



## **Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung)**

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in Verbindung mit den §§ 2, 8 Abs. 2 Nr. 2 und 9 Abs. 4 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) hat der Gemeinderat der Gemeinde Salem am 25.10.2022 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Allgemeines**

Die Gemeinde Salem erhebt eine Zweitwohnungssteuer.

### **§ 2 Steuerschuldner**

- (1) Steuerschuldner ist, wer im Gemeindegebiet eine Zweitwohnung innehat.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand außerhalb des Grundstücks seiner Hauptwohnung im Gemeindegebiet
  - a) zu Zwecken der Erholung, der Berufsausübung oder der Ausbildung innehat;
  - b) zu Zwecken des sonstigen persönlichen Lebensbedarfs im Gemeindegebiet innehat.
- (3) Als Zweitwohnung gelten auch alle Wohnmobile und Campingwagen, die zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs auf einem Dauerstellplatz (Ganzjahresstellplatz) abgestellt sind.
- (4) Sind mehrere Personen Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner nach § 44 der Abgabenordnung (AO).
- (5) 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 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 nach § 6 Abs. 1 dieser Satzung für ein Jahr zu entrichten hat (Jahresnettokaltmiete).

- (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. Die übliche Miete wird in Anlehnung an die Jahresnettokaltmiete geschätzt, die in Anwendung des jeweils aktuellen Mietspiegels der Gemeinde Salem für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Größe Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.
- (5) Wird kein Mietvertrag vorgelegt oder werden die für Schätzungen nach § 3 Abs. 4 benötigten Angaben nicht zur Verfügung gestellt, ist die Gemeindeverwaltung befugt, die Zweitwohnungssteuer mit einem jährlichen Mietaufwand von 18.000,00 Euro zu schätzen.
- (6) Die Steuer für Wohnmobile und Campingwagen wird nach der zu zahlenden Nettostandplatzmiete berechnet.

#### **§ 4 Steuersatz**

- (1) Die Zweitwohnungssteuer für die in § 2 genannten Wohnungen beträgt 20 v.H. des jährlichen Mietaufwands nach § 3.
- (2) Die Steuer für Wohnmobile und Campingwagen beträgt im Kalenderjahr 10 v.H. des Nettostandplatzmiete für die Saison nach § 3 Abs. 6.
- (3) In den Fällen des § 6 Abs. 1 Satz 2 ermäßigt sich die Steuer auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag.

#### **§ 5 Befreiungen**

- (1) Die Zweitwohnungssteuer wird nicht erhoben für Wohnungen, die von einem nicht dauerhaft getrenntlebenden Verheirateten oder von einer in eingetragener Lebenspartnerschaft verbundenen Person aus beruflichen Gründen, zu Zwecken der Ausbildung oder des Studiums gehalten werden, dessen eheliche 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.
- (2) Die Zweitwohnungssteuer wird nicht erhoben für Wohnungen in betreuten Wohneinrichtungen für alte Menschen, in Alten- und Altenwohn- und Pflegeheimen, in Einrichtungen zur vorübergehenden Aufnahme pflegebedürftiger Personen oder in ähnlichen Einrichtungen.
- (3) Die Zweitwohnungssteuer wird nicht erhoben für Wohnungen, die in öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder für Erziehungszwecke zur Verfügung gestellt werden.
- (4) Die Zweitwohnungssteuer wird nicht erhoben für Wohnungen, die Studierende oder noch in Ausbildung befindliche Personen bei den Eltern oder einem Elternteil innehaben, soweit sich die Hauptwohnung am Studien- oder Ausbildungsort befindet.

## **§ 6 Entstehung und Fälligkeit der Steuerschuld**

- (1) Die Steuerschuld für ein Kalenderjahr entsteht am 1. Januar eines jeden Jahres. Beginnt das Innehaben einer Zweitwohnung erst im Laufe des Jahres, so entsteht die Steuerschuld am ersten Tag des darauffolgenden Monats.
- (2) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Monats, in dem das Innehaben einer Zweitwohnung im Sinne des § 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 Anzeige-, Mitwirkungs- und Nachweispflichten**

- (1) Wer im Gemeindegebiet eine Wohnung bezieht oder aufgibt, hat dies bei der Gemeindeverwaltung schriftlich innerhalb einer Woche nach dem Einzug oder Auszug anzuzeigen. Diese Anzeige hat unabhängig von den melderechtlichen Pflichten zu erfolgen.
- (2) Der Inhaber einer Zweitwohnung ist verpflichtet, die für die Höhe der Steuer maßgeblichen Veränderungen der Gemeinde Salem unverzüglich anzuzeigen.
- (3) Es obliegt der Gemeinde Salem, entsprechende Nachweise (z. B. Mietverträge oder Mietzahlungsnachweise) anzufordern.

## **§ 8 Prüfungsrecht**

- (1) Mitarbeiter oder Beauftragte der Gemeindeverwaltung Salem sind berechtigt, zur Feststellung von Steuertatbeständen nach Ankündigung die zu veranlagenden Wohnräume zu betreten (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4c KAG i. V. m. §§ 193-203 AO), zu überprüfen und die für die Überprüfung erforderlichen Unterlagen einzusehen.
- (2) Mitarbeiter oder Beauftragte der Gemeindeverwaltung Salem sind berechtigt, sich unangekündigt ein Bild der etwaigen Zweitwohnung vor Ort zu machen und eine eventuelle Nutzung zu überprüfen.

## **§ 9 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig i. S. von § 8 Abs. 2 Nr. 2 des Kommunalabgabengesetzes handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. den Anzeigepflichten nach § 7 Abs. 1 und 2 nicht nachkommt,
2. den Nachweispflichten nach § 7 Abs. 3 nicht nachkommt,
3. die Mitwirkung nach § 8 Abs. 1 verweigert.

## **§ 10 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt zum 01.01.2024 in Kraft.

Salem, 25.10.2022

  
gez. Manfred Härle  
Bürgermeister

Ausgefertigt:  
Salem, 25.10.2022

  
gez. Manfred Härle  
Bürgermeister

**Hinweis gemäß § 4 GemO:**

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde Salem, Am Schlossee 1, 88682 Salem 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 ist. Abweichend hiervon kann die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften auch nach Ablauf der Jahresfrist von jedermann geltend gemacht werden, wenn der Bürgermeister dem Satzungsbeschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Satzungsbeschluss beanstandet hat oder ein anderer die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften innerhalb der Jahresfrist geltend gemacht hat.