

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 einer verheirateten Person oder von einer eine eingetragene Lebenspartnerschaft führenden Person aus beruflichen Gründen oder aus Gründen einer Ausbildung/eines Studiums gehalten werden, sofern sich die gemeinsame Wohnung des

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 02. Dezember 2010 (Heidelberger Stadtblatt vom 15.12.2010),
Satzung vom 16. Juni 2016 (Heidelberger Stadtblatt vom 22.06.2016),
Satzung vom 09. Mai 2019 (Heidelberger Stadtblatt vom 26.06.2019),
Satzung vom 10. November 2022 (Heidelberger Stadtblatt vom 23.11.2022).

- Paares in einer anderen Gemeinde befindet; die von der Zweitwohnungsteuer auszunehmende Wohnung darf nicht von beiden Personen gehalten werden und das Paar darf nicht dauernd getrennt leben;
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 Steuerpflichtige Person

- (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 im Sinne der Abgabenordnung.

§ 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, in dem die steuerpflichtige Person ihre Eigenschaft als Inhaber oder Inhaberin einer Zweitwohnung im Sinne der §§ 1 und 2 verliert. Treten die Voraussetzungen der §§ 1 und 2 innerhalb desselben Besteuerungszeitraums nach dem Ende der Steuerpflicht gemäß Satz 1 erneut ein, entsteht die Steuerpflicht von Neuem; Absatz 2 findet entsprechende Anwendung.

§ 5 Bemessungsgrundlage

- (1) Bemessungsgrundlage der Steuer ist der jährliche Mietaufwand (Absatz 2 bis 5).
- (2) Der jährliche Mietaufwand ist die Nettokaltmiete, die der Inhaber oder die Inhaberin der Zweitwohnung gemäß Mietvertrag für den Besteuerungszeitraum schuldet. Hierbei ist die monatliche Nettokaltmiete des ersten Monats ab Entstehung der jeweiligen Steuerpflicht (§ 4 Absatz 2 oder § 4 Absatz 3 Satz 2) anzusetzen, multipliziert mit der Anzahl der Monate, für welche die jeweilige 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 der steuerpflichtigen Person stehen, ihr 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 (§ 4 Absatz 2 Satz 2) oder neu entsteht (§ 4 Absatz 3 Satz 2) – für den jeweiligen Zeitraum 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 zu viel gezahlte Steuer auf Antrag erstattet.

§ 8 Anzeigepflicht

- (1) Wer Inhaber oder Inhaberin einer Zweitwohnung ist beziehungsweise wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dies der Stadt Heidelberg innerhalb eines Monats anzuzeigen. Die Anmeldung oder Abmeldung von Personen nach dem Bundesmeldegesetz gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.
- (2) Wer eine Zweitwohnung innehat, ist verpflichtet, der Stadt Heidelberg die für die Höhe der Steuer maßgeblichen Veränderungen unverzüglich anzuzeigen und über den Umfang dieser Veränderungen - auf Verlangen auch unter Vorlage entsprechender Nachweise - Auskunft zu erteilen.

§ 9 Steuererklärung

- (1) Wer eine Zweitwohnung innehat ist zur Abgabe einer Steuererklärung verpflichtet. Zur Abgabe einer Steuererklärung ist auch verpflichtet, wer hierzu von der Stadt Heidelberg aufgefordert wird.
- (2) Jede steuerpflichtige Person hat innerhalb eines Monats nach Aufforderung oder bei Änderung der Bemessungsgrundlage nach § 5 eine Steuererklärung abzugeben.

- (3) Die Steuererklärung ist auf dem Formblatt der Stadt Heidelberg zu erstellen und eigenhändig zu unterschreiben. Sie muss folgende Angaben enthalten, soweit diese für die Entscheidung über die Steuerpflicht und die Festsetzung der Steuer erforderlich sind:
1. zur Person (Familiename, Vorname, Geburtsdatum, Anschrift Hauptwohnung, gegebenenfalls gesetzlicher Vertreter oder gesetzliche Vertreterin);
 2. allgemein zur Zweitwohnung (Anschrift, Stockwerk, Wohnungsnummer, Tag des Einzugs, gegebenenfalls 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 beziehungsweise gemeinschaftlich genutzte Wohnfläche);
 4. zur Wohnsituation (bauliche Abtrennung gegenüber anderen Wohnungen/Räumen, Zimmer innerhalb der Wohnung der Eltern/eines Elternteils/anderer Personen, Vorliegen von Umständen, die für die Einordnung als Zweitwohnung im Sinne von § 2 Absatz 3 erheblich sind);
 5. zur Höhe von Miete, Pacht oder sonstigem Entgelt für die Zweitwohnung beziehungsweise zur Eigenschaft als Eigentümer oder Eigentümerin, zur unentgeltlichen/verbilligten Überlassung der Zweitwohnung, zu deren Beschaffenheit (Wohnfläche, Ausstattung) sowie dem Objekt, in dem sich die Wohnung befindet.

Die sich aus der Abgabenordnung ergebenden Mitwirkungspflichten der steuerpflichtigen Person bleiben unberührt.

- (4) Die Schriftform der Steuererklärung nach Absatz 3 kann ersetzt werden durch unmittelbare Abgabe der Erklärung in einem elektronischen Formular, das von der Stadt über öffentlich zugängliche Netze zur Verfügung gestellt wird oder durch Versendung eines elektronischen Dokuments an die Stadt mit der Versandart nach § 5 Absatz 5 des De-Mail-Gesetzes. Alternativ genügt ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen ist.
- (5) Die Stadt Heidelberg kann zum Nachweis der Angaben geeignete Unterlagen, insbesondere Mietverträge, Mietänderungsverträge und Vergleichsmieten anfordern.

§ 10 Auskunftspflichten

Die Auskunftspflichten Dritter, insbesondere derjenigen, die einer steuerpflichtigen Person die Wohnung überlassen oder ihr die Mitbenutzung gestatten – beispielsweise Vermieter und Vermieterinnen, Grundstücks- oder Wohnungseigentümer oder -eigentümerinnen oder Verwalter oder Verwalterinnen nach dem Wohnungseigentumsgesetz – ergeben sich aus der Abgabenordnung.

§ 11 Datenübermittlung von der Meldebehörde

Ist eine Person in Heidelberg mit Nebenwohnung gemeldet, darf die Meldebehörde der Steuerbehörde für den Vollzug der Zweitwohnungsteuersatzung die nachstehenden Daten übermitteln:

1. Familienname,
2. Vorname,
3. Doktorgrad,
4. Anschriften,

- 5. Tag des Ein- und Auszuges,
- 6. Sterbetag.

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 8 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 Kommunalabgabengesetz handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig

- 1. einer Anzeigepflicht nach § 8,
- 2. einer Erklärungs- oder Nachweispflicht nach § 9 oder
- 3. einer Auskunftspflicht nach § 10

nicht oder nicht fristgerecht nachkommt und es dadurch ermöglicht, eine Abgabe zu verkürzen oder nicht gerechtfertigte Abgabenvorteile zu erlangen (Abgabengefährdung).

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro geahndet werden.

§ 13 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am 1. Januar 2006 in Kraft.