

**Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer in der Stadt Chemnitz
(Zweitwohnungsteuersatzung)**

Inhalt

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

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer in der Stadt Chemnitz (Zweitwohnungsteuersatzung)

Auf der Grundlage des § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), 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 Chemnitz in seiner Sitzung am 24.09.2025 mit Beschluss Nr. B-126/2025 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Steuergegenstand

Die Stadt Chemnitz erhebt eine Zweitwohnungsteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.

§ 2 Begriff der Zweitwohnung

(1) Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, die ein Einwohner/eine Einwohnerin als Nebenwohnung gemäß § 21 Abs. 3 des Bundesmeldegesetzes neben seiner/ihrer Hauptwohnung für den eigenen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf der Familienmitglieder in der Stadt Chemnitz innehat. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber/ihre Inhaberin 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) 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 § 2 Abs. 1 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.

(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 in Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen,

d) Räume zum Zwecke des Strafvollzuges.

e) Wohnungen, die von nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten und eingetragenen Lebenspartnerschaften, deren gemeinsame Hauptwohnung sich außerhalb des Gebietes der Stadt Chemnitz befindet, aus beruflichen Gründen bewohnt werden und das Erreichen des Arbeitsplatzes ohne diese Wohnung nur mit erheblichem Zeitaufwand möglich wäre.

Als berufliche Gründe gelten auch solche Tätigkeiten, die zur Vorbereitung auf die Erwerbstätigkeit erforderlich sind, wie beispielsweise Studium, Lehre, Ausbildung, Praktikum, Volontariat.

f) Wohnungen, die von Personen, welche sich im Studium oder in einer Ausbildung befinden und das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, sind dann keine Zweitwohnungen im Sinne der Zweitwohnungssteuersatzung, wenn es sich bei der Haupt- oder Nebenwohnung um die Nutzung eines Zimmers in der Wohnung der Eltern/eines Elternteils handelt.

§ 3 Steuerpflicht

(1) Steuerpflichtig ist der volljährige Inhaber/die volljährige Inhaberin der Wohnung, dessen/deren melderechtlichen Verhältnisse die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung bewirken.

(2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner gemäß § 44 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) 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 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 Jahresbetrages am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, gelten die vorgenannten Fälligkeitszeitpunkte auch für die Kalendervierteljahre, die vollständig der Besteuerung unterliegen. Nachzahlungen werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe und Erstattungen sofort mit Bekanntgabe des Bescheides fällig.

§ 7

Festsetzung der Steuer

- (1) Die Stadt Chemnitz 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 Chemnitz innerhalb von zwei Wochen anzuzeigen.
- (2) Wer im Erhebungsgebiet Inhaber/Inhaberin einer Zweitwohnung wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dies der Stadt Chemnitz 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 Chemnitz 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 Stadt Chemnitz jeden zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, der in der Stadt Chemnitz mit Nebenwohnung gemeldet ist oder ohne mit Nebenwohnung gemeldet zu sein, eine meldepflichtige Nebenwohnung nach dem Bundesmeldegesetz innehat.

(4) Änderungen der für die Steuererhebung relevanten Tatbestände sind innerhalb eines Monats bei der Stadt Chemnitz anzuzeigen.

(5) Unbeschadet der sich aus Absatz 1, 3 oder 4 ergebenden Verpflichtung ist die Stadt Chemnitz berechtigt, den bisher erklärten Befreiungstatbestand aus der Zweitwohnungsteuer-Erklärung zu überprüfen.

(6) Grundstückseigentümer, Wohnungseigentümer, Wohnungsgeber und andere Personen sind auf Anfrage zur Mitteilung über die Person des Steuerpflichtigen und zur Mitteilung aller für die Steuererhebung erforderlichen Tatbestände verpflichtet (§ 3 Abs. 1 SächsKAG in Verbindung mit § 93 AO).

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

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

a) seinen Meldepflichten nach § 8 Abs. 1, 2 oder 4 dieser Satzung nicht oder nicht fristgemäß nachkommt,

b) trotz Aufforderung seiner Steuerklärungspflicht nach § 9 Abs. 1 oder 3 dieser Satzung nicht oder nicht fristgemäß nachkommt,

c) trotz Aufforderung nach § 9 Abs. 2 keine Unterlagen, insbesondere Mietverträge und Mietänderungsverträge, die die Nettokaltmiete berühren, zum Nachweis seiner Angaben vorlegt,

d) Änderungen nach § 9 Abs. 4 nicht fristgemäß mitteilt.

(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 Zweitwohnungsteuersatzung bei Einzug eines Einwohners/einer Einwohnerin, der/die sich mit Nebenwohnung meldet, gemäß § 34 Abs. 1 Bundesmeldegesetz die folgenden personenbezogenen Daten des Einwohners/der Einwohnerin:

- 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, bei Verheirateten oder Lebenspartnern zusätzlich Datum, Ort und Staat der Eheschließung oder der Begründung der Lebenspartnerschaft
- 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 Chemnitz bereits mit Nebenwohnung gemeldet sind.

§ 12 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am 1. Januar 2026 in Kraft. Die Zweitwohnungsteuersatzung der Stadt Chemnitz in der Fassung vom 09.11.2015 tritt zum 31.12.2025 außer Kraft.

Chemnitz, den 15. Oktober 2025

Sven Schulze
Oberbürgermeister

(Dienstsiegel)

**Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer in der Stadt Chemnitz
(Zweitwohnungsteuersatzung)**

- Chronologie -

	Beschluss- datum	Ausferti- gung	bekannt gemacht	In-Kraft- Treten	Fundstelle Amtsblatt
Satzung	14.12.05	15.12.05	21.12.05	01.01.06	Nr. 51/05
1. Änderung	19.06.13	21.06.13	03.07.13	04.07.13	Nr. 27/13
2. Änderung	28.10.15	09.11.15	11.11.15	12.11.15	Nr. 45/15
Satzung	24.09.25	15.10.25	23.10.25	01.01.26	Nr. 43/25