Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer in der Großen Kreisstadt Singen (Hohentwiel) (Zweitwohnungsteuersatzung - ZwWStS)

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 (KAG) für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Singen am 01.10.2024 folgende Satzung beschlossen:

§1
Steuererhebung

Die Stadt erhebt eine Zweitwohnungsteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung in ihrem Stadtgebiet.

§ 2
Steuergegenstand

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

(2) Zweitwohnung ist jede Wohnung im Sinne von § 21 Abs. 3 BMG in der jeweils gültigen Fassung, die melderechtlich als Nebenwohnung erfasst ist. Hat eine Person eine Wohnung inne, mit der sie melderechtlich nicht erfasst ist, gilt die Wohnung als Zweitwohnung, 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. 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.

§3
Steuerschuldner

(1) Steuerpflichtig ist jede Person, die im Stadtgebiet eine Zweitwohnung im Sinne von § 2 Abs.2 und 3 dieser Satzung innehat.

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

§ 4
Steuerbefreiung

Von den in § 2 Abs. 2 und 3 genannten Zweitwohnungen sind steuerfrei

1. Wohnungen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder für Zwecke der Erziehung als Jugendhilfemaßnahmen zur Verfügung gestellt werden.
2. Wohnungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen und sich in Pflegeheimen oder vergleichbaren Einrichtungen befinden.
3. Wohnungen, die von einem nicht dauernd getrennt Lebenden Verheirateten oder eines eine eingetragene Lebenspartnerschaft Führenden aus beruflichen Gründen gehalten werden, dessen eheliche oder lebenspartnerschaftliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet. Eine aus beruflichen Gründen vorgehaltene Wohnung liegt vor, wenn diese aufgrund des Beschäftigungsortes nicht nur unregelmäßig oder zeitlich untergeordnet von der in S. 1 genannten Person genutzt wird und wegen der Entfernung zur ehelichen oder lebenspartnerschaftlichen Wohnung oder der Arbeitszeiten die Zweitwohnung für die Berufsausübung erforderlich ist.
4. Steuerbefreit sind Minderjährige, die infolge des Getrenntlebens ihrer Sorgeberechtigten sich wechselweise an verschiedenen Wohnsitzen aufhalten und deshalb im Stadtgebiet mit Nebenwohnsitz gemeldet sind.

§ 5
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 hätte (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 in Fällen des Abs. 3 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 Betrags nach Absatz 2 gilt als jährlicher Mietaufwand die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zu vorübergehendem Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind. Die durchschnittliche ortübliche Vergleichsmiete wird nach dem örtlichen Mietspiegel der Stadt Singen in der jeweils zum 01.01. des Kalenderjahres der Entstehung der Steuerschuld geltenden Fassung für ein Jahr ermittelt. Während des Kalenderjahres eintretende Anpassungen oder Neufassungen des Mietspiegels bleiben unberücksichtigt.

§ 6
Steuersatz

(1) Die Steuer beträgt im Kalenderjahr 20 vom Hundert des jährlichen Mietaufwands nach § 5.
(2) In den Fällen des § 7 Abs. 2 S. 2 ermäßigt sich die Steuer auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag.

§ 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 ersten 01. Januar. Tritt die Zweitwohnungseigenschaft erst nach dem 01. Januar ein, so entsteht die Steuerpflicht mit dem ersten Tag des auf diesen Zeitpunkt folgenden Monats.
(3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige die Zweitwohnung nicht mehr innehat.
(4) Die Steuerpflicht beginnt erstmals am 01.01.2025.

§ 8
Festsetzung und Fälligkeit der Steuer, Rundung

(1) Die Zweitwohnungsteuer wird für ein Kalenderjahr oder – wenn die Steuerpflicht erst während des Kalenderjahres entsteht – für den Rest des Kalenderjahres durch Bescheid festgesetzt. 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 Singen – Abteilung Haushalt und Abgaben – innerhalb eines Monats anzuzeigen. Die An- und Abmeldung von Personen nach dem Meldegesetz gilt nicht als Anzeige im Sinne dieser Regelung.

(2) Die Inhaber einer Zweitwohnung sind verpflichtet der Stadt Singen – Abteilung Haushalt und Abgaben – für die Höhe der Steuer maßgebliche Veränderungen unverzüglich mitzuteilen.

(3) Entfällt eine der Voraussetzungen für die Steuerbefreiung nach § 4, so ist dies der Stadt Singen – Abteilung Haushalt und Abgaben – 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 Singen 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 Singen zu erstellende Steuererklärung ist eigenhändig zu unterschreiben oder in geeigneter Form elektronisch zu übermitteln.

(4) Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge, Mietänderungsverträge und Mietbescheinigungen nachzuweisen. Die Stadt Singen kann weitere geeignete Nachweise (z.B. eines Befreiungstatbestands) 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 Wohnungseigentümergesetz in der jeweils gültigen Fassung – ergeben sich aus § 93 AO.

§ 12
Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig i.S. von § 8 Abs. 2 Nr. 2 des KAG BaWü handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig den Anzeigepflichten nach § 9 dieser Satzung nicht nachkommt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 8 Abs. 3 KAG BaWü mit einer Gelbbuße in Höhe von 10.000 EUR geahndet werden.

§ 13
Datenübermittlung von der Meldebehörde

(1) Die Meldebehörde übermittelt der Abteilung Haushalt und Abgaben der Stadt Singen zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzugs der Zweitwohnungssteuer bei Einzug einer Person, die sich mit Nebenwohnung meldet, gem. § 34 Abs. 1 BMG die folgenden personenbezogenen Daten der Person:

1. Familiennamen,
2. Vornamen, unter Bezeichnung des gebräuchlichen Vornamens,
3. Frühere Namen,
4. Titel,
5. Ordensnamen oder Künstlernamen,
6. Tag und Ort der Geburt,
7. Geschlecht,
8. gesetzliche Vertreter,
9. gegenwärtige, frühere und künftige Anschriften, Haupt- und Nebenwohnung, bei Zuzug aus dem Ausland auch die letzte frühere Anschrift im Inland,
10. Tag des Ein- und Auszugs,
11. Familienstand,
12. Auskunftssperren.

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 Abteilung Haushalt und Abgaben der Stadt Singen unabhängig von der regelmäßigen Datenübermittlung die in Absatz 1 genannten Daten derjenigen Einwohner, die im Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieser Satzung in Singen bereits mit Nebenwohnung gemeldet sind.

§ 14
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt zum 01.01.2025 in Kraft.

Hinweis:
Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO zustande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Oberbürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Stadt Singen unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich oder elektronisch geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nr.2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

(Bernd Häusler)
Oberbürgermeister