

Große Kreisstadt Überlingen

Satzung der Stadt Überlingen (Bodensee) über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer

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 am 03. März 2020 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Allgemeines

Die Stadt Überlingen erhebt eine Zweitwohnungssteuer.

§ 2 Steuerschuldner

- (1) Steuerschuldner ist, wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung innehat.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand
 - a) neben seiner außerhalb des Stadtgebietes belegenen Hauptwohnung im Stadtgebiet zu Zwecken der Erholung, der Berufsausübung oder der Ausbildung innehat;
 - b) neben seiner innerhalb des Stadtgebietes belegenen Hauptwohnung im Stadtgebiet zu Zwecken der Erholung, der Berufsausübung oder der Ausbildung innehat;
 - c) neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken des sonstigen persönlichen Lebensbedarfs im Stadtgebiet innehat.
- (3) Sind mehrere Personen Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.
- (4) Hauptwohnung ist diejenige von mehreren im In- oder Ausland belegenen Wohnungen eines Einwohners, die er vorwiegend benutzt. Hauptwohnung eines verheirateten oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebenden Einwohners, der nicht dauernd von seiner Familie oder seinem Lebenspartner getrennt lebt, ist die vorwiegend benutzte Wohnung der Familie oder der Lebenspartner. In Zweifelsfällen ist die vorwiegend benutzte Wohnung dort, wo der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen des Einwohners liegt.
- (5) Die Zweitwohnungssteuer wird nicht erhoben für die Innehabung einer aus beruflichen Gründen vorgehaltenen Wohnung eines nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten oder eines einer eingetragenen Lebenspartnerschaft Führenden, 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.

§ 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 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 Stadt Überlingen für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Größe Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

§ 4 Steuersatz

- (1) Die Steuer beträgt im Kalenderjahr 28 v.H. des jährlichen Mietaufwandes nach § 3.
- (2) Die Steuer beträgt für den Zeitraum vom 01.01.2017 bis 31.12.2019 in Anwendung des Abs. 1 jedoch maximal (Höchstbetrag) 20 v.H. der Jahresrohmiere. Hierbei finden die Vorschriften des § 79 Abs. 1 des Bewertungsgesetzes i.d.F. vom 30.5.1985 (BGBl I S. 845) mit der Maßgabe Anwendung, dass die Jahresrohmiere, die gemäß Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes vom 13.8.1965 (BGBl I S. 851) vom Finanzamt auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.1964 festgestellt wurden, jeweils für das Erhebungsjahr auf den September des Vorjahres hochgerechnet werden. Diese Hochrechnung erfolgt entsprechend der Steigerung der Wohnungsmieten nach dem Preisindex der Lebenshaltung aller privaten Haushalte im Bundesgebiet, der monatlich vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird.
- (3) Die Steuer beträgt für den Zeitraum vom 01.01.2017 bis 31.12.2019 in Anwendung des Abs. 1 jedoch maximal (Höchstbetrag) 20 v.H. der üblichen Miete im Sinne des § 79 Abs. 2 Satz 2 des Bewertungsgesetzes, bei Gebäuden, für die vom Finanzamt Jahresrohmiere für einzelne Wohneinheiten nicht festgesetzt wurden.
- (4) Die Steuer beträgt für den Zeitraum vom 01.01.2016 bis 31.12.2016 in Anwendung des Abs. 1 jedoch maximal (Höchstbetrag) 18 v.H. der Jahresrohmiere. Hierbei finden die Vorschriften des § 79 Abs. 1 des Bewertungsgesetzes i.d.F. vom 30.5.1985 (BGBl I S. 845) mit der Maßgabe Anwendung, dass die Jahresrohmiere, die gemäß Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes vom 13.8.1965 (BGBl I S. 851) vom Finanzamt auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.1964 festgestellt wurden, jeweils für das Erhebungsjahr auf den September des Vorjahres hochgerechnet werden. Diese Hochrechnung erfolgt entsprechend der Steigerung der Wohnungsmieten nach dem Preisindex der Lebenshaltung aller privaten Haushalte im Bundesgebiet, der monatlich vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird.

(5) Die Steuer beträgt für den Zeitraum vom 01.01.2016 bis 31.12.2016 in Anwendung des Abs. 1 jedoch maximal (Höchstbetrag) 18 v.H. der üblichen Miete im Sinne des § 79 Abs. 2 Satz 2 des Bewertungsgesetzes, bei Gebäuden, für die vom Finanzamt Jahresrohmierten für einzelne Wohneinheiten nicht festgesetzt wurden.

(6) In den Fällen des § 5 Abs. 1 Satz 2 ermäßigt sich die Steuer auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag.

(7) Ist zum Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld die Verfügbarkeit der Zweitwohnung für Zwecke der persönlichen Lebensführung aufgrund eines Vertrages mit einer Vermietungsagentur oder einem Hotelbetrieb zwecks Weitervermietung zeitlich begrenzt, beträgt die Steuerschuld bei einer Eigennutzungsmöglichkeit im Veranlagungszeitraum von

- bis zu 1 Monat 25 v.H. der Sätze nach Abs. (1)
- bis zu 3 Monaten 50 v.H. der Sätze nach Abs. (1)
- bis zu 6 Monaten 75 v.H. der Sätze nach Abs. (1)

§ 5

Entstehung und Fälligkeit der Steuerschuld

(1) Die Steuerschuld für ein Kalenderjahr entsteht am 1. Januar. Wird eine Wohnung erst nach dem 1. Januar bezogen, so entsteht die Steuerschuld am ersten Tag des folgenden Kalendervierteljahres.

(2) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendervierteljahres, in dem der Steuerpflichtige die Wohnung aufgibt oder deren Eigenschaft als Zweitwohnung entfällt.

(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.

§ 6

Anzeigepflicht

(1) Wer im Stadtgebiet eine Wohnung bezieht oder aufgibt, hat dies bei der Stadtverwaltung Überlingen, Abteilung Kämmerei und Controlling - Sachgebiet Steuern, 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 Stadt Überlingen unverzüglich anzuzeigen.

§ 7

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i. S. von § 8 Abs. 2 Nr. 2 des Kommunalabgabengesetzes handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig den Anzeigepflichten nach § 6 dieser Satzung nicht nachkommt.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2016 in Kraft und tritt mit Ablauf des 31.12.2019 außer Kraft. Gleichzeitig tritt für den Zeitraum vom 01.01.2016 bis 31.12.2019 die Zweitwohnungssteuersatzung vom 15.10.2014, mit der Änderungssatzung vom 27.07.2016 außer Kraft.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder der aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt Überlingen 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 sind.

Ausgefertigt:
Überlingen, den 04.03.2020

Jan Zeitler
Oberbürgermeister