

Auf der Grundlage des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Juni 2025 (SächsGVBl. S. 285) und der §§ 2 und 7 des Sächsischen Kommunalabgabengesetzes (SächsKAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 116), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2023 (SächsGVBl. S. 876), hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau in seiner Sitzung am 27.11.2025 folgende Neufassung der Satzung beschlossen:

Satzung der Großen Kreisstadt Zittau über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung)

§ 1 Allgemeines

Die Große Kreisstadt Zittau erhebt eine Zweitwohnungssteuer als örtliche Aufwandsteuer nach den Vorschriften dieser Satzung.

§ 2 Steuergegenstand

Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im gesamten Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Zittau.

§ 3 Begriff der Zweitwohnung

(1) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die melderechtlich als Nebenwohnung erfasst ist (§ 21 Bundesmeldegesetz [BMG]) oder die jemand neben seiner Hauptwohnung für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den seiner Familienmitglieder innehat. Eine Zweitwohnung verliert ihre Eigenschaft nicht dadurch, dass sie vorübergehend nicht oder anders genutzt wird.

(2) Als Wohnung gilt jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird (§ 20 BMG). Als Wohnung gelten auch alle Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen, die zu Zwecken des persönlichen Bedarfes auf einem eigenen oder fremden Grundstück abgestellt und nicht oder nur gelegentlich fortbewegt werden.

(3) Nutzen mehrere Personen gemeinschaftlich eine Wohnung, so gilt als Zweitwohnung der auf diejenigen Personen entfallende Wohnungsanteil, der diesen Personen als Zweitwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes dient. Dieser Anteil besteht aus den von ihnen allein genutzten Räumen zuzüglich der gemeinschaftlich genutzten Flächen, geteilt durch die Anzahl der Nutzungsberechtigten Personen.

(4) Keine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung sind bspw.:

- a) Wohnungen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern (z. B. Wohlfahrtspflege) zu therapeutischen Zwecken oder für Erziehungszwecke (z. B. Jugendhilfe) zur Verfügung gestellt werden,
- b) Wohnungen/Räume in Frauenhäusern (Zufluchtswohnungen),
- c) Wohnungen in Alten-, Altenwohn- und Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Personen dienen.

§ 4 Steuerpflicht

(1) Steuerpflichtig ist der Inhaber einer Wohnung entsprechend § 3 Abs. 1 dieser Satzung. Die rechtliche Verfügungsbefugnis und die tatsächliche Verfügungsmacht über die Wohnung als Eigentümer, Mieter oder als sonstige nutzungsberechtigte Person, muss mindestens zwei Monate im Kalenderjahr bestehen. Die Steuerpflicht tritt auch bei unentgeltlicher Nutzung ein.

(2) Sind mehrere Personen Inhaber einer Zweitwohnung, so sind diese jeweils für den von ihnen genutzten Anteil an der Wohnung (gem. § 3 Abs. 3) zweitwohnungssteuerpflichtig.

(3) Der Steuerpflicht unterliegen nicht:

- a) Personen bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, die zum Zwecke der Schul- und Berufsausbildung eine Nebenwohnung innehaben.
- b) Verheiratete bzw. eine eingetragene Lebenspartnerschaft führende Personen, die nicht dauernd getrennt von ihrer Familie bzw. von ihrem Lebenspartner leben, deren Hauptwohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet und die aus beruflichen Gründen eine Nebenwohnung in der Gemeinde innehaben

§ 5 Bemessungsgrundlage

(1) Bemessungsgrundlage der Steuer ist der jährliche Mietaufwand oder Mietwert.

(2) Der jährliche Mietaufwand ist die Nettokaltmiete, die der Inhaber der Zweitwohnung nach seinem Mietvertrag für den Besteuerungszeitraum zu zahlen hat. Als jährlicher Mietwert gilt der geschätzte ortsübliche Mietzins für Räume gleicher Art, Lage und Ausstattung.

(3) Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgeltes, beispielsweise Pacht, Nutzungsentgelt, Erbbauzins, Leibrente.

(4) Wurde eine Bruttokaltmiete (einschließlich Nebenkosten, jedoch ohne Heizkosten) vereinbart, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 10 % verminderte Bruttokaltmiete.

(5) Wurde eine Bruttowarmmiete (einschließlich Nebenkosten und Heizkosten) vereinbart, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 20 % verminderte Bruttowarmmiete.

§ 6 Steuersatz

Die Steuer beträgt 10 Prozent der Bemessungsgrundlage.

§ 7 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 Steuer 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 Zweitwohnung aufgegeben wird oder die Voraussetzungen für die Annahme einer Zweitwohnung entfallen. Endet im laufenden Erhebungszeitraum die Steuerpflicht, erfolgt die Erstattung zu viel bezahlter Steuern für die Monate, in denen keine Steuerpflicht bestand.

(4) Die Zweitwohnungssteuer wird je zu einer Hälfte des Jahresbetrages am 15. April und 15. Oktober fällig. Steuernachzahlungen werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

§ 8 Anzeigepflicht

(1) Der Zweitwohnungssteuerpflichtige, der in Zittau eine Zweitwohnung einrichtet, aufgibt oder zur Hauptwohnung macht, hat dies der Großen Kreisstadt Zittau, Ref. Haushalt, innerhalb von vier Wochen nach diesem Zeitpunkt anzuzeigen.

(2) Die An- oder Abmeldung von Personen nach dem BMG gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.

(3) Der Zweitwohnungssteuerpflichtige ist verpflichtet, der Großen Kreisstadt Zittau jegliche Änderung die für den Grund und die Höhe der Steuer maßgeblichen Umstände unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Dabei sind die erforderlichen Unterlagen ebenfalls mit einzureichen.

§ 9 Zweitwohnungssteuererklärung

(1) Der Zweitwohnungssteuerpflichtige ist zur Abgabe einer Zweitwohnungssteuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck verpflichtet. Diese ist eigenhändig zu unterschreiben und bis spätestens vier Wochen nach der Anzeige gem. § 8 Abs. 1 und 2 abzugeben.

(2) Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere Mietvertrag oder Mietänderungsvertrag, die die Nettokaltmiete berühren, nachzuweisen.

(3) Unbeschadet der sich aus Abs. 1 ergebenden Verpflichtung kann die Große Kreisstadt Zittau jeden zur Abgabe einer Zweitwohnungssteuererklärung auffordern, der in der Großen Kreisstadt Zittau eine Zweitwohnung innehat.

§ 10 Mitwirkungspflichten Dritter

Dritte, insbesondere Grundstückseigentümer, Wohnungseigentümer (Vermieter), mit der Verwaltung von Wohnungen beauftragte Unternehmen, sind auf Anfrage der Meldebehörde zur Mitteilung über die Person möglicher Steuerpflichtiger dieser gegenüber verpflichtet (§ 19 Abs. 5 BMG).

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne von § 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 SächsKAG handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig

- a) den Anzeigepflichten gem. § 8 Abs. 1 dieser Satzung nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt,
- b) Änderungen gem. § 8 Abs. 3 nicht oder nicht unverzüglich schriftlich mitteilt,
- c) als Inhaber der Zweitwohnung im Erhebungsgebiet entgegen § 9 Abs. 1 der Satzung seine Steuererklärung nicht oder nicht rechtzeitig auf dem amtlich vorgeschriebenen Vordruck abgibt,
- d) die in § 9 Abs. 2 genannten Unterlagen nicht einreicht,

und es dadurch ermöglicht, die Zweitwohnungsteuer zu verkürzen oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile zu erlangen (Abgabengefährdung).

(2) Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 1 können mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 EUR geahndet werden.

(3) Die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 6 Absatz 1 sowie Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 SächsKAG und nach sonstigen unmittelbar geltenden gesetzlichen Tatbeständen bleibt unberührt.

§ 12 Datenübermittlung von der Meldebehörde

(1) Die Meldebehörde übermittelt der Steuerbehörde gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 a) SächsKAG i.V.m. § 138 Abs. 1 u. 4 AO zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzugs der Zweitwohnungssteuersatzung bei Einzug, Umzug, Zuzug, Wegzug eines Einwohners, der sich mit Nebenwohnung meldet, gemäß § 34 Abs. 1 Bundesmeldegesetz die folgenden personenbezogenen Daten des Einwohners:

- Familiennamen
- frühere Namen
- Vorname (Rufname)
- Doktorgrad
- Ordensname, Künstlername
- derzeitige und frühere Anschriften, gekennzeichnet nach Haupt- und Nebenwohnung
- Einzugsdatum, Auszugsdatum
- Geburtsdatum
- Geburtsort
- Geschlecht
- gesetzliche Vertreter (Familiennamen, Vornamen, Doktorgrad, Anschrift, Geburtsdatum)
- Familienstand; bei Verheirateten oder Lebenspartnern zusätzlich Datum, Ort und Staat der Eheschließung oder der Begründung der Lebenspartnerschaft
- Auskunftssperren

(2) Zu den Anschriftendaten gehören folgende Daten: Postleitzahl, Ort, Straße, Hausnummer, Hausnummernzusatz, Wohnungsnummer, Adresszusatz, gegebenenfalls Ortsteil der Haupt- und Nebenwohnung.

(3) Bei Auszug, Tod, Namensänderung, Änderung beziehungsweise nachträglichem Bekanntwerden der Anschrift der Hauptwohnung oder Einrichtung einer Auskunftssperre werden die Veränderungen übermittelt.

§ 13 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am 01.01.2026 in Kraft.

(2) Mit Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Satzung der Stadt Zittau über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer vom 23.06.2016 außer Kraft.

Zittau, 27.11.2025

T. Zenker

Oberbürgermeister