

Satzung
über die Erhebung der Zweitwohnungsteuer in der Stadt Heidelberg
(Zweitwohnungsteuersatzung – ZwStS)

vom 13. Oktober 2005
(Heidelberger Stadtblatt vom 26. Oktober 2005)¹

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juli 2005 (GBl. S. 578), und des § 9 Absatz 4 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in der Fassung vom 17. März 2005 (GBl. S. 206) hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg am 13. Oktober 2005 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Allgemeines

Die Stadt Heidelberg erhebt eine Zweitwohnungsteuer als gemeindliche Jahresaufwandsteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.

§ 2
Steuergegenstand

- (1) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen und Schlafen benutzt werden kann.
- (2) Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, die melderechtlich als Nebenwohnung erfasst ist und so zu erfassen war. Wird eine Wohnung von einer Person inne gehalten, die mit dieser Wohnung melderechtlich nicht erfasst ist, gilt die Wohnung als Zweitwohnung im Sinne dieser Vorschrift, wenn die Person eine andere Wohnung als Hauptwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes hat.
- (3) Keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind
 1. Wohnungen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder für Erziehungszwecke zur Verfügung gestellt werden;
 2. Wohnungen in Alten-, Altenwohn- und Pflegeheimen, Einrichtungen zur vorübergehenden Aufnahme pflegebedürftiger Personen und ähnlichen Einrichtungen;
 3. Wohnungen von Personen, die ihre Hauptwohnung in einer der in Nummer 1 oder 2 genannten Wohnungen bzw. Einrichtungen haben;
 4. Wohnungen, die von einem nicht dauernd getrenntlebenden Verheirateten oder von einem nicht dauernd getrenntlebenden eine eingetragene Lebenspartnerschaft Führenden aus beruflichen Gründen oder aus Gründen von Ausbildung/Studium gehalten werden, sofern die Zweitwohnung aufgrund der räumlichen Entfernung

¹Geändert durch:

Satzung vom 15. Dezember 2005 (Heidelberger Stadtblatt vom 21.12.2005),
Satzung vom 25. Juli 2007 (Heidelberger Stadtblatt vom 12.09.2007),
Satzung vom 2. Dezember 2010 (Heidelberger Stadtblatt vom 15.12.2010),
Satzung vom 16. Juni 2016 (Heidelberger Stadtblatt vom 22.06.2016),
Satzung vom 9. Mai 2019 (Heidelberger Stadtblatt vom 26.06.2019).

- erforderlich ist und sich die gemeinsame Wohnung der Eheleute oder der Lebenspartner in einer anderen Gemeinde befindet; die von der Zweitwohnungsteuer auszunehmende Wohnung darf nicht von beiden Personen gehalten werden;
5. Nebenwohnungen im Haushalt der Eltern oder eines Elternteils, bei welchen es sich lediglich um eine Übernachtungsmöglichkeit oder um ein Zimmer handelt, das von erwachsenen Kindern gelegentlich mit geringfügiger Dauer genutzt wird.

§ 3 Steuerschuldner

- (1) Steuerpflichtig ist jede natürliche volljährige Person, welche im Stadtgebiet eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 inne hat.
- (2) Haben mehrere Steuerpflichtige gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner nach § 44 der Abgabenordnung (AO) in der bei Beschlussfassung über die Einführung dieser Satzung geltenden Fassung.

§ 4 Entstehung und Ende der Steuerpflicht

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr.
- (2) Die Steuerpflicht für den Besteuerungszeitraum entsteht jeweils am 01. Januar. Tritt die Zweitwohnungseigenschaft erst nach dem 01. Januar ein, so entsteht die Steuerpflicht mit dem ersten Tag des auf diesen Zeitpunkt folgenden Kalendermonats.
- (3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, mit dem die Zweitwohnungseigenschaft im Sinne des § 2 entfällt.

§ 5 Bemessungsgrundlage

- (1) Bemessungsgrundlage der Steuer ist der jährliche Mietaufwand (Absatz 2 bis 5).
- (2) Der jährliche Mietaufwand ist die Nettokaltmiete, die der Inhaber der Zweitwohnung nach seinem Mietvertrag für den Besteuerungszeitraum zu zahlen hat. Hierbei ist die monatliche Nettokaltmiete des ersten Monats ab Entstehung der Steuerpflicht anzusetzen, multipliziert mit der Anzahl der Monate, für welche die Steuerpflicht im Besteuerungszeitraum besteht. Die monatliche Nettokaltmiete wird dabei auf volle Euro abgerundet.
- (3) Wenn nur eine Bruttokaltmiete (Miete einschließlich Nebenkosten, aber ohne Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 10 % verminderte Bruttokaltmiete. Wenn nur eine Bruttowarmmiete (Miete einschließlich Nebenkosten und Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 20 % verminderte Bruttowarmmiete.
- (4) Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pacht, Nutzungsentgelt, Erbbauzins, Leibrente.
- (5) Für Wohnungen, die im Eigentum des Steuerpflichtigen stehen, dem Steuerpflichtigen unentgeltlich oder zu einem Entgelt unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind, oder ungenutzt sind, ist die Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe anzusetzen, welche sich aus

dem Mietspiegel der Stadt Heidelberg ergibt. Maßgebend ist der zu Beginn des Besteuerungszeitraumes gültige Mietspiegel. Während des Besteuerungszeitraumes eintretende Anpassungen oder Neufassungen des Mietspiegels bleiben unberücksichtigt.

§ 6 Steuersatz

Die Steuer beträgt 10 vom Hundert der Bemessungsgrundlage.

§ 7 Festsetzung und Fälligkeit, Rundung

- (1) Die Stadt Heidelberg 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. Juni eines jeden Jahres fällig und ohne Aufforderung weiter zu entrichten.
- (3) Endet die Steuerpflicht, so wird die zuviel gezahlte Steuer auf Antrag erstattet.

§ 8 Anzeigepflicht

- (1) Wer Inhaber einer Zweitwohnung ist bzw. wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dies der Stadt Heidelberg innerhalb eines Monats schriftlich anzuzeigen. Die Anmeldung oder Abmeldung von Personen nach dem Bundesmeldegesetz gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.
- (2) Die Inhaber einer Zweitwohnung sind verpflichtet, der Stadt Heidelberg 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 Heidelberg aufgefordert wird.
- (2) Der Steuerpflichtige hat innerhalb eines Monats nach Aufforderung oder bei Änderung der Bemessungsgrundlage nach § 5 eine Steuererklärung abzugeben.
- (3) Die Steuererklärung muss folgende Angaben enthalten:
 1. zur Person (Name, Vorname, Geburtsdatum, Anschrift Hauptwohnung, ggf. gesetzlicher Vertreter);

2. allgemein zur Zweitwohnung (Anschrift, Stockwerk, Wohnungsnummer, Tag des Einzuges, ggf. Tag der Ummeldung zur Hauptwohnung oder der Abmeldung);
3. zum Nutzungsverhältnis (Art des Nutzungsverhältnisses, Anzahl der Personen in der Zweitwohnung, Bestehen einer Wohn-/Familien-/Lebensgemeinschaft, persönlich bzw. gemeinschaftlich genutzte Wohnfläche);
4. zur Wohnsituation (bauliche Abtrennung gegenüber anderen Wohnungen/Räumen, Zimmer innerhalb der Wohnung der Eltern/anderer Personen, Vorliegen von Befreiungstatbeständen im Sinne von § 2 Absatz 3);
5. zur Höhe von Miete, Pacht oder sonstigem Entgelt für die Zweitwohnung bzw. zur Eigentümereigenschaft, zur unentgeltlichen/verbilligten Überlassung der Zweitwohnung, zu deren Beschaffenheit (Wohnfläche, Ausstattung) sowie dem Objekt, in dem sich die Wohnung befindet.

Die nach dem Formblatt der Stadt Heidelberg zu erstellende Erklärung zur Zweitwohnungsteuer ist eigenhändig zu unterschreiben.

- (4) Die Stadt Heidelberg kann zum Nachweis der Angaben geeignete Unterlagen, insb. Mietverträge, Mietänderungsverträge und Vergleichsmieten anfordern.

§ 10 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 in der bei Beschlussfassung über die Einführung dieser Satzung geltenden Fassung.

§ 11 Datenübermittlung von der Meldebehörde

Der Steuerbehörde dürfen von der Meldebehörde für den Vollzug der Zweitwohnungsteuersatzung die nachstehenden Daten derjenigen Einwohner, die in der Stadt Heidelberg mit Nebenwohnung gemeldet sind, weitergegeben oder zur Einsicht bereitgehalten werden:

1. Familienname,
2. Vorname,
3. Doktorgrad,
4. Anschriften,
5. Tag des Ein- und Auszuges,
6. Sterbetag.

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig

- 1) einer Anzeigepflicht nach § 8,
- 2) einer Erklärungs- oder Nachweispflicht nach § 9 oder
- 3) einer Mitwirkungspflicht nach § 10

nicht oder nicht fristgerecht nachkommt.

§ 13
In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am 1. Januar 2006 in Kraft.