

**S a t z u n g**  
**über die Erhebung der**  
**Zweitwohnungssteuer in Heilbronn**  
**(Zweitwohnungssteuersatzung – ZwWStS)**  
vom 15. Dezember 2009

Bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 26 vom 31. Dezember 2009<sup>1)</sup>

Der Gemeinderat der Stadt Heilbronn hat aufgrund von §§ 4 und 142 Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S.581, berichtigt S.698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2009 (GBl. S.185) sowie §§ 2, 8 und 9 Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG) vom 17. März 2005 (GBl. S.206), geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2009 (GBl. S.185) am 15. Dezember 2009 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

**Erhebungsgrundsatz**

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

**§ 2**

**Steuergegenstand**

(1) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung im Sinne von § 20 des Bundesmeldegesetzes in der jeweils geltenden Fassung.

(2) Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, die melderechtlich als Nebenwohnung erfasst ist. Hat eine Person eine Wohnung inne, mit der sie melderechtlich nicht erfasst ist, dient die Wohnung als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung, wenn die Person eine andere Wohnung als Hauptwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes inne hat. Die vorübergehende Nutzung der Zweitwohnung zu anderen Zwecken, insbesondere zur Überlassung an Dritte, steht der Zweitwohneigentumschaft nicht entgegen.

(3) Haben mehrere Personen gemeinschaftlich eine Wohnung im Sinne des Absatzes 1 inne, gilt hinsichtlich derjenigen Inhaber, denen die Wohnung als Zweitwohnung dient, der auf sie entfallende Wohnungsanteil als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung. Für die Berechnung des Wohnungsanteils ist die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume allen Wohnungsinhabern zu gleichen Teilen zuzurechnen. Diesem Anteil an der Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume ist die Fläche der von jedem Mitinhaber individuell genutzten Räume hinzuzurechnen. Lässt sich der Wohnungsanteil im Einzelfall nicht konkret ermitteln, wird die Gesamtfläche der Wohnung durch die Anzahl aller Mitinhaber geteilt. Bei der Berechnung der Wohnungsanteile werden nur volljährige Personen berücksichtigt.

**§ 3**

**Steuerbefreiung**

Von den in § 2 Abs. 2 genannten Zweitwohnungen sind steuerfrei:

1. Wohnungen, die nicht dauernd getrennt lebende verheiratete oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebende Personen, deren gemeinsam genutzte Wohnung sich nicht im Stadtgebiet Heilbronn befindet, aus Gründen ihrer Erwerbstätigkeit, ihrer (Berufs-) Ausbildung oder ihres Studiums nicht nur unregelmäßig oder zeitlich untergeordnet inne haben,
2. Wohnungen pflegebedürftiger oder behinderter Personen in Altenwohn- und Pflegeheimen, Behindertenheimen oder vergleichbaren Einrichtungen,
3. Wohnungen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder für Erziehungszwecke zur Verfügung gestellt werden,
4. Wohnungen, die Auszubildende oder Studierende bei den Eltern oder einem Elternteil innehaben, soweit sich die Hauptwohnung am Ausbildungs- bzw. Studienort befindet.

Die Befreiung gilt auch für Zweitwohnungen, wenn sich die Hauptwohnung in einer der unter Nr. 2 und 3 genannten Einrichtung befindet.

**§ 4**

**Steuerschuldner**

(1) Steuerpflichtig ist jede volljährige Person, die im Stadtgebiet eine Zweitwohnung im Sinne von § 2 Abs. 2 dieser Satzung inne hat.

(2) Haben mehrere Steuerpflichtige gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner nach § 44 der Abgabenordnung in der jeweils geltenden Fassung.

**§ 5**

**Steuermaßstab**

(1) Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet. Der jährliche Mietaufwand ist die Nettokaltmiete, die der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung auf Grund eines Vertrages nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerpflicht für ein Jahr zu entrichten hätte (Jahresnettokaltmiete). Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pacht, Nutzungsentgelt, Erbbauzins, Leibrente.

(2) Wenn nur eine Bruttokaltmiete (einschließlich Nebenkosten, aber ohne Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 10 % verminderte Bruttokaltmiete. Wenn nur eine Bruttowarmmiete (einschließlich Nebenkosten und Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 20 % verminderte Bruttowarmmiete.

(3) Für Wohnungen, die im Eigentum des Steuerpflichtigen stehen oder dem Steuerpflichtigen unentgeltlich oder zu einem Entgelt unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind, ist die Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe anzusetzen. Sie wird von der Stadt Heilbronn in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für die Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

**§ 6**

**Steuersatz**

Die Steuer beträgt jährlich 10 vom Hundert der Bemessungsgrundlage.

<sup>1)</sup>Geändert durch Satzung vom

09.12.2010 (Heilbronner Stadtzeitung Nr. 25 v. 16.12.2010), in Kraft seit 01.01.2011

17.11.2016 (Heilbronner Stadtzeitung Nr. 25 v. 08.12.2016), in Kraft ab 01.01.2017

## **§ 7**

### **Entstehung und Ende der Steuerpflicht**

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr.
- (2) Die Steuerpflicht für ein Kalenderjahr entsteht am 1. Januar. Tritt die Zweitwohnungseigenschaft oder Volljährigkeit des Zweitwohnungsinhabers erst nach dem 1. Januar ein, so entsteht die Steuerpflicht mit dem ersten Tag des auf diesen Zeitpunkt folgenden Monats. Sofern die Zweitwohnungseigenschaft oder Volljährigkeit bereits am ersten Tag eines Kalendermonats eintritt, entsteht auch die Steuerpflicht mit diesem Tag.
- (3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige die Zweitwohnung nicht mehr inne hat.
- (4) Die Steuerpflicht entsteht erstmals am 1. Januar 2011.

## **§ 8**

### **Festsetzung und Fälligkeit der Steuer, Rundung**

- (1) Die Stadt Heilbronn setzt die Steuer für ein Kalenderjahr oder – wenn die Steuerpflicht erst während des Kalenderjahres entsteht – für den Rest des Kalenderjahres durch Bescheid fest. 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 Steuer wird einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig. Bis zur Bekanntgabe eines neuen Steuerbescheides ist die Steuer jeweils zum 01. Juli eines jeden Jahres fällig und ohne Aufforderung weiter zu entrichten.
- (3) Die Steuer ist auf volle Euro abzurunden.
- (4) Endet die Steuerpflicht, so wird die zu viel bezahlte Steuer erstattet.

## **§ 9**

### **Anzeigepflicht**

- (1) Wer Inhaber einer Zweitwohnung ist bzw. wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dies der Stadt Heilbronn innerhalb eines Monats schriftlich anzuzeigen. Die Anmeldung oder Abmeldung von Personen nach dem Meldegesetz gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.
- (2) Die Inhaber einer Zweitwohnung sind verpflichtet, der Stadt Heilbronn die für die Höhe der Steuer maßgeblichen Veränderungen unverzüglich schriftlich zu melden und über den Umfang dieser Veränderungen – auf Verlangen auch unter Vorlage entsprechender Unterlagen – Auskunft zu erteilen.
- (3) Entfällt eine der Voraussetzungen für die Steuerbefreiung nach § 3 dieser Satzung, so ist dies der Stadt Heilbronn innerhalb eines Monats schriftlich anzuzeigen.

## **§ 10**

### **Steuererklärung**

- (1) Der Inhaber einer Zweitwohnung ist zur Abgabe einer Steuererklärung verpflichtet. Zur Abgabe einer Steuererklärung ist auch verpflichtet, wer hierzu von der Stadt Heilbronn aufgefordert wird.
- (2) Der Steuerpflichtige hat innerhalb eines Monats nach Aufforderung oder bei Änderung des Steuermaßstabes nach § 5 eine Steuererklärung abzugeben.
- (3) Die nach dem Formblatt der Stadt Heilbronn zu erstellende Steuererklärung ist eigenhändig zu unterschreiben.
- (4) Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge, Mietänderungsverträge und Mietbescheinigungen nachzuweisen. Die Stadt Heilbronn kann weitere geeignete Nachweise (z.B. eines Befreiungstatbestandes) anfordern.

## **§ 11**

### **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 Wohnungseigentümergebot in der jeweils geltenden Fassung – ergeben sich aus § 93 Abgabenordnung in der jeweils gültigen Fassung.

## **§ 12**

### **Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig nach § 8 Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG) handelt, wer als Steuerpflichtiger, Erklärungs- oder bei Wahrnehmung der Angelegenheiten eines Steuerpflichtigen leichtfertig
  - a) über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht,
  - b) die Stadt Heilbronn pflichtwidrig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder einen anderen erlangt,
  - c) seinen Anzeigepflichten nach § 9 dieser Satzung nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt,
  - d) trotz Aufforderung seiner Steuererklärungspflicht nach § 10 Abs. 1 und 2 dieser Satzung nicht nachkommt,
  - e) trotz Aufforderung nach § 10 Abs. 4 keine Unterlagen, insbesondere Mietverträge und Mietänderungsverträge, die die Nettokaltmiete betreffen, zum Nachweis seiner Angaben vorlegt,
  - f) seinen Mitwirkungspflichten nach § 11 dieser Satzung trotz Aufforderung nicht nachkommt.
- (2) Gemäß § 8 Abs. 3 KAG kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro geahndet werden.

## **§ 13**

### **Datenübermittlung von der Meldebehörde**

Die Meldebehörde übermittelt der Steuerbehörde zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzugs der Zweitwohnungssteuersatzung die erforderlichen Daten aus dem Melderegister.

## **§ 14**

### **Kleinbetragsregelung**

Eine Festsetzung oder erhöhte Festsetzung der Steuer unterbleibt, wenn diese einen Betrag von 20,00 Euro nicht überschreitet.

## **§ 15**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01. Januar 2010 in Kraft.