

# **Satzung der Stadt Cottbus/Chósebus über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung)**

Aufgrund der §§ 3 Abs. 1 Satz 1 und 28 Abs. 2 Ziffer 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (Brandenburgische Kommunalverfassung - BbgKVerf), vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38]) in Verbindung mit den §§ 1 bis 3 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (GVBl. I/04 [Nr. 08] S. 174), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 31]) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebus durch Beschluss vom 18.12.2024 folgende Satzung erlassen:

## **§ 1 Steuergegenstand**

Die Stadt Cottbus/Chósebus erhebt eine Zweitwohnungssteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.

## **§ 2 Begriff der Zweitwohnung**

(1) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand außerhalb seiner Hauptwohnung für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienangehörigen innehat oder die der Eigentümer oder Hauptmieter einem Dritten überlässt und die diesem als Zweitwohnung im vorgenannten Sinne dient.

(2) Hauptwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, die der Steuerpflichtige vorwiegend benutzt, was regelmäßig durch die Anmeldung als Hauptwohnung (§ 21 Bundesmeldegesetz vom 03. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 206)) dokumentiert wird. Auf ein Innehaben der Hauptwohnung im Sinne einer rechtlichen Verfügungsbefugnis kommt es daneben nicht an.

(3) Als Wohnung im Sinne dieser Satzung gilt jeder umschlossene Raum, der mindestens über

- ein Fenster,
- Elektro- oder eine vergleichbare Energieversorgung,
- eine Trinkwasserversorgung sowie eine Toilette zumindest in vertretbarer Nähe

verfügt und damit wenigstens vorübergehend zum Wohnen geeignet ist.

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

(4) Als Wohnung gilt auch die Unterkunft in Wohnwagen und Wohnmobilen, wenn sie nicht oder nur gelegentlich fortbewegt werden und die genannten Wohnungskriterien aufweisen.

(5) Keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind:

- a. Gartenlauben im Sinne des § 3 Abs. 2 und § 20a des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist, die den Anforderungen des BKleingG entsprechen und die sich in Anlagen befinden, die den Regelungen des BKleingG unterliegen. Eine Ausnahme bilden diejenigen Gartenlauben, für die vor dem Wirksamwerden des Beitritts der DDR zur Bundesrepublik Deutschland (vor dem 03.10.1990) ein Recht bestand, diese dauernd zu Wohnzwecken zu benutzen und für die nach § 20a Nr. 8 BKleingG dieses Recht weiter besteht,
- b. Wohnungen, die neben einer Hauptwohnung nachweislich ganz oder überwiegend zum Zwecke der Einkommenserzielung gehalten werden. Eine ganz oder überwiegende Haltung zur Einkommenserzielung liegt vor, wenn die Zweitwohnung unter solchen objektiven Gesamtumständen innegehabt wird, die erkennen lassen, dass eine Eigennutzung der Zweitwohnung durch den Inhaber oder dessen Angehörige nur für einen Zeitraum von weniger als einem Monat im Kalenderjahr vorgesehen ist und eine Einkommenserzielungsabsicht verfolgt wird,
- 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 pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen,
- e. Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und freien Jugendhilfe zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen,
- f. Räume in Frauenhäusern (Zufluchtswohnungen),
- g. überwiegend aus beruflichen Gründen (als berufliche Gründe gelten auch Tätigkeiten, die zur Vorbereitung auf die Erwerbstätigkeit erforderlich sind, wie z. B. Studium, Lehre, Ausbildung oder Volontariat) gehaltene und aus diesen Gründen hauptsächlich genutzte Wohnungen eines nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten bzw. Lebenspartners im Sinne von § 1 Abs. 1 S. 1 des Lebenspartnerschaftsgesetzes vom 16. Februar 2001 (BGBl. I S. 266), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2024 (BGBl. 2024 Nr. 185), dessen eheliche bzw. lebenspartnerschaftliche Hauptwohnung sich außerhalb von Cottbus/Chóśebuz befindet,
- h. Wohnungen von Personen bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, die ausschließlich diese zum Zwecke der Schul- oder Berufsausbildung oder aus anderen beruflichen Gründen als Zweitwohnung nutzen.

### **§ 3 Steuerpflichtiger**

(1) Steuerpflichtiger ist, wer im Gebiet der Stadt Cottbus/Chósebuz eine Zweitwohnung entsprechend § 2 Abs. 1 und 3 oder Abs. 4 innehat.

(2) Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung oder einen Teil davon als Eigentümer, Wohnungsmieter oder als sonstigem Dauernutzungsberechtigten zusteht. Wohnungsinhaber ist auch derjenige, dem eine Wohnung zur unentgeltlichen Nutzung überlassen worden ist.

(3) Mieter von Häusern, Wohnungen, Zimmern, Wohnwagen oder Wohnmobilen sind nicht Steuerpflichtige im Sinne dieser Satzung, soweit die eigene Nutzungsmöglichkeit im Sinne von Abs. 2 weniger als einen Monat im Kalenderjahr beträgt.

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

(5) Sind mehrere Personen, die nicht einer Familie angehören und das Innehaben von Teilen der Wohnung individuell aufgeteilt haben, gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung, gilt hinsichtlich derjenigen, denen die Wohnung als Zweitwohnung dient, der auf sie entfallende Wohnungsanteil als Zweitwohnung. Der Wohnungsanteil ergibt sich aus der Summe der individuell genutzten Flächen und dem durch die Anzahl der beteiligten Personen geteilten Flächenanteil der gemeinschaftlich genutzten Räume.

Lässt sich der Wohnungsanteil nicht konkret ermitteln, wird die Gesamtfläche der Wohnung durch die Anzahl der volljährigen Personen geteilt.

### **§ 4 Steuermaßstab**

(1) Die Steuer bemisst sich nach der Wohnfläche und festen Sätzen, die sich nach Ausstattung und Wohnungsart staffeln:

Kategorie 1:           - ohne Bad/Dusche und Innen-WC (IWC),  
                          - ohne Sammelheizung,  
                          - Bungalows, Wochenendhäuser und Datschen

Kategorie 2:           - mit Bad/Dusche und IWC,  
                          - ohne Sammelheizung,  
                          - Bungalows, Wochenendhäuser und Datschen

Kategorie 3:           - mit Bad/Dusche und IWC,  
                          - mit Sammelheizung,  
                          - Bungalows, Wochenendhäuser und Datschen

Kategorie 4:           - ohne Bad/Dusche und IWC,  
                          - ohne Sammelheizung,  
                          - Wohnhäuser

Kategorie 5:           - mit Bad/Dusche und IWC,  
                          - ohne Sammelheizung,  
                          - Wohnhäuser

Kategorie 6:           - mit Bad/Dusche und IWC,  
                          - mit Sammelheizung,  
                          - Wohnhäuser

(2) Die Steuer für Wohnwagen und Wohnmobile richtet sich nach der Anzahl der genutzten Stellplätze.

(3) Für die Wohnflächenberechnung sind die Regelungen der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) entsprechend anzuwenden.

### **§ 5 Steuersätze**

(1) Die Steuersätze für Zweitwohnungen nach § 2 Abs. 1 betragen:

Kategorie 1:	4,88 €/ m <sup>2</sup>
Kategorie 2:	5,12 €/ m <sup>2</sup>
Kategorie 3:	7,52 €/ m <sup>2</sup>
Kategorie 4:	7,32 €/ m <sup>2</sup>
Kategorie 5:	7,68 €/ m <sup>2</sup>
Kategorie 6:	11,29 €/ m <sup>2</sup> .

(2) Je Stellplatz für Wohnwagen oder Wohnmobile beträgt die Steuer 120 €/a.

### **§ 6 Entstehung und Ende der Steuerpflicht, Fälligkeit**

(1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, gilt als Besteuerungszeitraum der Teil des Kalenderjahres, in dem die Steuerpflicht besteht.

(2) Die Steuerpflicht für ein Kalenderjahr entsteht am 01. Januar des Jahres, für das die Steuer festzusetzen ist. Wird eine Wohnung erst ab einem Zeitpunkt nach dem 01. Januar innegehabt, so entsteht die Steuerpflicht mit dem ersten Tag des auf diesen Zeitpunkt folgenden Kalendermonats. Sofern eine Wohnung jedoch ab dem ersten Tag eines Kalendermonats (Monatsersten) innegehabt wird, entsteht die Steuerpflicht bereits mit Beginn dieses Kalendermonats.

(3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige die Zweitwohnung nachweislich nicht mehr innehat und er dies unter Vorlage dieser Nachweise entsprechend § 8 Abs. 1 und 3 bei der Stadt Cottbus/Chóśebuz gemeldet hat.

(4) Die Steuer ist jeweils mit einem Viertel ihres Jahresbetrages am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Entsteht die Steuerpflicht erstmalig ab einem Zeitpunkt

entsprechend Abs. 2 Satz 2 oder ändert sich die Steuerhöhe, so wird die Steuer anteilig einen Monat nach Bekanntgabe des Veranlagungsbescheids und sodann entsprechend Satz 1 fällig.

(5) Auf Antrag des Steuerschuldners kann die Zweitwohnungssteuer abweichend von Abs. 4 am 01. Juli in einem Jahresbetrag entrichtet werden. Der Antrag muss spätestens bis zum 30. September des laufenden Kalenderjahres für das Folgejahr gestellt worden sein.

### **§ 7 Festsetzung der Steuer**

Die Stadt Cottbus/Chósebus setzt die Zweitwohnungssteuer durch Bescheid fest. In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass, solange sich die Bemessungsgrundlagen und der Steuerbetrag nicht ändern, die Steuerfestsetzung auch für künftige Zeiträume gilt.

### **§ 8 Anzeigepflicht**

(1) Wer im Stadtgebiet Cottbus/Chósebus Inhaber einer Zweitwohnung wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dieses der Stadt Cottbus/Chósebus innerhalb von zwei Wochen nach diesem Zeitpunkt anzuzeigen. Bei der Wohnungsaufgabe ist § 6 Abs. 3 zu beachten (Nachweispflicht)!

(2) Änderungen, die erkennbar Einfluss auf die Besteuerungsgrundlagen haben (z. B. Veränderung der Wohnfläche, Veränderungen bei der Ausstattung mit Heizung, Bad oder Innen-WC), sind der Stadt Cottbus/Chósebus innerhalb eines Monats anzuzeigen.

(3) Der Wegfall oder die Entstehung von Voraussetzungen für die Beurteilung einer Wohnung nach § 2 Abs. 5 ist der Stadt Cottbus/Chósebus innerhalb eines Monats anzuzeigen.

### **§ 9 Steuererklärung**

(1) Die im § 3 Abs. 1 genannten Personen sind verpflichtet, der Stadt Cottbus/Chósebus innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe einer Aufforderung eine Steuererklärung abzugeben.

(2) Die in § 3 Abs. 1 genannten Personen sind zur Angabe der Wohnfläche und der Ausstattung der Zweitwohnung nach Aufforderung durch die Stadt Cottbus/Chósebus verpflichtet.

(3) Die Stadt Cottbus/Chósebus kann als Nachweis für die in Abs. 1 und 2 gemachten Angaben geeignete Unterlagen abfordern.

(4) Unabhängig von der Pflicht aus Abs. 1 kann die Stadt Cottbus/Chósebus jeden zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, der in der Stadt Cottbus/Chósebus mit einer Nebenwohnung gemeldet ist, eine meldepflichtige Nebenwohnung innehat oder eine Wohnung innehat, wo die begründete Vermutung besteht, dass sie eine Zweitwohnung sein könnte.

## **§ 10 Mitwirkungspflichten Dritter**

Haben die im § 9 genannten Personen ihre Verpflichtung zur Abgabe der Steuererklärung trotz Aufforderung durch die Stadt Cottbus/Chósebus nicht erfüllt, hat jeder Eigentümer, Vermieter, Verpächter oder sonstig Beteiligte im Sinne des § 93 AO auf Verlangen der Stadt Cottbus/Chósebus Auskunft zu erteilen, wer die Wohnung in welchem Zeitraum innehatte oder innehat. Darüber hinaus ist bei entsprechender Aufforderung nach bestem Wissen und Gewissen Auskunft zur Größe der Wohnfläche und zur Ausstattung der Wohnung zu erteilen.

## **§ 11 Verspätungszuschlag**

(1) Wenn der nach den Regelungen dieser Satzung Verpflichtete Steuererklärungen nicht oder nicht fristgemäß einreicht, kann entsprechend § 152 der AO ein Zuschlag zu der endgültig festgesetzten Steuer erhoben werden.

(2) Der Verspätungszuschlag wird gemeinsam mit der Steuer festgesetzt und im Steuerbescheid ausgewiesen.

## **§ 12 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 15 Abs. 2 Buchstabe b KAG handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig

- a. entgegen § 8 Abs. 1 die Inbesitznahme oder das Innehaben einer Zweitwohnung nicht oder nicht fristgemäß anzeigt,
- b. entgegen § 8 Abs. 2 Veränderungen, die erkennbaren Einfluss auf Besteuerungsgrundlagen haben nicht oder nicht fristgemäß anzeigt,
- c. entgegen § 8 Abs. 3 den Wegfall oder die Entstehung von Voraussetzungen für die Wohnungsbeurteilung nach § 2 Abs. 3 nicht fristgemäß anzeigt,
- d. entgegen § 9 Abs. 1, 2 und 4 nach Aufforderung der Stadt Cottbus/Chósebus die geforderten Angaben und Erklärungen nicht oder nicht vollständig einreicht,
- e. entgegen § 9 Abs. 3 nach Aufforderung der Stadt Cottbus/Chósebus die abgeforderten Unterlagen nicht oder nicht vollständig übergibt,
- f. entgegen § 10 nach Aufforderung der Stadt Cottbus/Chósebus die geforderten Angaben nicht, nicht vollständig oder wider besseren Wissens einreicht.

(2) Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

(3) Die Vorschriften der §§ 14 und 15 KAG über Straftaten und Ordnungswidrigkeiten sind anzuwenden.

### **§ 13 Datenübermittlung**

(1) Zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzuges dieser Satzung übermittelt die Meldebehörde bei Einzug eines Einwohners, der sich mit einer Nebenwohnung meldet, die nach § 34 Abs. 1 Bundesmeldegesetz vom 03. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 206), zulässigen personenbezogenen Daten des Einwohners. Bei Auszug, Tod, Namensänderung, Änderung bzw. nachträglichem Bekanntwerden der Anschrift der Hauptwohnung oder Einrichtung einer Übermittlungssperre werden die Veränderungen übermittelt. Wird die Hauptwohnung oder alleinige Wohnung zur Nebenwohnung, gilt dies als Einzug. Wird die Nebenwohnung zur Hauptwohnung oder alleinigen Wohnung, gilt dies als Auszug. Eine Datenübermittlung findet auch dann statt, wenn die Anmeldung von Nebenwohnungen nachgeholt wird.

(2) Zur Ermittlung der Steuerpflichtigen und zur Festsetzung und Einziehung der Zweitwohnungssteuer im Rahmen dieser Satzung werden personen- und grundstücksbezogene Daten durch Mitteilung bzw. Übermittlung von Ordnungsämtern, Bauämtern, Bürgerämtern, Einwohnermeldeämtern, dem Bundeszentralregister, Finanzämtern und anderen Behörden erhoben und verarbeitet, soweit die Sachverhaltsaufklärung durch die Steuerpflichtigen keinen Erfolg verspricht oder erfolglos war.

(3) Die Daten dürfen von der datenverarbeitenden Stelle nur zum Zweck der Steuererhebung nach dieser Satzung weiterverarbeitet werden.

### **§ 14 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt zum Ersten des Folgemonats nach Veröffentlichung in Kraft.

Cottbus/Chóšebuz, 18.12.2024

Tobias Schick  
Oberbürgermeister der Stadt Cottbus/Chóšebuz