Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnsitzsteuer in der Stadt Frankenberg/Sa. (Zweitwohnungssteuersatzung)

Auf der Grundlage des § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.2025 (SächsGVBl. S. 285), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2024 (SächsGVBl. S. 500), i. V. m. den §§ 2 und 7 des Sächsischen Kommunalabgabengesetzes (SächsKAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 116), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 17 des Gesetzes vom 13.12.2023 (SächsGVBl Seite 876), hat der Stadtrat der Stadt Frankenberg/Sa. in seiner Sitzung am …… folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Steuergegenstand

Die Stadt Frankenberg/Sa. erhebt eine Zweitwohnsitzsteuer als örtliche Aufwandsteuer für das innehaben einer Zweitwohnung im gesamten Stadtgebiet.

§ 2 Begriff der Zweitwohnung

(1) Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, die ein Einwohner als Nebenwohnung gemäß § 21 Abs. 3 des Bundesmeldegesetzes neben seiner Hauptwohnung für den eigenen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf der Familienmitglieder in der Stadt Frankenberg/Sa. innehat. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig zu anderen als den vorgenannten Zwecken nutzt.

(2) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Gesamtheit von Räumen, die zum Wohnen und Schlafen benutzt wird und den Anforderungen aus § 48 der Sächsischen Bauordnung genügt.

(3) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich nutzungsberechtigt, so gilt als Zweitwohnung der auf die betreffenden Nutzungsberechtigten entfallende Wohnungsanteil. Dieser Anteil besteht aus von ihnen allein genutzten Räumen zuzüglich der gemeinschaftlichen Flächen, geteilt durch die Anzahl der nutzungsberechtigten Personen.

(4) Keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind

a) Wohnungen, die von öffentlichen oder freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen Gründen oder von Trägern der öffentlichen oder freien Jugendhilfe zu Erziehungszwecken entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden,
b) Wohnungen, die in Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen,
c) Wohnungen, die sich in gemeinnützigen Kleingartenanlagen im Sinne des § 2 Bundeskleingartengesetz (BKleinG) befinden,
d) die Gesamtheit von Räumen, die nicht den Anforderungen an eine Wohnung aus § 48 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) genügen.

§ 3 Steuerpflicht und Befreiungen von der Steuerpflicht

(1) Steuerpflichtig ist der Inhaber der Wohnung, dessen melderechtlichen Verhältnisse die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung bewirken. Als Inhaber einer Zweitwohnung gilt die Person, der die Verfügungsbefugnis über die Wohnung als Eigentümer, Mieter oder als sonstige dauernutzungsberechtigte Person zusteht.

(2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner gemäß § 44 der Abgabenordnung (AO).

(3) Nicht steuerpflichtig im Sinne dieser Satzung sind Feriengäste als Mieter von Ferienhäusern, Wohnungen oder Zimmern, soweit die Nutzungsdauer unter einem Monat liegt.

(4) Befreit von der Steuerpflicht sind nicht dauernd getrennt lebende verheiratete Personen, die aus beruflichen Gründen oder zu Ausbildungszwecken in der Stadt Frankenberg/Sa. allein ohne ihren jeweiligen Ehepartner eine Zweitwohnung innehaben, wenn sich die Hauptwohnung der Eheleute außerhalb von Frankenberg/Sa. befindet. Nicht dauernd getrennt lebende eingetragene Lebenspartner sind den nicht dauernd getrennt lebenden Ehepartnern gleichgestellt.

(5) Befreit von der Steuerpflicht sind Minderjährige, die aus Gründen der Ausbildung oder aus beruflichen Gründen eine Zweitwohnung innehaben, wenn sich die Wohnung der oder des Personenberechtigten in einer anderen Gemeinde befindet.

§ 4 Bemessungsgrundlage

(1) Die Steuer bemisst sich nach der aufgrund des Mietvertrages im Besteuerungszeitraum gemäß § 6 Abs. 1 geschuldeten Nettokaltmiete. Als im Besteuerungszeitraum geschuldete Nettokaltmiete ist die für den ersten vollen Monat des Besteuerungszeitraumes geschuldete Nettokaltmiete multipliziert mit der Zahl der in den Besteuerungszeitraum fallenden Monate anzusetzen.

(2) Statt des Betrages nach Absatz 1 gilt als jährliche Nettokaltmiete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch unentgeltlich oder unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind, die übliche Miete. Die übliche Miete wird in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für die Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

(3) Die bei der Schätzung der üblichen Miete maßgebliche Wohnfläche ist im Zweifelsfall die sich nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung ergebende Wohnfläche.

§ 5 Steuersatz

Die Steuer beträgt 20 v. H. der Bemessungsgrundlage.

§ 6 Entstehung, Beginn und Ende der Steuerpflicht, Fälligkeit

(1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. 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 Steuerpflicht für ein Kalenderjahr entsteht am 1. Januar des Kalenderjahres, für das die Steuer festzusetzen ist. Wird eine Zweitwohnung erst nach dem 1. Januar in Besitz genommen, entsteht die Steuer am ersten Tag des folgenden Kalendermonats.

(3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem die Wohnung aufgegeben wird oder die Voraussetzungen für die Annahme einer Zweitwohnung entfallen. Endet im laufenden Erhebungszeitraum die Steuerpflicht, erfolgt die Erstattung zu viel bezahlter Steuern auf Antrag für die Monate, in denen keine Steuerpflicht bestand.

(4) Die Zweitwohnungsteuer wird zu je einer Hälfte ihres Jahresbetrages am 15. Mai und 15. November fällig. Steuernachzahlungen werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

§ 7 Festsetzung der Steuer

(1) Die Stadt Frankenberg/Sa. setzt die Steuer durch Bescheid fest.

(2) In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass er auch für künftige Zeitabschnitte gilt, solange sich die Bemessungsgrundlagen und der Steuerbetrag nicht ändern.

§ 8 Anzeigepflicht

(1) Wer bei In-Kraft-Treten dieser Satzung eine Zweitwohnung innehat, hat dies der Stadt Frankenberg/Sa. innerhalb von zwei Wochen anzuzeigen.

(2) Wer im Erhebungsgebiet Inhaber einer Zweitwohnung wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dies der Stadt Frankenberg/Sa. innerhalb von zwei Wochen anzuzeigen.

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

(4) Änderungen der Nettokaltmiete sind der Stadt Frankenberg/Sa. innerhalb eines Monats anzuzeigen. Sie werden bei der Steuerveranlagung vom folgenden 1. Januar an berücksichtigt.

§ 9 Steuererklärung

(1) Der Steuerpflichtige hat für das Jahr des Beginns der Steuerpflicht eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben und diese eigenhändig zu unterschreiben.

(2) Die Angaben sind auf Anforderung durch geeignete Unterlagen, insbesondere Mietverträge und Mietänderungsverträge, die die Nettokaltmiete berühren, nachzuweisen.

(3) Unbeschadet der sich aus Absatz 1 ergebenden Verpflichtung kann die Stadt Frankenberg/Sa. jeden zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, der in Frankenberg/Sa. mit Nebenwohnung gemeldet ist oder ohne mit Nebenwohnung gemeldet zu sein, eine meldepflichtige Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes (BMG) innehat.

(4) Die Stadt Frankenberg/Sa. ist berechtigt, in der Steuererklärung angegebene Befreiungstatbestände zu überprüfen.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 des Sächsischen Kommunalabgabengesetzes (SächsKAG) handelt, wer

a) seinen Anzeigepflichten nach § 8 Abs. 1 oder 3 dieser Satzung nicht oder nicht fristgemäß nachkommt,
b) trotz Aufforderung seiner Steuererklärungspflicht nach § 9 Abs. 1 oder 3 dieser Satzung nicht nachkommt,
c) trotz Aufforderung nach § 9 Abs. 2 keine Unterlagen, insbesondere Mietverträge und Mietänderungsverträge, die die Nettokaltmiete berühren, zum Nachweis seiner Angaben vorlegt.

(2) Gemäß § 6 Abs. 3 des SächsKAG kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 10.000 EUR geahndet werden.

§11 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 § 34 Abs. 1 Bundesmeldegesetz die folgenden personenbezogenen Daten des Einwohners:

- Familienname
- Frühere Namen
- Vornamen
- Doktorgrad
- Ordensname, Künstlername
- Derzeitige und frühere Anschriften, Haupt- und Nebenwohnung
- Einzugsdatum, Auszugsdatum
- Geburtsdatum
- Geschlecht
- gesetzliche Vertreter (Familienname, Vornamen, Doktorgrad, Anschrift, Geburtsdatum)
- Familienstand
- Auskunftssperren

Zu den Anschriftendaten gehören folgende Angaben: Postleitzahl, Ort, Straße, Hausnummer, Hausnummernzusatz, Wohnungsnummer, Adresszusatz, gegebenenfalls Ortsteil der Haupt- und Nebenwohnung. Bei Auszug, Tod, Namensänderung, Änderung beziehungsweise nachträglichem bekannt werden der Anschrift der Hauptwohnung oder Einrichtung einer Auskunftssperre 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.

(2) Die Meldebehörde übermittelt der Steuerbehörde unabhängig von der regelmäßigen Datenübermittlung die in Absatz 1 genannten Daten derjenigen Einwohner und Einwohnerinnen, die im Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieser Satzung in der Stadt Frankenberg/Sa. bereits mit Nebenwohnung gemeldet sind.

§ 12 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am 01.01.2027 in Kraft.

Frankenberg/Sa., den …… (Siegel)

Oliver Gerstner

Bürgermeister