

Satzung zur Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung)

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. V. mit den §§ 2, 8 Abs. 2 Nr. 2 und 9 Abs. 4 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) hat der Gemeinderat der Gemeinde Schluchsee am 03.12.2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Steuererhebung

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

§ 2 Steuerschuldner

- 1) Steuerschuldner ist, wer im Gemeindegebiet für einen nicht nur vorübergehenden Zeitraum eine Zweitwohnung innehat. Als nicht nur vorübergehend gilt ein Zeitraum von mindestens drei Monaten. Inhaber ist, wer die Verfügungsgewalt über die Wohnung hat.
- 2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand außerhalb des Grundstücks seiner Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs innehat, insbesondere zu Erholungs-, Berufs- und Ausbildungszwecken.
- 3) Als Wohnungen gelten auch alle Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen, die zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs auf eigenen oder fremden Grundstücken für einen nicht nur vorübergehenden Zeitraum (Absatz 1 Satz 2) abgestellt werden.
- 4) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, sind sie Gesamtschuldner.
- 5) Hauptwohnung ist diejenige von mehreren im In- oder Ausland gelegenen Wohnungen eines Einwohners, die er vorwiegend benutzt. Hauptwohnung eines verheirateten oder in einer eingetragenen Partnerschaft lebenden Einwohners, der nicht dauernd getrennt lebt, ist die vorwiegend benutzte Wohnung. In Zweifelsfällen ist die vorwiegend benutzte Wohnung dort, wo der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen des Einwohners liegt.
- 6) Die Zweitwohnungssteuer wird nicht erhoben für das Innehaben einer ausschließlich aus beruflichen Gründen vorgehaltenen Wohnung eines nicht dauernd getrenntlebenden verheirateten oder in einer eingetragenen Partnerschaft lebenden Einwohners, der seiner Arbeit nicht von der gemeinsamen Wohnung aus nachgehen kann.
- 7) Die vorübergehende Nutzung der Zweitwohnung zu anderen Zwecken, insbesondere zur Überlassung an Dritte, steht der Zweitwohnungssteuereigenschaft nicht entgegen. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung auch nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders oder nicht genutzt wird.

§ 3 Steuermaßstab

- 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 (Jahresnettokaltmiete). Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pachtzins, Nutzungsentgelt, Erbbauzins, Leibrente.
- 3) Wenn nur eine Bruttokaltmiete (einschließlich Nebenkosten, ohne Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 10 v. H. verminderte Bruttokaltmiete. Wenn nur eine Bruttowarmmiete (einschließlich Nebenkosten und Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 20 v. H. verminderte Bruttowarmmiete.
- 4) Statt des Betrages nach Abs. 2 und 3 gilt als jährlicher Mietaufwand die übliche Miete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, zu vorübergehendem Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind. Für Wohnungen, die zu einem Entgelt unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind, ist die Nettokaltmiete in der örtlichen Höhe anzusetzen. Die übliche Miete wird in Anlehnung an die Jahresnettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

§ 4 Steuersatz

- 1) Die Steuer beträgt jährlich **20 v.H.** der Bemessungsgrundlage (§ 3).
- 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
 - bis zu einem Monat 25 v.H. der Sätze nach Abs. 1
 - bis zu drei Monaten 50 v.H. der Sätze nach Abs. 1
 - bis zu sechs Monate 75 v.H. der Sätze nach Abs. 1.

§ 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 Steuerpflicht mit dem ersten Tag des auf diesen Zeitpunkt folgenden Monats. In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass die Steuerfestsetzung auch für künftige Zeitabschnitte gilt, solange sich die Bemessungsgrundlagen und der Steuerbetrag nicht ändern.
- 2) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerschuldner die Zweitwohnung nicht mehr innehat.

- 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 Anzeigepflichten

- 1) Wer im Gemeindegebiet eine Zweitwohnung bezieht, hat der Gemeindeverwaltung Schluchsee dies innerhalb einer Woche nach dem Einzug anzuzeigen. Diese Anzeige hat unabhängig von den melderechtlichen Pflichten zu erfolgen.
- 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 Schluchsee unverzüglich anzuzeigen.

§ 7 Steuererklärung

- 1) Der Inhaber einer Zweitwohnung ist zur Abgabe einer Steuererklärung verpflichtet. Zur Abgabe einer Steuererklärung ist auch verpflichtet, wer hierzu von der Gemeinde Schluchsee aufgefordert wird.
- 2) Der Steuerpflichtige hat innerhalb eines Monats nach Aufforderung oder bei Änderung des Steuermaßstabes nach § 3 eine Steuererklärung schriftlich abzugeben.
- 3) Die Steuererklärung ist schriftlich nach den von der Gemeinde Schluchsee zur Verfügung gestellten Vordrucken abzugeben.
- 4) Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge, Mietänderungsverträge und Mietbescheinigungen nachzuweisen. Die Gemeinde Schluchsee kann weitere geeignete Nachweise (z.B. eines Befreiungstatbestands) verlangen.

§ 8 Mitwirkungspflichten

Die Mitwirkungspflichten der Zweitwohnungsinhaber und Dritter, insbesondere derjenigen, die dem Steuerpflichtigen die Wohnung überlassen oder ihm die Mitbenutzung gestatten, z.B. Vermieter, Grundstücks- oder Wohnungseigentümer oder Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz in der jeweils gültigen Fassung, ergeben sich aus § 93 Abgabenordnung in der jeweils gültigen Fassung.

§ 9 Datenübermittlung

- 1) Die Meldebehörde übermittelt dem Rechnungsamt der Gemeinde Schluchsee zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzugs der Zweitwohnungssteuersatzung die erforderlichen personenbezogenen Daten aus dem Melderegister.
- 2) Ergibt sich aus den Ermittlungen des Rechnungsamtes der Gemeinde Schluchsee, dass

die Daten unrichtig oder unvollständig sind, teilt dies das Rechnungsamt der Meldebehörde zwecks Berichtigung des Melderegisters mit (§ 6 Bundesmeldegesetz).

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

- 1) Ordnungswidrig i. S. von § 8 Abs. 2 Nr. 2 des Kommunalabgabengesetzes handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig den Pflichten nach §§ 6, 7 und 8 dieser Satzung nicht nachkommt.
- 2) Gemäß § 8 Abs. 3 KAG kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro geahndet werden.

§ 11 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.01.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer vom 01.12.2015 mit sämtlichen Änderungen außer Kraft.

Schluchsee, den 09.12.2024

Jürgen Kaiser
Bürgermeister

Hinweis nach § 4 Absatz 4 GemO

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO erlassenen Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO 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 Satzung, die Genehmigung oder Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Diese Satzung wurde entsprechend der Satzung der Gemeinde Schluchsee über die Durchführung der öffentlichen Bekanntmachungen durch Abdruck im Amtsblatt der Gemeinde Schluchsee (Schluchseer Rundschau), Ausgabe vom

19.12.2024

Nr. 51/52

bekanntgemacht.

Der Bekanntmachung in der Schluchseer-Rundschau war folgender Hinweis angefügt:

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung, oder aufgrund der Gemeindeordnung beim Erlass der Satzung kann innerhalb eines Jahres nach dieser Bekanntmachung unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden. Nach Ablauf dieser Frist gilt die Satzung als von Anfang an gültig zustande gekommen; dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Damit war die öffentliche Bekanntmachung mit Ablauf des

19.12.2024

rechtswirksam vollzogen.

Die Satzung wurde dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald am

30.01.2025

angezeigt.

Schluchsee, 30.01.2025

i.A.

Roth, Hauptamtsleiter

Verteiler:

Sammlung

Bgm

Sammlung

10.1

Sammlung

20.2

OV Blasiwald

OV Schönenbach

Zu den Akten