

S A T Z U N G
über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Landeshauptstadt Dresden
(Zweitwohnungssteuersatzung)

Vom 24. Februar 2005

Veröffentlicht im Dresdner Amtsblatt Nr. 12/05 vom 24.03.05,
geändert in Nr. 48/05 vom 01.12.05, in Nr. 13/06 vom 30.03.06,
in Nr. 50/07 vom 13.12.07, in Nr. 49/12 vom 06.12.12, in Nr. 46/15 vom 12.11.15
und zuletzt geändert in Nr. e13-04-2025 vom 8. April 2025

Auf der Grundlage des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (Sächs-GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2003 (SächsGVBl. S. 55), berichtigt am 25. April 2003 (SächsGVBl. S. 159) und der §§ 2 und 7 des Sächsischen Kommunalabgabengesetzes (SächsKAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. August 2004 (SächsGVBl. S. 418) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden in seiner Sitzung am 24. Februar 2005 folgende Satzung beschlossen:

Inhaltsverzeichnis:

Seite:

§ 1	Steuergegenstand	1
§ 2	Begriff der Zweitwohnung	2
§ 3	Steuerpflicht	3
§ 4	Bemessungsgrundlage	3
§ 5	Steueransatz	3
§ 6	Entstehung, Beginn und Ende der Steuerpflicht, Fälligkeit	4
§ 7	Festsetzung der Steuer, Rundung	4
§ 8	Anzeigepflicht	4
§ 9	Steuererklärung	5
§ 10	Ordnungswidrigkeiten	5
§ 11	Datenübermittlung von der Meldebehörde	5
§ 12	In-Kraft-Treten	6

§ 1

Steuergegenstand

Das Innehaben einer Zweitwohnung im Gebiet der Landeshauptstadt Dresden unterliegt der Zweitwohnungssteuer.

§ 2**Begriff der Zweitwohnung**

³⁾ ⁵⁾ **(1)** Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, die ein Einwohner/eine Einwohnerin als Nebenwohnung gemäß § 21 Abs. 3 des Bundesmeldegesetzes für den eigenen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf der Familienmitglieder in der Landeshauptstadt Dresden innehat. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber/ihre Inhaberin sie zeitweilig zu anderen als den vorgenannten Zwecken nutzt.

⁴⁾ **(2)** Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird.

⁵⁾ **(3)** Nutzen mehrere Personen, die nicht zu einer Familie gehören, gemeinschaftlich eine Wohnung, so gilt als Zweitwohnung der auf diejenigen Personen entfallende Wohnungsanteil, denen die Wohnung als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes dient. Für die Berechnung des Wohnungsanteils ist die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume den an der Gemeinschaft beteiligten Personen zu gleichen Teilen zuzurechnen. Dem Anteil an der Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume ist die Fläche der von dem Nutzungsberechtigten allein genutzten Räume hinzuzufügen.

¹⁾ ²⁾ ⁴⁾ **(4)** Keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind

- (a) Wohnungen, die von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden.
- (b) Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und der freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen.
- (c) Wohnungen, die verheiratete und nicht dauernd getrennt lebende Personen aus beruflichen Gründen in Dresden allein ohne ihren jeweiligen Ehepartner innehaben und die sie überwiegend nutzen, wenn sich die Hauptwohnung der Eheleute außerhalb Dresdens befindet; nicht dauernd getrennt lebende eingetragene Lebenspartnerinnen/Lebenspartner sind den nicht dauernd getrennt lebenden Ehepartnerinnen/Ehepartnern gleichgestellt.
- (d) Wohnungen, die sich in Kleingartenanlagen befinden, die durch von der zuständigen Landesbehörde als gemeinnützig im Sinne des § 2 des Bundeskleingartengesetzes anerkannte Kleingärtnerorganisationen verwaltet werden (Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983, BGBl. I S. 210, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. September 2001, BGBl. I S. 2376).

¹⁾ Änderung, Dresdner Amtsblatt Nr. 48/05 vom 01.12.05, Seite 14

²⁾ Änderung, Dresdner Amtsblatt Nr. 13/06 vom 30.03.06, Seite 9

³⁾ Änderung, Dresdner Amtsblatt Nr. 50/07 vom 13.12.07, Seite 8

⁴⁾ Änderung, Dresdner Amtsblatt Nr. 49/12 vom 06.12.12, Seite 11

⁵⁾ Änderung, Dresdner Amtsblatt Nr. 46/15 vom 12.11.15, Seite 24

- (e) Gesamtheiten von Räumen, die nicht den Anforderungen an eine Wohnung aus § 48 der Sächsischen Bauordnung in der Neufassung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 27. Januar 2012 (SächsGVBl. S. 130, 142), genügen.

§ 3

Steuerpflicht

- (1) Steuerpflichtig ist der Inhaber/die Inhaberin der Wohnung, dessen/deren melderechtlichen Verhältnisse die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung bewirken. Als Inhaber/Inhaberin einer Zweitwohnung gilt die Person, der die Verfügungsbefugnis über die Wohnung als Eigentümer/Eigentümerin oder Mieter/Mieterin oder als sonstige dauer Nutzungsberechtigte Person zusteht. Dies gilt auch bei unentgeltlicher Nutzung.
- (2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner gemäß § 44 der Abgabenordnung.
- (3) Steuerpflichtig im Sinne dieser Satzung sind nicht Feriengäste als Mieter/Mieterinnen von Ferienhäusern, Wohnungen oder Zimmern, soweit die Nutzungsdauer unter einem Monat liegt.

§ 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) ergebende Wohnfläche.

§ 5

Steuersatz

Die Steuer beträgt 15⁶⁾ v. H. der Bemessungsgrundlage.

⁶⁾ Änderung, Dresdner Amtsblatt Nr. e13-04-2025 vom 8. April 2025

§ 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 Steuerschuld für ein Kalenderjahr entsteht am 1. Januar des Jahres, für das die Steuer festzusetzen ist. Wird eine Wohnung erst nach dem 1. Januar in Besitz genommen, entsteht die Steuerschuld am ersten Tag des folgenden Kalendermonats.
- (3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerschuldner/die Steuerschuldnerin die Wohnung aufgibt oder die Voraussetzungen für die Annahme einer Zweitwohnung entfallen.
- (4) Die Steuer wird zu je einem Viertel ihres Jahresbeitrages am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Nachzahlungen werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheides fällig. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Jahres, wird die Steuer am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November jeweils in Höhe eines Teilbetrages fällig, der sich bei einer Division der auf den Besteuerungszeitraum entfallenden Steuer durch die Zahl der Monate, in denen die Steuerpflicht bestand, und einer anschließenden Multiplikation mit der Anzahl der Monate, in denen die Steuerpflicht im jeweiligen Quartal bestand, ergibt.

§ 7**Festsetzung der Steuer, Rundung**

- (1) Die Landeshauptstadt Dresden setzt die Steuer durch Bescheid fest. In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass er auch für künftige Zeitabschnitte gilt, solange sich die Bemessungsgrundlagen und der Steuerbetrag nicht ändern.
- (2) Die Steuer ist auf volle Euro abzurunden. Ergibt sich ein nicht durch zwölf teilbarer Betrag, so ist die Steuer auf den nächstniedrigen durch zwölf teilbaren Betrag abzurunden.

§ 8**Anzeigepflicht**

- (1) Wer bei In-Kraft-Treten dieser Satzung eine Zweitwohnung innehat, hat dies der Landeshauptstadt Dresden innerhalb einer Woche anzuzeigen.
- (2) Wer im Erhebungsgebiet Inhaber/Inhaberin einer Zweitwohnung wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dies der Landeshauptstadt Dresden innerhalb einer Woche anzuzeigen.
- (3) Die Anmeldung oder Abmeldung von Personen nach dem Sächsischen Meldegesetz gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.
- (4) Änderungen der Nettokaltmiete sind der Landeshauptstadt Dresden innerhalb eines Monats anzuzeigen. Sie werden bei der Steuerveranlagung vom folgenden 1. Januar an berücksichtigt.

§ 9**Steuererklärung**

(1) Der Steuerpflichtige/die Steuerpflichtige hat für das Jahr des Beginns der Steuerpflicht eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben.

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

(3) Unbeschadet der sich aus Absatz 1 ergebenden Verpflichtung kann die Landeshauptstadt Dresden jeden zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, der in der Landeshauptstadt Dresden mit Nebenwohnung gemeldet ist oder ohne mit Nebenwohnung gemeldet zu sein eine meldepflichtige Nebenwohnung im Sinne des Sächsischen Meldgesetzes innehat.

§ 10**Ordnungswidrigkeiten**

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

- a) seinen Meldepflichten nach § 8 Abs. 1 oder 4 dieser Satzung nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt,
- b) trotz Aufforderung seiner Steuerklärungspflicht 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 Sächsischen Kommunalabgabengesetzes kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 EUR geahndet werden.

§ 11**Datenübermittlung von der Meldebehörde**

⁵⁾ (1) Die Meldebehörde übermittelt der Steuerbehörde zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzugs der Zweitwohnungssteuersatzung bei Einzug eines Einwohners/einer Einwohnerin, der/die sich mit Nebenwohnung meldet, gemäß § 34 Abs. 1 des Bundesmeldegesetzes die folgenden personenbezogenen Daten des Einwohners/der Einwohnerin:

- Familienname,
- frühere Namen,
- Vornamen unter Kennzeichnung des Rufnamens,
- Doktorgrad,
- Ordensname, Künstlername,
- Anschrift der Hauptwohnung,

¹⁾ Änderung, Dresdner Amtsblatt Nr. 48/05 vom 01.12.05, Seite 14

⁵⁾ Änderung, Dresdner Amtsblatt Nr. 46/15 vom 12.11.15, Seite 24

- Anschrift der Nebenwohnung und Tag des Einzugs,
- Geburtsdatum,
- Geschlecht,
- gesetzliche Vertreter (Vor- und Familiennamen, Doktorgrad, Geburtsdatum),
- Auskunftssperren.

Zu den Anschriftendaten gehören folgende Angaben: Postleitzahl, Ort, Straße, Hausnummer, Hausnummernzusatz, Wohnungsnummer, Adresszusatz, gegebenenfalls Orts- teil 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 Landeshauptstadt Dresden bereits mit Nebenwohnung gemeldet sind.

§ 12

In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am 1. Januar 2006 in Kraft.

Dresden, 2. März 2005

gez. Roßberg
Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt Dresden