

**Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer
(Zweitwohnungssteuersatzung)
vom 15. November 2016**

Auf Grund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.V.m. den §§ 2, 5a Abs. 2 Nr. 2 und 6 Abs. 4 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) hat der Gemeinderat der Gemeinde Wüstenrot am 15. November 2016 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1
Steuererhebung**

Die Gemeinde erhebt eine Zweitwohnungssteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung als örtliche Aufwandsteuer nach den Vorschriften dieser Satzung.

**§ 2
Steuerschuldner**

- (1) Steuerschuldner ist, wer im Gemeindegebiet eine Zweitwohnung innehat.
- (2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, sind sie Gesamtschuldner.

**§ 3
Steuerobjekt**

- (1) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemandem außerhalb des Grundstücks seiner mit Hauptwohnsitz gemeldeten Wohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs als Mieter oder Eigentümer zur Nutzung offensteht, insbesondere zu Erholungs-, Berufs- und Ausbildungszwecken.
- (2) Eine mit Hauptwohnsitz gemeldete Wohnung ist keine Zweitwohnung nach dieser Satzung. Jede weitere Wohnung im Gemeindegebiet ist dagegen unabhängig vom melderechtlichen Status eine zu besteuernde Zweitwohnung, sofern der Wohnungsbegriff erfüllt und die Nutzungsmöglichkeit nach Absätzen 3 und 4 gegeben ist.
- (3) Wohnung ist jeder zum Wohnen und Schlafen geeignete umschlossene Raum mit folgender Mindestausstattung: Spüle, WC sowie Dusche oder Badewanne. Bei fehlenden Angaben seitens des Eigentümers oder Mieters einer Zweitwohnung wird der Wohnungsbegriff positiv vermutet.

- (4) Die Wohnung steht einem Mieter auch bei mündlich vereinbarter Miete zur Nutzung offen. Einem Eigentümer steht die Wohnung zur Nutzung offen, sofern er nicht durch ganzjährige Vermietung seine persönliche Nutzungsmöglichkeit ausgeschlossen hat (reine Kapitalanlage). Der Eigentümer ist hierzu durch Vorlage des Mietvertrages nachweislichpflichtig.
- (5) Von der Zweitwohnungssteuer sind befreit:
- Wohnungen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder für Zwecke der Erziehung als Jugendhilfemaßnahme zur Verfügung gestellt werden.
 - Wohnungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen und sich in Pflegeheimen oder vergleichbaren Einrichtungen befinden.
 - Wohnungen, die Studierende oder noch in Ausbildung befindliche Personen bei den Eltern oder einem Elternteil innehaben, soweit sich die Hauptwohnung am Studien- oder Ausbildungsort befindet.
 - Wohnungen, die ein nicht dauernd getrennt lebender verheirateter oder in einer eingetragenen Partnerschaft lebender Einwohner ausschließlich aus beruflichen Gründen vorhält, da er seiner Arbeit nicht von der gemeinsamen Wohnung aus nachgehen kann.

§ 4a Steuermaßstab bei Miete

- (1) Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet.
- (2) Der jährliche Mietaufwand ist das Gesamtentgelt, das der Steuerschuldner für die Benutzung der Wohnung auf Grund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld für ein Jahr zu entrichten hat (Jahres-Nettokaltmiete).
- (3) Wenn nur eine Bruttokaltmiete (einschl. Nebenkosten, ohne Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 10 v.H. verminderte Bruttokaltmiete. Wenn nur eine Bruttowarmmiete (einschl. Nebenkosten und Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 20 v.H. verminderte Bruttowarmmiete.
- (4) Der Steuerpflichtige hat den jährlichen Mietaufwand nachzuweisen. Hierzu legt er eine Kopie des Mietvertrages mit Originalunterschrift des Vermieters vor. So lange der Nachweis fehlt, ist die Gemeinde berechtigt, den jährlichen Mietaufwand sachgerecht zu schätzen.

§ 4b Steuermaßstab bei Eigennutzung

- (1) Die Steuer wird nach dem fiktiven jährlichen Mietaufwand (Jahres-Nettokaltmiete) berechnet.

- (2) Als Jahres-Nettokaltmiete gilt die übliche Miete für solche Wohnungen, die eigen- genutzt, zu vorübergehendem Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind. Als üb- liche Nettokaltmiete gelten dabei die nach Alters- und Größenklassen gestaffelten Mittelwerte des aktuellen Mietspiegels für den Stadtkreis Heilbronn – ausschließlich jeglichen dort aufgeführten Zuschlägen für überdurchschnittliche Ausstattung – ab- züglich eines pauschalen Abschlages von 35 Prozent für den Ortsteil Wüstenrot, 40 Prozent für den Ortsteil Neuhütten und 50 Prozent für alle übrigen Ortsteile. Uner- heblich für die Ermittlung der Jahres-Nettokaltmiete ist der bauliche Zustand der Wohnung, solange der Wohnungsbegriff erfüllt ist. Der Mietspiegel für den Stadt- kreis Heilbronn wird auf Anfrage kostenlos zur Verfügung gestellt.
- (3) Für die Berechnung des Alters der Wohnung ist das Baujahr nach der Bauakte (Genehmigungsdatum) ausschlaggebend. Bei einer grundlegenden, genehmi- gungspflichtigen Gebäudesanierung wird das Genehmigungsdatum der Sanierung als Berechnungsgrundlage herangezogen.
- (4) Die Größe der Wohnung ergibt sich aus der Wohnflächenberechnung nach der ak- tuellen Zweiten Berechnungsverordnung des Bundesministers für Raumwesen, Bauordnung und Städtebau.
- (5) Unerheblich für die Ermittlung der Jahres-Nettokaltmiete ist der bauliche Zustand der Wohnung, solange der Wohnungsbegriff erfüllt ist. Die Jahres-Nettokaltmiete wird insbesondere durch Renovierungsarbeiten nicht gemindert. Für den Fall, dass die Wohnung durch Generalsanierung vorübergehend unbewohnbar wird, entsteht keine Zweitwohnungssteuer für die betroffenen Kalendervierteljahre nach § 6 Ab- satz 1.
- (6) Nach einer Beendigung des Mietverhältnisses wird ein Zeitraum von bis zu sechs Monaten zur Neuvermietung eingeräumt. Die Zweitwohnung gilt so lange weiterhin als reine Kapitalanlage, falls in diesem Zeitraum keine Eigennutzung stattgefunden hat. Wird der Zeitraum überschritten, ist nicht von einer Fortführung als reine Kapi- talanlage auszugehen und die Steuerpflicht beginnt mit Beendigung des Mietver- hältnisses.

§ 5 Steuersatz

- (1) Die Steuer beträgt jährlich 12 Prozent der Jahres-Nettokaltmiete (§ 4) und wird auf volle Euro abgerundet.
- (2) Wird eine Zweitwohnung nicht ganzjährig vermietet und weist der Steuerschuldner zu Beginn des Veranlagungszeitraumes nach, dass aufgrund vertraglicher Bedin- gungen nur eine zeitlich begrenzte Eigennutzungsmöglichkeit besteht, beträgt die Steuerschuld bei einer tatsächlichen Verfügbarkeit von:
 - bis zu drei Monaten: 25 %
 - bis zu sechs Monaten: 50 %
 - bis zu neun Monaten: 75 %
 - mehr als neun Monate: 100 %der Jahres-Nettokaltmiete.

- (3) In den Fällen des § 6 Abs. 1 Satz 2 ermäßigt sich die Steuer auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag.

§ 6

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 Beginn des Kalendervierteljahres, in das der Beginn des Innehabens der Zweitwohnung fällt.
- (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 Steuerbescheids fällig. Bis zur Bekanntgabe eines neuen Steuerbescheides ist die Steuer jeweils zum 01.07. eines jeden Jahres fällig und ohne Aufforderung zu entrichten.
- (4) In den Fällen des Abs. 2 ist die zu viel bezahlte Steuer auf Antrag zu erstatten.

§ 7

Anzeigepflicht

- (1) Wer im Gemeindegebiet eine Zweitwohnung bezieht, hat der Gemeindeverwaltung dies innerhalb einer Woche nach dem Einzug anzuzeigen.
- (2) Endet die Wohnungshaltung, so gilt die Vorschrift des Abs. 1 entsprechend.
- (3) Der Inhaber einer Zweitwohnung ist verpflichtet, die für die Höhe der Steuer maßgeblichen Veränderungen der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen.

§ 8

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i. S. von § 5a Abs. 2 Nr. 2 des Kommunalabgabengesetzes handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig den Anzeigepflichten nach § 7 dieser Satzung nicht nachkommt.

§ 9
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01. Januar 2017 in Kraft. Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Zweitwohnungssteuersatzung vom 26. November 2002 außer Kraft.

Ausgefertigt
Wüstenrot, 15. November 2016

gez. Wolf, Bürgermeister