Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Hansestadt Stendal

(Zweitwohnungssteuersatzung)

Aufgrund der §§ 5, 8 und 45 Abs. 2 Nr. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA), verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechts-reformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2025 (GVBl. LSA S. 834), sowie aufgrund der §§ 1 bis 3 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KAG-LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Dezember 1996 (GVBl. LSA S. 405), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Dezember 2020 (GVBl. LSA S. 712), hat der Stadtrat der Hansestadt Stendal in seiner Sitzung am 30.11.2026 folgende Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Hansestadt Stendal beschlossen:

§ 1
Allgemeines

Die Hansestadt Stendal erhebt eine Zweitwohnungssteuer nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2
Steuergegenstand

(1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gebiet der Hansestadt Stendal.

(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 als Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders oder nicht genutzt wird.

(3) Hauptwohnung ist die Wohnung, die die steuerpflichtige Person faktisch vorwiegend benutzt und die nach den melderechtlichen Vorschriften als Hauptwohnung bestimmt ist.

(4) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum oder eine Mehrheit von Räumen, die zum Wohnen oder Schlafen geeignet und bestimmt sind. Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen sowie Wohnschiffe gelten nur dann als Wohnungen, wenn sie nicht oder nur gelegentlich fortbewegt werden.

(5) Eine Zweitwohnung liegt auch dann vor, wenn sie der steuerpflichtigen Person zur Nutzung zur Verfügung steht, auch wenn sie tatsächlich nur gelegentlich genutzt wird.

(6) Wird eine Wohnung von einer Person bewohnt, die mit dieser Wohnung nicht gemeldet ist, gilt sie als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung, wenn die melderechtlichen Voraussetzungen für eine Anmeldung als Nebenwohnung vorliegen.

(7) Keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind:

1. Wohnungen, die aus beruflichen Gründen, zu Schul- oder Ausbildungszwecken von einer nicht dauernd getrennt lebenden verheirateten Person oder von einer Person in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft gehalten werden, wenn sich die eheliche oder lebenspartnerschaftliche Wohnung in einer anderen Gemeinde oder Stadt befindet,
2. Gartenlauben im Sinne des § 3 Abs. 2 und des § 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 oder freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen,
6. Räume in Frauenhäusern (Zufluchtswohnungen) sowie
7. Räume zum Zwecke des Strafvollzugs.

§ 3
Steuerpflichtige Person

(1) Steuerpflichtig ist, wer im Gebiet der Hansestadt Stendal eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 innehat und das 18. Lebensjahr vollendet hat.

(2) Inhaber einer Zweitwohnung ist, wem die tatsächliche Verfügungsbefugnis über die Wohnung zusteht, insbesondere als Eigentümer, Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter. Als Inhaber gilt auch, wem die Wohnung entgeltlich oder unentgeltlich zur Nutzung überlassen wurde.

(3) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Eigentümer oder Mieter einer Wohnung, gilt hinsichtlich derjenigen Personen, denen die Wohnung als Zweitwohnung dient, der jeweils auf sie entfallende Wohnungsanteil als Zweitwohnung. Für die Berechnung des Wohnflächenanteils ist die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume den beteiligten Personen zu gleichen Teilen zuzurechnen. Dem Anteil an der Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume ist die Fläche der jeweils individuell genutzten Räume hinzuzurechnen.

§ 4
Steuermaßstab

(1) Die Steuer bemisst sich nach dem jährlichen Mietaufwand für die Zweitwohnung. Als jährlicher Mietaufwand gilt die im Besteuerungszeitraum geschuldete Nettokaltmiete. Bei einem nach § 3 Abs. 3 zu ermittelnden Wohnungsanteil ist nur der auf diesen Wohnungsanteil entfallende Mietaufwand anzusetzen.

(2) Bei einer vermieteten Wohnung ist die Nettokaltmiete maßgebend, die für den ersten vollen Monat des Besteuerungszeitraums aufgrund des Mietvertrages geschuldet wird, multipliziert mit der Zahl der Monate, in denen die Steuerpflicht im Besteuerungszeitraum besteht. Zur Nettokaltmiete gehören nicht die Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung sowie die Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung.

(3) Ist eine Bruttomiete oder eine Miete einschließlich Betriebskosten vereinbart, sind die darin enthaltenen kalten Betriebskosten zur Ermittlung der Nettokaltmiete abzuziehen, soweit sie anhand des Mietvertrages, einer Betriebskostenabrechnung

oder sonstiger geeigneter Unterlagen konkret ermittelt werden können. Können die kalten Betriebskosten nicht konkret ermittelt werden, gelten 80 vom Hundert der Bruttomiete als Nettokaltmiete.

(4) Für eine eigengenutzte oder unentgeltlich überlassene Wohnung sowie für eine Wohnung, für die eine vertraglich vereinbarte Nettokaltmiete nicht festgestellt werden kann, ist der jährliche Mietaufwand zu schätzen. Die Schätzung erfolgt nach der ortsüblichen Vergleichsmiete unter Berücksichtigung von Art, Größe, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung. Als Erkenntnisquellen können insbesondere tatsächlich vereinbarte Nettokaltmieten für vergleichbare Wohnungen, geeignete Mietdatenbanken, Auskünfte örtlicher Wohnungsunternehmen, Gutachten oder sonstige geeignete Unterlagen herangezogen werden.

(5) Die steuerpflichtige Person hat den Mietaufwand und die für dessen Ermittlung maßgeblichen Umstände auf Aufforderung durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge, Mietänderungsverträge, Betriebskostenabrechnungen oder Unterlagen zur Wohnfläche, nachzuweisen.

(6) Ist ein jährlicher Mietaufwand auch im Wege der Schätzung nach Absatz 4 nicht zu ermitteln, tritt an dessen Stelle ein Betrag in Höhe von 6 vom Hundert des gemeinen Wertes der Wohnung. Die Vorschriften des § 9 des Bewertungsgesetzes finden entsprechende Anwendung.

§ 5
Steuersatz

Die Steuer beträgt 12 vom Hundert der nach § 4 ermittelten 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. Beginnt die Steuerpflicht erst nach dem 1. Januar, entsteht die Steuerschuld mit Beginn der Steuerpflicht.

(3) Die Steuerpflicht beginnt mit dem Zeitpunkt, ab dem die Wohnung als Zweitwohnung zu beurteilen ist. Fällt dieser Zeitpunkt 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 wird.

(5) Ändern sich im Laufe eines Kalenderjahres die für die Steuerfestsetzung maßgeblichen Verhältnisse, insbesondere die Bemessungsgrundlage, ist die Steuer ab dem Monat der Änderung neu festzusetzen. Fällt die Änderung nicht auf den ersten Tag eines Monats, gilt die neue Bemessungsgrundlage ab dem ersten Tag des folgenden Monats.

§ 7
Festsetzung und Fälligkeit der Steuer

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

(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) Nachzahlungen werden einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides fällig. Erstattungsbeträge werden mit Bekanntgabe des Bescheides fällig.

(4) Auf Antrag kann die Steuer in zwei gleichen halbjährlichen Teilbeträgen zum 15. März und zum 15. September festgesetzt werden. In begründeten Einzelfällen können zur Vermeidung einer besonderen Härte abweichende Fälligkeitstermine bestimmt werden.

§ 8
Anzeige- und Mitwirkungspflichten

(1) Wer im Gebiet der Hansestadt Stendal eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 innehat oder diese aufgibt, hat dies innerhalb eines Monats bei der Hansestadt

Stendal anzuzeigen. Die Anzeige kann schriftlich oder elektronisch über das von der Hansestadt Stendal hierfür bereitgestellte Verfahren erfolgen.

(2) Die Anmeldung oder Abmeldung einer Person nach dem Bundesmeldegesetz gilt als Anzeige im Sinne des Absatzes 1, soweit die Meldung nicht von Amts wegen erfolgt.

(3) Änderungen der für die Steuererhebung maßgeblichen Verhältnisse, insbesondere der Nettokaltmiete, sind der Hansestadt Stendal innerhalb eines Monats nach Eintritt der Änderung schriftlich oder elektronisch anzuzeigen. Auf Aufforderung sind die Änderungen durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge oder Mietänderungsverträge, nachzuweisen.

(4) Werden die für die Festsetzung der Zweitwohnungssteuer erforderlichen Angaben oder Unterlagen trotz Aufforderung nicht oder nicht ausreichend vorgelegt, können die Besteuerungsgrundlagen nach Maßgabe des § 162 der Abgabenordnung geschätzt werden.

§ 9
Steuererklärung

(1) Die steuerpflichtige Person hat bei Beginn der Steuerpflicht innerhalb eines Monats eine Steuererklärung nach dem amtlich vorgeschriebenen Vordruck bei der Hansestadt Stendal abzugeben. Die Steuererklärung kann schriftlich oder elektronisch über das von der Hansestadt Stendal hierfür bereitgestellte Verfahren abgegeben werden.

(2) Die Hansestadt Stendal kann die Abgabe einer Steuererklärung auch in anderen Fällen, insbesondere bei Änderungen der für die Steuerfestsetzung maßgeblichen Verhältnisse, verlangen. Die Steuererklärung ist innerhalb einer von der Hansestadt Stendal bestimmten angemessenen Frist abzugeben.

(3) Die Angaben in der Steuererklärung sind auf Aufforderung durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge oder Mietänderungsverträge, nachzuweisen. Soweit die Steuererklärung elektronisch abgegeben wird, können die erforderlichen Unterlagen über das hierfür bereitgestellte Verfahren elektronisch übermittelt werden.

§ 10
Mitwirkungspflichten Dritter

Hat die steuerpflichtige Person ihre Verpflichtung zur Abgabe einer Steuererklärung trotz Erinnerung nicht erfüllt oder ist sie nicht zu ermitteln, hat jeder Eigentümer oder Vermieter der Wohnung auf Verlangen der Hansestadt Stendal Auskunft darüber zu erteilen, ob die steuerpflichtige Person oder eine sonstige Person die Wohnung bewohnt oder bewohnt hat, wann sie ein- oder ausgezogen ist und welche Nettokaltmiete zu entrichten ist oder war. Die Auskunftspflicht besteht nur, soweit die Angaben für die Festsetzung, Erhebung oder Vollstreckung der Zweitwohnungssteuer erforderlich sind.

§ 11
Billigkeitsmaßnahmen

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

(2) Ansprüche aus dem Steuerschuldverhältnis können ganz oder teilweise erlassen werden, wenn deren Einziehung nach Lage des Einzelfalles unbillig wäre.

(3) Billigkeitsmaßnahmen werden nur auf Antrag gewährt. Die antragstellende Person hat die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen darzulegen und auf Verlangen nachzuweisen.

§ 12
Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 16 Abs. 2 Nr. 2 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 8 Abs. 1 das Innehaben oder die Aufgabe einer Zweitwohnung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig anzeigt,
2. entgegen § 8 Abs. 3 Änderungen der für die Steuererhebung maßgeblichen Verhältnisse nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig anzeigt,

3. entgegen § 9 Abs. 1 oder Abs. 2 eine Steuererklärung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig abgibt oder

4. entgegen § 10 eine Auskunft nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erteilt,

und dadurch ermöglicht, Abgaben zu verkürzen oder nicht gerechtfertigte Abgabenvorteile zu erlangen.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 16 Abs. 3 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 13
Datenverarbeitung

Die zur Ermittlung der steuerpflichtigen Person sowie zur Festsetzung, Erhebung und Vollstreckung der Zweitwohnungssteuer erforderlichen personen- und grundstücksbezogenen Daten werden von der Hansestadt Stendal nach den datenschutzrechtlichen Vorschriften, insbesondere der Datenschutz-Grundverordnung, dem Datenschutz-Grundverordnungs-Ausfüllungsgesetz Sachsen-Anhalt sowie § 13 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und den dort genannten Bestimmungen der Abgabenordnung, erhoben und verarbeitet. Die Verarbeitung ist auf die hierfür erforderlichen Daten zu beschränken.

§ 14
Sprachliche Gleichstellung

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

§ 15
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2028 in Kraft.

Stendal, den [Datum]

Bastian Sieler
Oberbürgermeister