

Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung)

Stadt Esslingen am Neckar, 17. Oktober 2011

geändert am: 26.09.2016 und 18.11.2024

Aufgrund von § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in Verbindung mit §§ 2 und 9 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG), jeweils in der geltenden Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Esslingen am Neckar am 17.10.2011 folgende Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer der Stadt Esslingen am Neckar beschlossen:

§ 1 Allgemeines

Die Stadt Esslingen am Neckar 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 Bundesmeldegesetz 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 Meldegesetzes innehat. Die vorübergehende Nutzung der Zweitwohnung zu anderen Zwecken, insbesondere zur Überlassung an Dritte, steht der Zweitwohnungseigenschaft nicht entgegen.

(3) Sind mehrere Personen Inhaber einer Wohnung im Sinne des Absatzes 1, 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 des Wohnungsanteils werden nur volljährige Personen berücksichtigt.

(4) Keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind:

- a. Wohnungen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder für Erziehungszwecke zur Verfügung gestellt werden,
- b. Wohnungen in betreuten Wohneinrichtungen für alte Menschen, in Alten-, Altenwohn- und Pflegeheimen, Einrichtungen zur vorübergehenden Aufnahme pflegebedürftiger Personen und ähnliche Einrichtungen,
- c. Wohnungen, die nicht dauernd getrenntlebende Verheiratete oder in einer eingetragenen Lebensgemeinschaft lebende Personen, deren gemeinsam genutzte Wohnung sich nicht im Stadtgebiet Esslingen am Neckar befindet, aus Gründen ihrer Erwerbstätigkeit, ihrer (Berufs-) Ausbildung oder ihres Studiums nicht nur unregelmäßig oder zeitlich untergeordnet innehaben.

Ebenfalls keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind Nebenwohnungen, wenn sich die Hauptwohnung in einer unter § 2 Abs. 4 a) und b) genannten Einrichtung befindet.

§ 3 Steuerschuldner

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

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

§ 4 Steuermaßstab

(1) Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet. Der jährliche Mietaufwand ist die Nettokaltmiete, die die steuerpflichtige Person 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 der steuerpflichtigen Person stehen oder der steuerpflichtigen Person unentgeltlich oder zu einem Entgelt unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind, ist die Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe anzusetzen. Sie wird von der Stadt Esslingen am Neckar in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für die Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

§ 5 Steuersatz

Die Steuer beträgt jährlich 10 von Hundert der Bemessungsgrundlage.

§ 6 Entstehung und Ende der Steuerpflicht

(1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr.

(2) Die Steuerpflicht für ein Kalenderjahr entsteht am 01. Januar. Tritt die Zweitwohnungssteuer-eigenschaft erst nach dem 1. Januar ein, so entsteht die Steuerpflicht mit dem ersten Tag des auf diesen Zeitpunkt folgenden Monats. Tritt die Zweitwohnungssteuereigenschaft bereits am 1. Tag eines Kalendermonats ein, so entsteht auch die Steuerpflicht mit diesem Zeitpunkt.

(3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige die Zweitwohnung nicht mehr innehat.

§ 7 Festsetzung und Fälligkeit der Steuer

(1) Die Stadt Esslingen am Neckar 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) Endet die Steuerpflicht, so wird die zu viel bezahlte Steuer erstattet.

§ 8 Anzeigepflicht

(1) Wer Inhaber einer Zweitwohnung ist bzw. wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dies der Stadtkämmerei der Stadt Esslingen am Neckar 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 Stadtkämmerei der Stadt Esslingen am Neckar 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.

§ 9 Steuererklärung

(1) Der Inhaber einer Zweitwohnung ist zur Abgabe einer Steuererklärung verpflichtet. Zur Abgabe einer Steuererklärung ist auch verpflichtet, wer hierzu von der Stadt Esslingen am Neckar aufgefordert wird.

(2) Die steuerpflichtige Person hat innerhalb eines Monats nach Aufforderung oder bei Änderung des Steuermaßstabes nach § 4 eine Steuerklärung abzugeben.

(3) Die nach dem Formblatt der Stadt Esslingen am Neckar zu erstellende Steuerklärung ist eigenhändig zu unterschreiben.

(4) Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge, Mietänderungsverträge und Mietbescheinigungen nachzuweisen. Die Stadt Esslingen am Neckar kann weitere geeignete Nachweise (z.B. zur Begründung eines Befreiungstatbestandes) anfordern.

§ 10 Mitwirkungspflichten

Die Mitwirkungspflichten Dritter, insbesondere derjenigen, die der steuerpflichtigen Person die Wohnung überlassen oder ihm die Mitbenutzung gestatten – z. B. Vermieter, Grundstücks- oder Wohnungseigentümer oder Verwalter nach dem Wohnungseigentümergebiet in der der jeweils geltenden Fassung – ergeben sich aus § 93 Abgabenordnung in der jeweils gültigen Fassung.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) Baden-Württemberg handelt, wer als steuerpflichtige Person, erklärungspflichtiger Person oder bei Wahrnehmung der Angelegenheiten einer steuerpflichtigen Person leichtfertig

1. über steuerlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht,
2. die Stadt Esslingen am Neckar pflichtwidrig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigt Steuervorteile für sich oder einen anderen erlangt,
3. seinen Anzeigepflichten nach § 8 dieser Satzung nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt,
4. trotz Aufforderung seiner Steuererklärungspflicht nach § 10 Abs. 1, 2 und 3 dieser Satzung nicht nachkommt.
5. trotz Aufforderung nach § 9 Abs. 4 keine Unterlagen, insbesondere Mietverträge und Mietänderungsverträge, die die Nettokaltmiete berühren, zum Nachweis seiner Angaben vorlegt,
6. seinen Mitwirkungspflichten nach § 10 dieser Satzung trotz Aufforderung nicht nachkommt.

(2) Gemäß § 8 Abs. 3 KAG kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden.

§ 12 Datenübermittlung von der Meldebehörde

(1) Die Meldebehörde übermittelt der Stadtkämmerei der Stadt Esslingen am Neckar zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzugs der Zweitwohnungssteuersatzung bei Einzug eines Einwohners/einer Einwohnerin, der/die sich mit Nebenwohnung meldet, gemäß § 34 Abs. 1 des Bundesmeldegesetzes die folgenden personenbezogenen Daten des Einwohners/ der Einwohnerin:

1. Familiennamen,
2. Vornamen,
3. Doktorgrad,
4. Tag und Ort der Geburt,
5. Geschlecht,
6. gesetzliche Vertreter,

7. gegenwärtige und künftige Anschriften der Haupt- und Nebenwohnung
8. Tag des Ein- und Auszugs,
9. Familienstand,
10. Übermittlungssperren.

Bei Auszug, Tod, Namensänderung, Änderung beziehungsweise nachträglichem bekannt werden der Anschrift der Hauptwohnung oder Einrichtung einer Übermittlungssperre werden die Veränderungen übermittelt. Wird die Hauptwohnung oder alleinige Wohnung zur Nebenwohnung, gilt dies als Einzug. Wird die Nebenwohnung zur Hauptwohnung oder alleinigen Wohnung, gilt dies als Auszug. Eine Datenübermittlung findet auch dann statt, wenn die Anmeldung von Nebenwohnungen nachgeholt wird.

(2) Die Meldebehörde übermittelt der Stadtkämmerei der Stadt Esslingen am Neckar unabhängig von der regelmäßigen Datenübermittlung die in Absatz 1 genannten Daten derjenigen Einwohner, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung in der Stadt Esslingen am Neckar bereits mit Nebenwohnsitz gemeldet sind.

§ 13 Kleinbetragsregelung

Eine Festsetzung oder Änderung der Steuer unterbleibt, wenn diese einen Betrag von 10,00 € nicht überschreitet.

§ 14 Inkrafttreten

Die Satzungsänderung vom 18.11.2024 tritt am 01.01.2025 in Kraft.

Esslingen am Neckar, 18.11.2024

Ausgefertigt

Matthias Klopfer
Oberbürgermeister

Hinweis nach § 4 Abs. 4 GemO:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassener Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 der GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung bei der Stadt Esslingen am Neckar geltend gemacht worden ist. Wer die Jahresfrist verstreichen lässt, ohne tätig zu werden, kann eine etwaige Verletzung gleichwohl auch später geltend machen, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind oder
- der Oberbürgermeister/die Oberbürgermeisterin dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder eine dritte Person die Verletzung gerügt hat.