

# **ZWEITWOHNUNGSSTEUERSATZUNG**

## **Satzung zur Erhebung einer Zweitwohnungssteuer vom 15.12.2015 (ab 01.01.2016 in Kraft)**

### **§ 1 Steuererhebung**

Die Gemeinde Waldachtal erhebt eine Zweitwohnungssteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet Waldachtal.

### **§ 2 Steuerschuldner**

- (1) Steuerschuldner ist, wer im Gemeindegebiet für einen nicht nur vorübergehenden Zeitraum eine Zweitwohnung innehat.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner innerhalb oder außerhalb der Gemeindegebiets gelegenen Hauptwohnung im Gemeindegebiet zu Zwecken der Erholung, der Berufsausübung, der Ausbildung oder des sonstigen persönlichen Lebensbedarfs innehat.
- (3) Hauptwohnung ist diejenige von mehreren im In- oder Ausland gelegenen Wohnung eines Einwohners, die er vorwiegend benutzt. Hauptwohnung eines verheirateten Einwohners, der nicht dauernd von seiner Familie getrennt lebt, ist die vorwiegend benutzte Wohnung der Familie. In Zweifelsfällen ist die vorwiegend benutzte Wohnung dort, wo der Schwerpunkt der Lebensbeziehung des Einwohners liegt.
- (4) Inhaber einer Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist nicht der reine Kapitalanleger. Mangelnde Eigennutzung hat der Zweitwohnungsinhaber nachzuweisen.
- (5) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.
- (6) Die Zweitwohnungssteuer wird nicht erhoben für das Innehaben einer ausschließlich aus beruflichen Gründen vorgehaltenen Wohnung eines nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten oder Lebenspartners im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes, dessen eheliche bzw. gemeinsame Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet.

### **§ 3 Steuermaßstab**

- (1) Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet.
- (2) Der jährliche Mietaufwand ist die Nettokaltmiete, die der Steuerschuldner für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarung nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld für ein Jahr zu entrichten hätte (Jahresnettokaltmiete). Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pachtzins, Nutzungsentgelt, Erbbauzins, Leibrente.
- (3) Sollte im Mietvertrag zwischen den Parteien eine Miete vereinbart worden sein, in der einige oder alle Nebenkosten oder Aufwendungen für die Möblierung der Wohnung enthalten sind, sind zur Ermittlung der Nettokaltmiete die hierauf entfallenden Anteile abzuziehen.

- (4) Soweit wegen fehlender Angaben im Mietvertrag die Höhe entsprechender Mietanteile nicht ermittelt werden kann, sind zur Ermittlung der Nettokaltmiete angemessene Kürzungen vorzunehmen.

So gilt als Nettokaltmiete die vereinbarte Miete, vermindert um folgende pauschale Kürzungen für

- a) Teilmöblierung 10 v. H.
- b) Vollmöblierung 20 v. H.
- c) eingeschlossene Nebenkosten ohne Heizung (Bruttokaltmiete) 10 v. H.
- d) eingeschlossene Nebenkosten mit Heizung (Bruttowarmmiete) 20 v. H.,

soweit der Steuerschuldner nicht nachweist, dass ein höherer Abzug geboten ist.

- (5) Statt des Betrages nach Absatz 2 gilt als jährlicher Mietaufwand die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zu vorübergehendem Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete wird in Anlehnung an die Jahresnettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleiche oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

#### **§ 4 Steuersatz**

- (1) Die Steuer beträgt im Kalenderjahr 12 vom Hundert des jährlichen Mietaufwands nach § 3. Der Zweitwohnungssteuerbetrag wird auf volle Euro nach unten abgerundet.
- (2) In den Fällen des § 5 Abs. 1 Satz 2 ermäßigt sich die Steuer auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag.
- (3) Ist zum Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld die Verfügbarkeit der Zweitwohnung für Zwecke der persönlichen Lebensführung aufgrund eines Vertrages mit einer Vermietungsagentur oder einem Hotelbetrieb zwecks Weitervermietung zeitlich begrenzt, beträgt die Steuerschuld bei einer Eigennutzungsmöglichkeit im Veranlagungszeitraum von
- a) bis zu einem Monat 25 v. H. der mit dem Steuersatz nach Abs. 1 errechneten Zweitwohnungssteuer
  - b) bis zu drei Monaten 50 v. H. der mit dem Steuersatz nach Abs. 1 errechneten Zweitwohnungssteuer
  - c) bis zu sechs Monaten 75 v. H. der mit dem Steuersatz nach Abs. 1 errechneten Zweitwohnungssteuer

#### **§ 5 Entstehung und Fälligkeit der Steuerschuld**

- (1) Die Steuerschuld für ein Kalenderjahr entsteht am 1. Januar. Wird eine Wohnung erst nach dem 1. Januar bezogen, so entsteht die Steuerschuld am ersten Tag des folgenden Kalendervierteljahres.
- (2) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendervierteljahres, in dem der Steuerschuldner aus der Wohnung auszieht.
- (3) Die Steuer wird einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.
- (4) In den Fällen des Abs. 2 ist die zu viel bezahlte Steuer auf Antrag zu erstatten.

#### **§ 6 Anzeigepflicht**

- (1) Wer Inhaber einer Zweitwohnung ist bzw. wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dies der Gemeinde Waldachtal innerhalb eines Monats anzuzeigen.  
Die An- oder Abmeldung von Personen nach dem Meldegesetz gilt nicht als Anzeige im Sinne dieser Regelung.
- (2) Die Inhaber einer Zweitwohnung sind verpflichtet der Gemeinde Waldachtal für die Höhe der Steuer maßgebliche Veränderungen unverzüglich mitzuteilen.

## **§ 7** **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrigkeiten i. S. von § 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg handelt (KAG) handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig den Anzeigepflichten nach § 6 dieser Satzung nicht nachkommt.