

## SATZUNG

### zur Erhebung der Zweitwohnungsteuer

#### (Zweitwohnungsteuersatzung – ZwStS)

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in Verbindung mit den §§ 2 und 9 Absatz 4 des Kommunalabgabengesetzes Baden-Württemberg (KAG) hat der Gemeinderat der Gemeinde Waldbrunn am 15. Dezember 2014 folgende Satzung beschlossen:

#### § 1 Steuergegenstand

- (1) Die Gemeinde Waldbrunn erhebt eine Steuer auf das Innehaben einer Zweitwohnung durch eine natürliche Person (Zweitwohnungsteuer).
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben einer außerhalb oder innerhalb des Gemeindegebiets gelegenen Hauptwohnung im Gemeindegebiet zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs innehat.
- (3) Hat ein Einwohner mehrere Wohnungen im In- oder Ausland, so ist die vorwiegend benutzte Wohnung die Hauptwohnung. In Zweifelsfällen ist die vorwiegend benutzte Wohnung dort, wo der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen des Einwohners liegt. Hauptwohnung eines verheirateten oder eines eine eingetragene Lebenspartnerschaft führenden Einwohners, der nicht dauernd von seiner Familie oder seinem Lebenspartner getrennt lebt, ist die vorwiegend benutzte Wohnung der Familie oder der Lebenspartner. Kann der Wohnungsstatus des verheirateten oder des eine eingetragene Lebenspartnerschaft führenden Einwohners danach nicht zweifelsfrei bestimmt werden, ist die Hauptwohnung die jeweils vorwiegend benutzte Wohnung.
- (4) Die Zweitwohnungssteuer wird nicht erhoben für Wohnungen, die von einem nicht dauerhaft getrennt lebenden Verheirateten oder eines eine eingetragene Lebenspartnerschaft Führenden aus beruflichen Gründen oder zu Zwecken der Ausbildung gehalten werden, dessen eheliche oder lebenspartnerschaftliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet. Dies gilt jedoch nur, wenn die Wohnung für diese Zwecke notwendig ist und nicht nur unregelmäßig oder zeitlich untergeordnet genutzt wird.

#### § 2 Steuerschuldner

- (1) Steuerschuldner ist der Inhaber einer Zweitwohnung. Inhaber ist, wer die Verfügungsgewalt über die Wohnung hat.
- (2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, sind sie Gesamtschuldner.

### **§ 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 Vereinbarungen 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 kann anhand der vom Gutachterausschuss festgelegten Richtwerte ermittelt werden, so lange kein örtlicher Mietspiegel in der Gemeinde Waldbrunn vorhanden ist. Dem Steuerpflichtigen bleibt es in diesen Fällen unbenommen, den jährlichen Mietaufwand für seine Zweitwohnung durch ein Gutachten eines anerkannten Sachverständigen für Immobilienbewertung nachzuweisen.

### **§ 4 Steuersatz**

- (1) Die Steuer beträgt im Kalenderjahr 10 vom Hundert des jährlichen Mietaufwands nach § 3.
- (2) In den Fällen des § 5 Abs. 1 Satz 2 ermäßigt sich die Steuer auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag.

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

- (1) Die Steuerschuld für ein Kalenderjahr entsteht am 1. Januar. Beginnt das Innehaben einer Zweitwohnung erst nach dem 01. Januar, so entsteht die Steuerschuld am ersten Tag des folgenden Kalendervierteljahres.
- (2) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendervierteljahres, in dem die Zweitwohneigenschaft i.S. von § 1 Abs. 2 endet.



- (3) Die Steuer wird einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheids fällig.
- (4) In den Fällen des Absatzes 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 Waldbrunn - Rechnungsamt - 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 Waldbrunn - Rechnungsamt - für die Höhe der Steuer maßgebliche Veränderungen unverzüglich mitzuteilen.

### § 6 a Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne von § 8 a Abs. 2 Nr. 2 Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG) handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig der Verpflichtung nach § 6 dieser Satzung zuwiderhandelt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 8 Abs. 3 Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG) mit einer Geldbuße in Höhe bis zu 10.000,- € geahndet werden.

### § 7 In-Kraft-Treten und Außer-Kraft-Treten

- (1) Diese Satzung tritt am 01. Januar 2015 in Kraft.
- (2) Die Satzung der Gemeinde Waldbrunn zur Erhebung der Zweitwohnungsteuer vom 16.05.1989, geändert durch Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungsteuer vom 13.12.1993, geändert durch Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungsteuer vom 19.11.1996, geändert durch die 1. Satzung zur Anpassung örtlicher Satzungen an den Euro vom 10.09.2001, geändert durch Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungsteuer vom 02.12.2002, zuletzt geändert durch Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungsteuer vom 13.12.2004, tritt mit Ablauf des 31.12.2014 außer Kraft.

### Ausfertigungsvermerk:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der Gemeindeordnung beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Waldbrunn, den 16. Dezember 2014

  
Markus Haas  
Bürgermeister



Öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt  
des Gemeindeverwaltungsverbandes  
Neckargerach-Waldbrunn

Nr. 51/52 vom 18.12.2014

Waldbrunn, 19.12.2014

