

Satzung
über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer
in der Stadt Freudenstadt
(Zweitwohnungssteuersatzung)
vom 24.11.2015

Der Gemeinderat der Stadt Freudenstadt hat am 24.11.2015 aufgrund von § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit den §§ 2, 8 Abs.2 und 9 Abs. 4 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg folgende Zweitwohnungssteuersatzung beschlossen:

§ 1
Steuererhebung

Die Stadt Freudenstadt erhebt eine Zweitwohnungssteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet von Freudenstadt.

§ 2
Steuergegenstand

- (1) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben einer außerhalb oder innerhalb des Stadtgebiets gelegenen Hauptwohnung im Stadtgebiet zu Zwecken der Erholung, der Berufsausübung, der Ausbildung oder des persönlichen Lebensbedarfs innehat.
- (2) 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.
- (3) 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.

§ 3 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) Inhaber einer Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist nicht der reine Kapitalanleger. Mangelnde Eigennutzung hat der Zweitwohnungsinhaber nachzuweisen.

§ 4 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 hat (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 Abs. 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 gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

§ 5 Steuersatz

- (1) Die Steuer beträgt im Kalenderjahr 13 vom Hundert des jährlichen Mietaufwands nach § 4.
- (2) In den Fällen des § 6 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

§ 6 Entstehung, Ende und Fälligkeit der Steuerschuld

- (1) Die Steuerschuld für ein Kalenderjahr entsteht am 01. 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 Zweitwohnungseigenschaft i. S. von § 2 Abs. 1 endet.
- (3) Die Steuer wird einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheids fällig.
- (4) In den Fällen des Abs. 2 ist die zu viel bezahlte Steuer auf Antrag zu erstatten.

§ 7 Anzeigepflicht

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

§ 8 Mitwirkungspflichten

Die Mitwirkungspflichten 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 geltenden Fassung – ergeben sich aus § 93 AO.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne von § 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig der Verpflichtung nach den §§ 7 und 8 dieser Satzung zuwiderhandelt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 8 Abs. 3 Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt zum 01.01.2016 in Kraft.

Ausgefertigt:
Freudenstadt, den 25. November 2015

Julian Osswald
Oberbürgermeister

Verfahrenshinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GemO oder aufgrund der GemO 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 Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Abweichend hiervon kann die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften auch nach Ablauf der Jahresfrist von jedermann geltend gemacht werden, wenn der Oberbürgermeister dem Satzungsbeschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen oder wenn vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Satzungsbeschluss beanstandet oder ein anderer die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften innerhalb der Jahresfrist geltend gemacht hat.