentlich			

Beteiligte Ämter Amt 30, Amt 32	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		
	KFP		
	BFP		

Kurztitel

Zweitwohnungssteuersatzung

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschließt die Einführung der Zweitwohnungssteuer mit der als Anlage beigefügten Zweitwohnungssteuersatzung ab dem Jahr 2005.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA	X	NEIN	
	X	2005				

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen	jährliche Folgekosten/ Folgelasten	Finanzierung		Objektbezogene		Jahr der Kassenwirk- samkeit
		Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)		Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)		
(Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	ab Jahr					
Kosten 1.Jahr: 113.600 Euro	keine					
Kosten 2.Jahr ff. 51.800 Euro						
Euro	Einnahmen 525.000	Euro		Euro	525.000	2005

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm			
veranschlagt: <input checked="" type="checkbox"/>	Bedarf: <input checked="" type="checkbox"/>	Mehreinn.: <input type="checkbox"/>		veranschlagt: <input type="checkbox"/>	Bedarf: <input type="checkbox"/>	Mehreinn.: <input type="checkbox"/>		veranschlagt: <input type="checkbox"/>	Bedarf: <input type="checkbox"/>	Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	
				Jahr				Euro			
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr				davon Vermögens- haushalt im Jahr							
2005	mit	525.000	Euro		mit		Euro				
Haushaltsstellen 1.90000.027000.9				Haushaltsstellen							
Mehrausgaben DKPK4 73.600 €											
Mehrsachausgaben 40.000 €				Prioritäten-Nr.:							

federführender FB 02	Sachbearbeiter Frau Daniel	Unterschrift FBL
-------------------------	-------------------------------	------------------

verantwortlicher Beigeordneter	Unterschrift	Herr Czogalla
-----------------------------------	--------------	---------------

Begründung:

Mit dem Antrag A0145/02 vom 19.11.2002 regte die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen-future die Einführung einer Zweitwohnungssteuer an. In der Stellungnahme S0026/03 vom 30.01.2003 zu dem Antrag errechnete die Verwaltung die zu erwartenden Einnahmen aus der Steuer mit 518.400 Euro jährlich, von denen Abschläge für Billigkeitsmaßnahmen vorzunehmen sind. Unter Berücksichtigung des laufenden Verwaltungsaufwandes von mindestens 130.900 Euro jährlich und den sich daraus ergebenden aus damaliger Sicht nur unwesentlichen Steuereinnahmen wurde die Einführung der Zweitwohnungssteuer nicht empfohlen.

Die Situation hat sich seitdem geändert.

Zum einen sind im Rahmen der Haushaltskonsolidierung angesichts rückläufiger Steuereinnahmen alle möglichen Einnahmequellen auszuschöpfen.

Zum anderen hat die Stadt Halle seit dem Jahr 2004 die Zweitwohnungssteuer eingeführt. Die allgemeinen Zuweisungen werden nach dem Finanzausgleichsgesetz u.a. nach der Zahl der jeweiligen Einwohner mit Hauptwohnsitz verteilt. Die kreisfreien Städte erhalten von den allgemeinen Finanzaufweisungen 27 v.H., die Landkreise 30 v.H. und die kreisangehörigen Gemeinden 43 v.H. Die Erhöhung der Einwohnerzahl von Halle als Effekt der Einführung der Zweitwohnungssteuer bewirkt einen höheren Anteil an den allgemeinen Zuweisungen des Landes zu Lasten von Magdeburg und Dessau.

Mit der Einführung einer Zweitwohnungssteuer als örtlicher Aufwandsteuer in Magdeburg kann mit folgenden Effekten gerechnet werden:

- Realisierung von mehr Steuergerechtigkeit

Die Zweitwohnungssteuer ist eine örtliche Aufwandsteuer im Sinne des Art. 105 Abs. 2a GG. Das Innehaben einer weiteren Wohnung für den persönlichen Lebensbedarf neben der Hauptwohnung ist ein besonderer Aufwand, der gewöhnlich die Verwendung von finanziellen Mitteln erfordert und in der Regel wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zum Ausdruck bringt.

Einwohner mit Nebenwohnsitz in Magdeburg nutzen ebenso wie die Einwohner mit Hauptwohnsitz die Infrastruktur der Stadt. Durch die Heranziehung der Nebenwohnsitzinhaber zur Zweitwohnungssteuer werden diese an den mit Steuermitteln gedeckten Kosten für die Infrastruktur beteiligt und somit mehr Steuergerechtigkeit durchgesetzt.

- Bereinigung des Einwohnermelderegisters

Es ist sowohl mit der Abmeldung von Nebenwohnsitzen als auch mit der Ummeldung von Nebenwohnsitzen zu Hauptwohnsitzen zu rechnen.

- Erhöhung der Einnahmen bei den allgemeinen Zuweisungen

Bei geschätzten 4.000 Einwohnern, die ihren Nebenwohnsitz in einen Hauptwohnsitz ummelden, ergibt sich bei den Schlüsselzuweisungen des Landes bei ca. 500,00 Euro pro Einwohner ein Mehraufkommen von ca. 1,6 Mio. Euro. Die davon betroffenen Einwohner sind zum überwiegenden Teil Studenten, bei denen die Anmeldung eines Hauptwohnsitzes im Rahmen der Aktion "cash for stay and study" finanziell belohnt wird. Die Zweitwohnungssteuer verleiht dieser Maßnahme größeren Nachdruck.

- Erzielung eines Steueraufkommens

In Magdeburg sind derzeit ca. 13.000 Nebenwohnungen registriert. In den meisten Fällen wird davon auszugehen sein, dass die Nebenwohnung abgemeldet wird, ohne dass es zur Anmeldung einer Hauptwohnung kommt. Bei ca. 4.000 davon wird erhofft, dass die Nebenwohnung zur Hauptwohnung umgemeldet wird. Diese führen zu Mehreinnahmen bei den allgemeinen Zuweisungen. Von den übrigen geschätzt auf ca. 4.000 verbleibenden Nebenwohnungsinhabern werden Steuereinnahmen von ca. 525.000 Euro im Erstjahr und 547.000 Euro in den Folgejahren erwartet.

Diese Annahme stützt sich auf einen Steuersatz von 8 v.H. bei einer durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmiete von 4,50 Euro / qm und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 40 qm. Daraus ergibt sich rechnerisch eine Jahressteuereinnahme von 691.200 Euro, von der in den ersten Jahren bei der Planung ein erheblicher Sicherheitsabschlag berücksichtigt wird.

Hannover erzielt bei 1.500 Steuerpflichtigen und einem Steuersatz von 8 v.H. Steuern von ca. 500.000 Euro. In Halle werden 2.000 Steuerpflichtige herangezogen und Steuern von ca. 248.000 Euro veranlagt. 4.200 Fälle sind noch nicht abschließend geklärt. In Dessau wird die Zweitwohnungssteuer noch nicht erhoben.

Im Städtevergleich sind die anvisierten Steuereinnahmen mit dem vorgenommenen Sicherheitsabschlag realistisch.

- betroffener Personenkreis

Das Innehaben einer oder auch mehrerer Nebenwohnungen für den persönlichen Lebensbedarf schließt die Nutzung für Ausbildungszwecke, für Berufszwecke oder für Erholungszwecke ein. Betroffene Personen sind somit Studenten, Berufstätige und Besitzer von Ferienwohnungen, Gartenlauben u.ä., die nach dem Meldegesetz des Landes Sachsen-Anhalt mit einer oder mehrerer Nebenwohnungen der allgemeinen Meldepflicht in eigener Person unterliegen. Durch diese Definition fallen Personen unter 16 Jahren nicht unter die Zweitwohnungssteuerpflicht.

Bei Befreiung von der allgemeinen Meldepflicht besteht auch keine Zweitwohnungssteuerpflicht. Befreit sind z.B. Soldaten, Zivildienstleistende, Patienten bzw. Bewohner von Krankenhäusern, Sanatorien, Heimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen oder der Heimerziehung dienen.

Bei einem Steuersatz von 8 v.H., einer durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmiete von 4,50 Euro / qm und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 40 qm ergibt sich eine durchschnittliche Zweitwohnungssteuer von 172,80 Euro.

Bei den Studenten mit einer Wohnfläche von 14 bis 40 qm könnte sich bei einer monatlichen Nettokaltmiete von 100 bis 240 Euro eine Jahressteuerbelastung von 96 bis 230 Euro ergeben. In der Regel können die Studenten durch Ausübung eines Wahlrechtes bei Ummeldung des Nebenwohnsitzes zu einem Hauptwohnsitz die Steuerpflicht vermeiden.

Finanzielle Härten können durch variable Fälligkeitstermine oder Billigkeitsmaßnahmen abgemildert werden.

- Aufwand

Bei der Ermittlung der Zweitwohnungsinhaber wird auf die Daten aus dem Melderegister zurückgegriffen. Die Steuererklärungsvordrucke können maschinell per Serienbrief an die Nebenwohnungsinhaber erstellt, kuvertiert, versendet und in der Elektronischen Steuerakte abgelegt werden. Manuelle Arbeitsvorgänge verbleiben mit der Überwachung des Rücklaufes der

Vordrucke, mit der Ermittlung von Anschriften, der Bereinigung des Melderegisters, mit den Eingaben für die Steuerfestsetzung sowie der Verarbeitung der sich ergebenden Änderungen, der Widerspruchsbearbeitung und bei den Nachfolgearbeiten aus der Steuererhebung. Für die erstmalige Steuerfestsetzung sind bei ca. 15 Minuten pro Fall und 13.000 Nebenwohnungsinhabern ca. 3.250 Stunden anzusetzen. Daraus ergibt sich ein Bedarf von 2 Mitarbeitern für die Einführungsphase. Für den Änderungsdienst ist eine Sachbearbeiterstelle einzurichten.

Mit der Steuereinführung ergeben sich folgende finanziellen Auswirkungen:

Kosten	Erstjahr (Euro/Jahr)	Folgejahre (Euro/Jahr)
Sachbearbeiter Bewertung Vc	73.600	36.800
Sachkosten	20.000	10.000
Portokosten	20.000	5.000
Gesamt	113.600	51.800
Steuereinnahmen	525.000	547.000
Erhöhung FAG-Anteil		1.600.000
Überschuss	411.400	2.095.200

Die zusätzlichen Mehreinnahmen aus der Erhöhung der Anzahl der mit Hauptwohnsitz gemeldeten Einwohner im Jahr 2004 bei den allgemeinen Zuweisungen nach dem Finanzausgleichsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt, geschätzt auf **1,6 Mio. Euro**, werden frühestens ab dem Jahr 2006 wirksam.

Wegen der finanziellen Aspekte wird die Einführung der Zweitwohnungssteuer ab dem Jahr 2005 von der Verwaltung empfohlen.

Der Satzungsentwurf ist als Anlage beigelegt. Die einzelnen Vorschriften werden wie folgt begründet:

Erläuterungen zum Satzungsentwurf:

zu § 1: Steuergegenstand

Steuergegenstand ist das Innehaben einer oder mehrerer Nebenwohnung/en im Stadtgebiet.

Durch den alleinigen Verweis auf die melderechtlichen Gegebenheiten ohne Verweisung auf eventuell zu erfüllende bauordnungsrechtliche Vorschriften wird die Steuerfestsetzung vereinfacht. Eine Wohnung ist gemäß § 7 des Meldegesetzes LSA jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird.

Die Hauptwohnung ist die vorwiegend benutzte Wohnung. Abweichend davon ist bei einem verheirateten Einwohner die Hauptwohnung die vorwiegend benutzte Wohnung der Familie, wenn er nicht dauernd getrennt von seiner Familie lebt. Die Nebenwohnung ist jede weitere Wohnung des Einwohners.

Von der Meldepflicht befreit sind u.a. Soldaten und Zivildienstleistende, die ohne aus ihrer bisherigen Wohnung auszuziehen eine Gemeinschaftsunterkunft beziehen, oder Personen, die die Wohnung nicht länger als zwei Monate beziehen und anderweitig angemeldet sind. Die Befreiung von der Meldepflicht (z.B. §§ 15, 16, 17, 18 und 20 des Meldegesetzes LSA) wirkt auch für die Zweitwohnungssteuer.

Der Begriff Innehaben erfordert eine Verfügungsberechtigung für einen bestimmten Zeitraum über die Wohnung. Dabei geht die Rechtsprechung von einem Zeitraum ab drei Monaten aus. Da bei einem vorübergehenden Zeitraum von nicht länger als zwei Monaten keine allgemeine Meldepflicht besteht (§ 17 Meldegesetz LSA), wird dies mit der Satzung berücksichtigt.

Eine ausschließlich als Kapitalanlage genutzte Nebenwohnung erfüllt nicht den Begriff der Aufwandsteuer. Bei nachgewiesenem Ausschluss der Verfügungsberechtigung (Nutzung als Kapitalanlage durch Weitervermietung o.ä.) wird die Zweitwohnungssteuer für diesen Zeitraum deshalb nicht erhoben. Dabei werden nur volle Monate berücksichtigt.

zu § 2: Steuerpflichtige

Steuerpflichtiger ist die Person, die im Steuerrechtsverhältnis Träger von Rechten und Pflichten ist. Zu den Pflichten gehören z.B. die Pflicht zur Steuerentrichtung und die Pflicht zur Abgabe von Steuererklärungen.

Bei der Definition des Zweitwohnungsinhabers wird auf die melderechtlichen Verhältnisse abgestellt. Meldepflichtig ist der Bezug einer Wohnung. Eine Wohnung bezieht, wer in eine Wohnung einzieht, um diese mit einer gewissen Regelmäßigkeit tatsächlich zum Wohnen oder Schlafen zu nutzen. Dabei wird nur der Nebenwohnungsinhaber berücksichtigt, der selbst der allgemeinen Meldepflicht im Sinne des § 9 des Meldegesetzes LSA unterliegt. Personen unter 16 Jahren sind damit ausgenommen. Die Altersbegrenzung dient der Verwaltungsvereinfachung bei der Steuerfestsetzung und -erhebung.

zu § 3: Entstehung und Ende der Steuerpflicht

Es wird der Zeitpunkt der Entstehung von Rechten und Pflichten aus dem Steuerrechtsverhältnis geregelt.

zu § 4: Erhebungszeitraum und Entstehung der Steuerschuld

Ansprüche aus dem Steuerschuldverhältnis entstehen, sobald der Tatbestand verwirklicht ist, an den das Gesetz die Leistungspflicht knüpft. In der Satzung wird auf die Verhältnisse zu Beginn eines Kalenderjahres abgestellt. Es wird außerdem die anteilmäßige Berechnung der Steuer geregelt, wenn die Steuerpflicht im Laufe des Kalenderjahres entsteht oder endet.

zu § 5: Festsetzung und Fälligkeit

Aus Vereinfachungsgründen erfolgt die Steuerfestsetzung auf der Grundlage eines Abgabenbescheides mit Dauerwirkung, der für das laufende Jahr und für Folgejahre gilt und zwar solange, bis ein neuer Bescheid erteilt wird. Ebenfalls aus Vereinfachungsgründen wird grundsätzlich eine Jahresfälligkeit vorgegeben. In besonderen Härtefällen können andere Fälligkeiten (halbjährlich, vierteljährlich, monatlich) zugelassen werden.

zu § 6: Lastschriftinzugsverfahren

Für die Durchsetzung des Lastschriftinzugsverfahrens mit Zwangsmitteln fehlt es an der rechtlichen Befugnis. Im Hinblick auf die Kosteneinsparung, die letztendlich dem Bürger zugute kommt, ist die Vorschrift als Appell zu verstehen, nach Möglichkeit die für beide Seiten kostengünstigere Variante der Erhebung der Steuer durch das Lastschriftinzugsverfahren zu nutzen.

zu § 7: Steuermaßstab

Die Betriebskosten im Sinne der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrkV) vom 25.11.2003 (BGBl I 2003, 2346, 2347) und der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (HeizkostenV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.01.1989 (BGBl I 1989, 115) werden aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung nicht berücksichtigt. Die Nettokaltmiete ist die Grundmiete unter Berücksichtigung eventueller Modernisierungszuschläge, die aufgrund des Mietvertrages geschuldet wird. Bei Bruttomietvereinbarungen werden die Betriebskosten durch einen Abzug von 20 v.H. berücksichtigt.

Steuermaßstab ist die auf das Jahr hochgerechnete Nettokaltmiete für den ersten vollen Monat des Erhebungszeitraumes. Der erste volle Monat ist im ersten Jahr der Monat des Bezuges der Nebenwohnung und in den Folgejahren jeweils der Januar. Änderungen der Nettokaltmiete werden aus Vereinfachungsgründen für das laufende Jahr nicht berücksichtigt. Besteht die Änderung für den ersten Monat des Folgejahres fort, ist die geänderte Nettokaltmiete bis zum 15. 12. des Jahres für die Besteuerung ab dem Folgejahr nach § 10 Abs. 4 anzuzeigen.

Für eigengenutzte oder unentgeltlich überlassene Wohnungen wird die Nettokaltmiete in Anlehnung an die Nettokaltmiete für Räume gleicher oder ähnlicher Ausstattung geschätzt. Dabei wird auf die Wohnfläche, das Gebäudealter sowie auf die Kategorien "ohne Bad und ohne Sammelheizung, mit Bad oder Sammelheizung und mit Bad und Sammelheizung" abgestellt.

Liegen keine Vergleichsangaben vor, wird auf den gemeinen Wert abgestellt. Der gemeine Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

zu § 8: Steuersatz

Der Steuersatz liegt in der Regel zwischen 8 bis 12 v.H. der Nettokaltmiete. Für Magdeburg wird ein Steuersatz von 8 v.H. vorgeschlagen.

zu § 9: Billigkeitsmaßnahmen

Ein Hinweis auf mögliche Billigkeitsmaßnahmen (Stundung und/oder Erlass) ist gemäß § 13a Kommunalabgabengesetz LSA sowohl in die Satzung als auch in den Bescheid aufzunehmen.

zu § 10: Anzeigepflicht

Der Bezug und die Aufgabe einer Nebenwohnung ist gemäß § 9 des Meldegesetzes des Landes Sachsen-Anhalt jeweils innerhalb einer Woche zu melden. Bei Erfüllung dieser Meldepflicht ist eine gesonderte Anzeige für die Steuerveranlagung nicht erforderlich. Änderungen der Nettokaltmiete sind für das Folgejahr bis zum 15.12. anzuzeigen.

zu § 11: Steuererklärung

Eine Steuererklärung ist nur für das Erstjahr abzugeben. Die Angaben können im Einzelfall durch die Anforderung geeigneter Unterlagen kontrolliert werden.

zu § 12: Mitwirkungspflicht des Grundstücks- oder Wohnungseigentümers

Die Rechtsgrundlage für das Auskunftersuchen ergibt sich aus § 13 Abs.1 Nr. 3a Kommunalabgabengesetz LSA in Verbindung mit § 93 Abgabenordnung.

zu § 13: Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die Anzeige-, Erklärungs-, und Mitwirkungspflicht können als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden. Eine Ahndung unterbleibt nach dem KAG-LSA, wenn durch die Tat die Zweitwohnungssteuer nicht verkürzt oder gefährdet wird.

zu § 14: Datenübermittlung von der Meldebehörde

Gem. § 29 Abs. 5 des Meldegesetzes des Landes Sachsen-Anhalt dürfen innerhalb der Meldebehörde (die Gemeinde) sämtliche der in § 22 Abs. 1 des Meldegesetzes aufgeführten Daten und Hinweise weitergegeben werden, wenn die Datenübermittlung zur Aufgabenerfüllung erforderlich ist. Da bei der Festsetzung der Zweitwohnungssteuer von Amts wegen der Beginn und das Ende der Steuerpflicht berücksichtigt wird, ist eine regelmäßige Datenweitergabe aus dem Melderegister erforderlich.

zu § 15: Übergangsvorschrift

Die Ummeldung zu Hauptwohnsitzen ist das eigentliche Ziel der Besteuerung. Zur Unterstützung dieser Zielstellung und zur Vermeidung des Verwaltungsaufwandes für die Steuererhebung für einen sehr kurzen Zeitraum wird die Zweitwohnungssteuer nicht festgesetzt, wenn die Nebenwohnung bis zum 30.06.2005 in eine Hauptwohnung umgemeldet oder abgemeldet wird. Mit der Festsetzung der Zweitwohnungssteuer würde aus diesem Grunde erst ab dem 01.07.2005 begonnen werden.

zu § 16: Inkrafttreten

Die Zweitwohnungssteuer soll ab dem Jahr 2005 erhoben werden.

Anlage:

- Zweitwohnungssteuersatzung -

Auf Grund der §§ 4, 6 und 91 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 5. Oktober 1993 (GVBl. S. 568) und aufgrund der §§ 2 und 3 des Kommunalabgabengesetzes (KAG-LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Dezember 1996 (GVBl. S. 406), jeweils zuletzt geändert durch Art. 2 bzw. 3 des 2. Änderungsgesetzes zur Erleichterung von Investitionen im Land Sachsen-Anhalt vom 16. Juli 2003 (GVBl. LSA S. 158) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg in seiner Sitzung am _____ folgende Zweitwohnungssteuersatzung beschlossen:

§ 1

Steuergegenstand

(1) Die Landeshauptstadt Magdeburg (im folgenden nur noch „Stadt“ genannt) erhebt eine Zweitwohnungssteuer nach dieser Satzung.

(2) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet. Der Zweitwohnungsstatus entsteht mit dem Tag des Einzugs.

(3) Eine Zweitwohnung ist jede weitere Wohnung,

- a) die dem Eigentümer oder Hauptmieter als Nebenwohnung im Sinne des Meldegesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (MG LSA) in der Fassung vom 01.03.1996 (GVBl. S. 122), zuletzt geändert durch Art. 29 des 3. Rechtsbereinigungsgesetz vom 07.12.2001 (GVBl. S. 540) dient,
- b) die der Eigentümer oder Hauptmieter unmittelbar einem Dritten entgeltlich oder unentgeltlich überlässt und die diesem als Nebenwohnung im vorgenannten Sinne dient oder
- c) die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken des eigenen persönlichen Lebensbedarfs oder des persönlichen Lebensbedarfs seiner Familie innehat.

(4) Ein Steuerpflichtiger hat eine Zweitwohnung erst dann inne, wenn er sie für nicht nur einen vorübergehenden Zeitraum nutzt bzw. nutzen kann. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Nebenwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig zu anderen als den vorgenannten Zwecken nutzt. Der Steuerpflichtige hat die Nebenwohnung nicht inne, wenn die Verfügungsberechtigung über die Nebenwohnung rechtlich ausgeschlossen ist. Hierbei werden nur volle Monate berücksichtigt.

§ 2

Steuerpflichtige

(1) Steuerpflichtig ist, wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung innehat und für diese selbst der allgemeinen Meldepflicht im Sinne des Meldegesetzes des Landes Sachsen-Anhalt unterliegt. Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung als Eigentümer, Wohnungsmieter oder als sonstiger Dauernutzungsberechtigter zusteht. Wohnungsinhaber ist auch derjenige, dem eine Wohnung zur unentgeltlichen Nutzung überlassen worden ist.

(2) Sind mehrere Personen in einer Wohnung mit Zweitwohnung gemeldet, ist für die Berechnung des Wohnungsanteils die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume zu gleichen Teilen anzurechnen. Dem Anteil an der Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume ist die Fläche der individuell genutzten Räume hinzuzurechnen.

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

§ 3

Entstehung und Ende der Steuerpflicht

(1) Die Steuer entsteht für jedes Kalenderjahr am 01. Januar. Wird eine Zweitwohnung erst nach dem 01. Januar bezogen, entsteht die Steuerpflicht mit dem 1. des Monats des Bezuges.

(2) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Monats, in dem der Steuerschuldner die Wohnung aufgibt oder die Voraussetzungen für die Annahme einer Zweitwohnung entfallen.

§ 4

Erhebungszeitraum und Entstehung der Steuerschuld

(1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Erhebungszeitraum ist das Kalenderjahr.

(2) Die Jahressteuerschuld entsteht jeweils zu Beginn des Erhebungszeitraumes am 01.01. des jeweiligen Kalenderjahres. Beginnt die Steuerpflicht erst im Laufe des Erhebungszeitraumes, entsteht die Steuerschuld mit dem 1. des Monats, in dem die Steuerpflicht beginnt (§ 3 Abs. 1).

(3) Entsteht oder endet die Steuerpflicht im Laufe eines Kalenderjahres, so ist die Steuer anteilmäßig auf volle Monate zu berechnen.

§ 5

Festsetzung und Fälligkeit

(1) Die Steuer wird mit Bescheid festgesetzt. Der Bescheid gilt bis zum Beginn des Zeitraumes, für den ein neuer Bescheid erteilt wird.

(2) Die Steuer wird jährlich zum 15. März fällig. Entsteht die Steuerschuld erst im Laufe eines Kalenderjahres, wird die Steuer für den Rest des Kalenderjahres einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

(3) Die Steuer kann auf Antrag in halbjährlichen Teilbeträgen zum 15.05. und 15.11. festgesetzt werden. In besonderen Härtefällen können davon abweichende Fälligkeitstermine bestimmt werden.

§ 6

Lastschriftinzugsverfahren

Die Zweitwohnungssteuer wird aus Gründen der Kosteneinsparung grundsätzlich im Wege des Lastschriftinzugsverfahrens erhoben. Der Steuerschuldner erteilt der Landeshauptstadt Magdeburg dafür eine jederzeit widerrufliche Einzugsermächtigung.

Im Falle der Rückgabe einer Lastschrift wird die weitere Abbuchung eingestellt. Rücklastschriftgebühren für Stornobuchungen, die die Landeshauptstadt Magdeburg nicht zu vertreten hat, sind vom Steuerschuldner zu tragen. Die Abbuchung wird erst nach erneuter Erteilung der Einzugsermächtigung wieder aktiviert.

§ 7

Steuermaßstab

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

(2) Bei einer Bruttomietvereinbarung einschließlich Betriebskosten ohne Ausweis und Abrechnung

über die tatsächlich entstandenen Betriebskosten gelten 80 v.H. der Bruttomiete als Nettokaltmiete.

(3) Der jährliche Mietaufwand ist auf Aufforderung durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge oder Mietänderungsverträge, nachzuweisen. Kommt der Steuerschuldner dem nicht nach, gilt Abs. 3 Satz 2 entsprechend.

(4) 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. Die bei der Schätzung der Miete maßgebliche Wohnfläche ist im Zweifelsfall die sich nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl I 2003, 2346) ergebende Wohnfläche.

(5) Ist auch die übliche Miete nicht zu ermitteln, treten an deren Stelle 6 v.H. des gemeinen Wertes der Wohnung. Die Vorschriften des § 9 des Bewertungsgesetzes finden entsprechende Anwendung.

§ 8

Steuersatz

Die Steuer beträgt 8 v.H. der jährlichen Nettokaltmiete.

§ 9

Billigkeitsmaßnahmen

(1) Die Stadt kann die Steuer, die für einen bestimmten Zeitraum geschuldet wird, ganz oder teilweise stunden, wenn die Einziehung bei Fälligkeit eine erhebliche Härte für den Schuldner bedeuten würde und der Anspruch durch die Stundung nicht gefährdet erscheint.

(2) Ist die Einziehung nach Lage des Einzelfalles unbillig, kann die Stadt die für einen bestimmten Zeitraum geschuldete Steuer ganz oder teilweise erlassen.

(3) Die Entscheidung über Billigkeitsmaßnahmen erfolgt auf Antrag des Steuerpflichtigen. Wer eine Billigkeitsmaßnahme beantragt, hat alle Tatsachen anzugeben, die hierfür erheblich sind.

§ 10

Anzeigepflicht

(1) Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung innehat, hat dies der Stadt innerhalb einer Woche anzuzeigen.

(2) Wer im Stadtgebiet Inhaber einer Zweitwohnung wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dies der Stadt innerhalb einer Woche anzuzeigen.

(3) Die Anmeldung oder Abmeldung von Personen nach dem Meldegesetz des Landes Sachsen-Anhalt gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.

(4) Änderungen der maßgeblichen Nettokaltmiete (§ 7 Abs. 1) sind der Stadt bis zum 15.12. des Jahres anzuzeigen.

§ 11

Steuererklärung

- (1) Der Steuerpflichtige hat für das Jahr des Beginns der Steuerpflicht eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben.
- (2) Die Angaben sind auf Anforderung durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge und Mietänderungsverträge, die die Nettokaltmiete berühren, nachzuweisen.
- (3) Unbeschadet der sich aus Absatz 1 ergebenden Verpflichtung kann die Stadt jeden zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, der in der Stadt
- a) mit Nebenwohnung gemeldet ist oder
 - b) ohne mit Nebenwohnung gemeldet zu sein eine meldepflichtige Nebenwohnung im Sinne des Meldegesetzes des Landes Sachsen-Anhalt innehat.

§ 12

Mitwirkungspflicht des Grundstücks- oder Wohnungseigentümers

Hat der Erklärungspflichtige (§ 11) seine Verpflichtung zur Abgabe der Steuererklärung trotz Erinnerung nicht erfüllt oder ist er nicht zu ermitteln, hat jeder Eigentümer oder Vermieter des Grundstücks, auf der sich die der Steuer unterliegende Zweitwohnung befindet oder jeder Eigentümer oder Vermieter der der Steuer unterliegenden Zweitwohnung auf Verlangen der Stadt Auskunft zu erteilen, ob der Erklärungspflichtige in der Wohnung wohnt oder gewohnt hat, wann er ein- oder ausgezogen ist und welche Nettokaltmiete zu entrichten ist bzw. war.

§ 13

Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 10 Abs. 1 und 2 das Innehaben oder den Bezug einer Nebenwohnung nicht innerhalb einer Woche anzeigt,
2. entgegen § 10 Abs. 4 die Änderung der Nettokaltmiete nicht bis zum 15.12. des Jahres anzeigt,
3. entgegen § 11 die Steuererklärung nach Anforderung nicht abgibt oder
4. entgegen § 12 seiner Mitwirkungspflicht nach Aufforderung nicht nachkommt

und es dadurch ermöglicht, Abgaben zu verkürzen oder nicht gerechtfertigte Abgabenvorteile zu erlangen (Abgabengefährdung), begeht eine Ordnungswidrigkeit nach § 16 Abs. 2 Nr. 2 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KAG-LSA). Sie kann nach § 16 Abs. 3 KAG-LSA mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 14**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 § 29 Abs. 5 des Meldegesetzes des Landes Sachsen-Anhalt die folgenden personenbezogenen Daten:

1. Vor- und Familiennamen,
2. frühere Namen,
3. Doktorgrad,
4. Tag und Ort der Geburt,
5. Geschlecht,
6. gesetzlicher Vertreter (Vor- und Familiennamen, Doktorgrad, Anschrift, Tag der Geburt),
7. gegenwärtige und künftige Anschrift der Nebenwohnung,
8. Tag des Ein- und Auszugs,
9. gegenwärtige und künftige Anschrift der Hauptwohnung,
10. Übermittlungssperren
11. Sterbetag und -ort.

(2) Bei Auszug, Tod, Namensänderung, Änderung beziehungsweise nachträglichem Bekanntwerden der Anschrift der Hauptwohnung oder Einrichtung einer Übermittlungssperre werden die Veränderungen übermittelt. Wird die Haupt- oder alleinige Wohnung zur Nebenwohnung, gilt dies als Einzug; wird die Nebenwohnung zur Haupt- oder alleinigen Wohnung, gilt dies als Auszug. Eine Datenübermittlung findet auch dann statt, wenn die Anmeldung von Nebenwohnungen nachgeholt wird.

(3) Die Meldebehörde übermittelt der Steuerbehörde unabhängig von der regelmäßigen Datenübermittlung die im Absatz 1 genannten Daten derjenigen Einwohner, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung in der Stadt bereits mit Nebenwohnung gemeldet sind.

§ 15**Übergangsvorschrift**

Die Zweitwohnungssteuer wird für diejenigen nicht erhoben, der bis zum 30.06.2005 die bisherige Nebenwohnung abmeldet oder als Hauptwohnung anmeldet.

§ 16**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Zweitwohnungssteuer wird ab dem Kalenderjahr 2005 erhoben.