

**Satzung
zur Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt
Quedlinburg
(Zweitwohnungssteuersatzung, ZWStS)**

Aufgrund der §§ 4, 5, 8 und 99 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), sowie der §§ 1, 2 und 3 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KAG LSA) vom 13.12.1996 (GVBl. LSA S. 405), in der jeweils geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Quedlinburg in seiner Sitzung am 11.12.2014 die folgende Satzung beschlossen:

**§ 1
Allgemeines**

Die Stadt Quedlinburg erhebt in der Ortschaft Gernrode eine Zweitwohnungssteuer.

**§ 2
Steuergegenstand**

(1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gebiet der Ortschaft Gernrode.

(2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung,

a) die jemand neben seiner Hauptwohnung im Sinne des

**Satzung
zur Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der
Welterbestadt Quedlinburg
(Zweitwohnungssteuersatzung, ZWStS)**

Aufgrund der §§ 4, 5, 8 und 99 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), sowie der §§ 1, 2 und 3 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KAG LSA) vom 13.12.1996 (GVBl. LSA S. 405), **zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2014 (GVBl. LSA S. 522)** hat der Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg in seiner Sitzung am die folgende Satzung beschlossen:

**§ 1
Allgemeines**

Die Welterbestadt Quedlinburg erhebt eine Zweitwohnungssteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.

**§ 2
Steuergegenstand**

(1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im **Gemeindegebiet.**

(2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung,

a) die jemand neben seiner Hauptwohnung **zu Zwecken des**

Meldegesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (MG LSA) vom 01.03.1996 (GVBl. S. 122) in der derzeit geltenden Fassung für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den seiner Familienmitglieder innehat,

b) die der Eigentümer oder Hauptmieter unmittelbar einem Dritten entgeltlich oder unentgeltlich überlässt und die diesem als Nebenwohnung im vorgenannten Sinne dient.

(3) Als Wohnung gelten auch alle Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen, die zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs auf einem eigenen oder fremden Grundstück abgestellt sind.

(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

persönlichen Lebensbedarfs oder des persönlichen Lebensbedarfs seiner Familienangehörigen innehat oder die dem Eigentümer oder Hauptmieter als Nebenwohnung im Sinne des Meldegesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (MG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. August 2004 (GVBl. S. 506), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Dezember 2011 (GVBl. LSA S. 824) dient,

b) die der Eigentümer oder Hauptmieter unmittelbar einem Dritten entgeltlich oder unentgeltlich überlässt und die diesem als Nebenwohnung im vorgenannten Sinne dient.

c) Hauptwohnung in diesem Sinne ist dabei jede Wohnung, die der Steuerpflichtige vorwiegend benutzt, was regelmäßig durch die Anmeldung als Hauptwohnung (§ 12 Melderechtsrahmengesetz (MRRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. April 2002 BGBl. I S. 1342, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. August 2013 (BGBl. I S. 3458) dokumentiert wird. Auf ein Innehaben kommt es daneben nicht an.

(3) Als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung gilt jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt werden kann.

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

(5) Als Wohnung gelten auch alle Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen, die zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs auf einem Grundstück abgestellt sind.

(6) Keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind:

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.

(5) Keine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist eine berufsbedingt gehaltene Nebenwohnung eines verheirateten, nicht dauerhaft von seiner Familie getrennt lebenden Berufstätigen. Eine Zweitwohnung liegt auch dann nicht vor, wenn der Inhaber die Wohnung im Veranlagungszeitraum weniger als 6 Wochen für seine private Lebensführung nutzt oder vorhält.

- a) Gartenlauben im Sinne des § 3 Abs. 2 und § 20 a des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146). 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 § 20 a 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. Dieser Tatbestand liegt vor, wenn der Wohnungseigentümer für sich oder Angehörige keine Nutzungsmöglichkeit hat, sondern die Wohnung ganzjährig zur Vermietung bereitstellt oder er die Wohnung nicht länger als 4 Wochen pro Jahr nutzt,
- 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 pflege-bedürftiger oder behinderter Menschen dienen,
- e) Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und freien Jugendhilfe zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen,
- f) Räume zum Zwecke des Strafvollzugs,
- g) Räume in Frauenhäusern (Zufluchtswohnungen),
- h) überwiegend aus beruflichen Gründen gehaltene und

§ 3 Steuerpflichtiger

(1) Steuerpflichtiger ist, wer in der Ortschaft Gernrode 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.

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 des Gemeindegebiets befindet. Zu den beruflichen Gründen zählen auch Tätigkeiten, die zur Vorbereitung auf die Erwerbstätigkeit erforderlich sind, wie z.B. Studium, Lehre, Ausbildung oder Volontariat.

- i) 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.

Eine im selben Gebäude wie die Hauptwohnung gelegene weitere Wohnung oder ein auf dem Wohngrundstück abgestelltes Mobilheim, Wohnmobil bzw. Wohn- und Campingwagen führen ebenfalls nicht zu einer Zweitwohnungssteuerpflicht.

§ 3 Steuerpflichtiger

(1) Steuerpflichtiger ist, wer in der **Welterbestadt Quedlinburg** eine oder mehrere Zweitwohnungen im Sinne des § 2 dieser Satzung innehat. Ein Steuerpflichtiger hat eine Zweitwohnung erst dann inne, wenn dessen melderechtlichen Verhältnisse die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung bewirken oder wenn ihm die Verfügungsbefugnis über die Wohnung oder einen Teil davon als Eigentümer, Wohnungsinhaber oder als sonstigem Dauernutzungsberechtigten zusteht. Wohnungsinhaber ist auch derjenige, dem eine Wohnung zur unentgeltlichen Nutzung überlassen worden ist.

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

§ 4 Steuermaßstab

(1) Die Steuerschuld wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet.

(2) Der jährliche Mietaufwand ist das Gesamtentgelt, das der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld für ein Jahr zu entrichten hat (Jahresmiete).

(3) An Stelle des Betrages nach Absatz 2 gilt als jährlicher Mietaufwand die übliche Miete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind. Die übliche Miete wird in Anlehnung an den für kommunale Wohnungen im Gebiet der Ortschaft Gernrode üblichen Mietpreis wie folgt festgelegt:

- a) für Wohnungen, die mit Bad und/oder Dusche, Innen-WC und Heizung ausgestattet sind,
je qm Wohnfläche 4,00 €
- b) für Wohnungen, die wie a) aber ohne Bad oder Dusche
je qm Wohnfläche 3,00 €
- c) für alle übrigen Wohnungen

(2) Mieter von Ferienhäusern, Wohnungen oder Zimmern sind nicht Steuerpflichtige im Sinne dieser Satzung, soweit die Nutzung unter einem Monat liegt.

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

§ 4 Steuermaßstab

(1) Die Steuerschuld wird differenziert berechnet nach Nutzungsart der Wohnfläche.

(2) Für die Wohnflächenberechnung sind die Regelungen der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25. 11. 2003 (BGBl. S. 2346) entsprechend anzuwenden. Zur Wohnfläche gehören insbesondere Wohn- und Schlafräume, Küchen, Badezimmer, Toiletten und Flure.

(3) Die Differenzierung nach Nutzungsart erfolgt nach dem Grad der Ausstattung

- a) für Wohnungen, die mit Bad und/oder Dusche, Innen-WC und Heizung ausgestattet sind,
- b) für Wohnungen, die wie a) aber ohne Bad oder Dusche ausgestattet sind,
- c) für alle übrigen Wohnungen

je qm Wohnfläche

2,00 €

(4) Die Vorschriften des § 79 Bewertungsgesetz i. d. F. der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991 (BGBl. I S. 239), zuletzt geändert durch das Jahressteuergesetz 2007 vom 13. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2878), finden entsprechend Anwendung. Für die Wohnflächenberechnung sind die Regelungen der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25. 11. 2003 (BGBl. S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung entsprechend anzuwenden.

§ 5 Steuersatz

Die Steuer beträgt 10. v. H. des jährlichen Mietaufwandes.

§ 5 Steuersatz

Die Steuersätze betragen:

a) für zum dauerhaften Wohnen genutzte Zweitwohnungen in Wohnhäusern

a) je qm Wohnfläche 4,50 €

b) je qm Wohnfläche 3,50 €

c) je qm Wohnfläche 2,50 €

b) für Zweitwohnungen, die nicht das ganze Jahr über genutzt werden können

a) je qm Wohnfläche 4,00 €

b) je qm Wohnfläche 3,00 €

c) je qm Wohnfläche 2,00 €

§ 6

Entstehung der Steuerpflicht und Fälligkeit der Steuerschuld

(1) Die Steuerpflicht entsteht mit Beginn des Kalenderjahres, jedoch frühestens mit In-Kraft-Treten dieser Satzung. Wird eine Wohnung erst nach dem 1. Januar bezogen oder für den persönlichen Lebensbedarf vorgehalten, so entsteht die Steuerpflicht am ersten Tag des folgenden Kalendermonats, in den der Beginn des Innehabens der Zweitwohnung fällt.

Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige die Zweitwohnung aufgibt oder die Voraussetzungen für die Annahme einer Zweitwohnung entfallen.

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

(3) Sind mehrere Personen, die nicht zu einer Familie gehören, gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so kann die Gesamtsteuer durch die Anzahl der Inhaber geteilt und für den einzelnen Inhaber entsprechend anteilig festgesetzt werden.
Die Bestimmung des § 3 Abs. 2 (Gesamtschuldner) bleibt unberührt.

(4) Die Steuer wird in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15. 02., 15. 05., 15.08. und 15. 11. fällig. Für die Vergangenheit nachzuzahlende Steuerbeträge werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

§ 6

Entstehung der Steuerpflicht und Fälligkeit der Steuerschuld

(1) Die Steuerpflicht entsteht am 01. Januar des Jahres, für das die Steuer festzusetzen ist. Verschiebt sich das Innehaben einer Zweitwohnung auf einen späteren Zeitpunkt, so entsteht die Steuerpflicht am ersten Tag des folgenden Kalendermonats, in den der Beginn des Innehabens der Zweitwohnung fällt.

Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige die Zweitwohnung **nicht mehr innehat** oder die Voraussetzungen für die Annahme einer Zweitwohnung entfallen.

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

(3) Sind mehrere Personen, die nicht zu einer Familie gehören, gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so kann die Gesamtsteuer durch die Anzahl der Inhaber geteilt und für den einzelnen Inhaber entsprechend anteilig festgesetzt werden.
Die Bestimmung des § 3 Abs. 3 (Gesamtschuldner) bleibt unberührt.

(4) Die Steuer wird in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. fällig. **Entsteht die Steuerpflicht erstmalig ab einem Zeitpunkt entsprechend Abs. 2 Satz 2 oder ändert sich die Steuerhöhe, so wird die Steuer anteilig** innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe

§ 7 Anzeigepflicht

- (1) Das Innehaben einer Zweitwohnung oder deren Aufgabe ist der Stadt Quedlinburg innerhalb von vier Wochen anzuzeigen.
- (2) Der Inhaber der Zweitwohnung ist verpflichtet, der Stadt Quedlinburg alle für die Steuererhebung erforderlichen Tatbestände (Mietwert, Art der Nutzung etc.) schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadt Quedlinburg mitzuteilen. Das gleiche gilt, wenn sich die für die Steuererhebung relevanten Tatsachen ändern.
- (3) Die Vermieter von Zweitwohnungen bzw. die Vermieter von Campingplatz-Stellplätzen sind zur Mitteilung über die Person der Steuerpflichtigen und zu Mitteilungen nach Abs. 2 verpflichtet.

des Steuerbescheides und sodann entsprechend Satz 1 fällig.

§ 7 Festsetzung der Steuer

Die Zweitwohnungssteuer wird durch Bescheid festgesetzt. In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass, solange sich die Bemessungsgrundlagen und der Steuerbetrag nicht ändern, die Steuerfestsetzung auch für künftige Zeiträume gilt.

§ 8 Anzeige-und Auskunftspflicht

- (1) Das Innehaben einer Zweitwohnung oder deren Aufgabe ist der Welterbestadt Quedlinburg innerhalb eines Monats anzuzeigen.
- (2) Inhaber der Zweitwohnung sind verpflichtet, der Welterbestadt Quedlinburg für die Höhe der Steuer maßgebliche Veränderungen innerhalb eines Monats zu melden und auf Verlangen mittels entsprechender Unterlagen Auskunft zu erteilen.
- (3) Der Wegfall oder die Entstehung von Voraussetzungen für die Beurteilung einer Wohnung nach § 2 Abs. 6 dieser Satzung ist der Welterbestadt Quedlinburg innerhalb eines Monats anzuzeigen.

§ 9 Steuererklärung

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtiger oder bei Wahrnehmung der Angelegenheit eines Steuerpflichtigen leichtfertig

1. über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht

oder

2. die Stadt pflichtwidrig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt und dadurch Steuer verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder einen anderen erlangt.

(2) Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig

1. Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind

oder

2. der Anzeigepflicht über Innehaben oder Aufgabe der

(1) Die in § 3 dieser Satzung genannten Personen sind verpflichtet, der Welterbestadt Quedlinburg innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der Aufforderung eine Steuererklärung abzugeben. Ebenfalls sind diese Personen zur Angabe der Wohnfläche und der Lage der Zweitwohnung nach Aufforderung verpflichtet.

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

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig nach dieser Satzung handelt, wer

a) entgegen § 8 Abs. 1 dieser Satzung seiner Anzeigepflicht nicht oder verspätet nachkommt,

b) entgegen § 8 Abs. 2 dieser Satzung Veränderungen nicht oder nicht fristgerecht anzeigt oder auf Verlangen entsprechende Auskünfte erteilt,

c) entgegen § 8 Abs. 3 dieser Satzung den Wegfall oder die Entstehung von Voraussetzungen für die Wohnungsbeurteilung nach § 2 Abs. 6 dieser Satzung nicht oder nicht fristgerecht anzeigt,

d) entgegen § 9 Abs. 1 dieser Satzung eine Steuererklärung mit Angabe der Wohnfläche und Lage der Zweitwohnung nicht oder nicht fristgerecht abgibt,

e) entgegen § 9 Abs. 2 dieser Satzung der Aufforderung zur

Zweitwohnung nicht nachkommt.

Zuwiderhandlungen gegen § 7 dieser Satzung können mit einer Geldbuße nach § 16 (3) KAG LSA bis zu 10.000 € geahndet werden.

§ 9

Billigkeitsmaßnahmen

(1) Ansprüche aus dem Steuerschuldverhältnis können ganz oder teilweise gestundet werden, wenn die Einziehung der Fälligkeit eine erhebliche Härte für den Schuldner bedeuten würde und der Anspruch nicht gefährdet erscheint.

(2) Ist die Einziehung des Anspruches nach Lage des Einzelfalls unbillig, kann die Forderung ganz oder teilweise erlassen werden.

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

§10

In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am 01. Januar 2015 in Kraft.

Quedlinburg, den 15.01.2015

Abgabe einer Steuererklärung nicht nachkommt.

Zuwiderhandlungen gegen § 8 und § 9 dieser Satzung sind Ordnungswidrigkeiten nach § 16 Abs. 2 des Kommunalabgaben-gesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KAG LSA) und können mit einer Geldbuße nach § 16 (3) KAG LSA bis zu 10.000 € geahndet werden.

§ 10

Billigkeitsmaßnahmen

(1) Ansprüche aus dem Steuerschuldverhältnis können ganz oder teilweise gestundet werden, wenn die Einziehung der Fälligkeit eine erhebliche Härte für den Schuldner bedeuten würde und der Anspruch nicht gefährdet erscheint.

(2) Ist die Einziehung des Anspruches nach Lage des Einzelfalls unbillig, kann die Forderung ganz oder teilweise erlassen werden.

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

§11

In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am 01. Januar 2016 in Kraft.

Dr. Brecht
Oberbürgermeister

Quedlinburg, den 22.09.2015

Frank Ruch
Oberbürgermeister
der Welterbestadt Quedlinburg