

Satzung der Stadt Friedrichshafen über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer ab 01.01.2025 (Zweitwohnungssteuer-Satzung)

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 Stadt Friedrichshafen am 18.11.2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Allgemeines

Die Stadt Friedrichshafen erhebt eine Zweitwohnungssteuer.

§ 2 Steuerschuldner

- (1) Steuerschuldner ist, wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung innehat.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner innerhalb oder außerhalb des Stadtgebietes gelegenen Hauptwohnung im Stadtgebiet
 1. zu Zwecken der Erholung, der Berufsausübung oder der Ausbildung innehat;
 2. zu Zwecken des sonstigen persönlichen Lebensbedarfs im Stadtgebiet innehat.
- (3) Als Zweitwohnung gelten auch alle Wohnmobile und Campingwagen, die zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs während der gesamten Saison vom 01.04. bis zum 15.10. eines Kalenderjahres auf einem Dauerstandplatz 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 (Jahresnettokaltniete)

- (3) Wenn nur eine Bruttokaltniete (einschließlich Nebenkosten, ohne Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltniete die um einen Abzug von 10 v.H. verminderte Bruttokaltniete. Wenn nur eine Bruttowarmniete (einschließlich Nebenkosten und Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltniete die um einen Abzug von 20 v.H. verminderte Bruttowarmniete.
- (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 Jahresnettokaltniete geschätzt, die in Anwendung des jeweils aktuellen Mietspiegels der Stadt Friedrichshafen 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 Stadtverwaltung befugt, die Zweitwohnungssteuer mit einem jährlichen Mietaufwand von 18.500,00 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 35 v.H. des jährlichen Mietaufwands nach § 3.
- (2) Die Steuer für Wohnmobile und Campingwagen beträgt im Kalenderjahr 20 v.H. des Nettostandplatzmiete für die Saison nach § 3 Abs. 6.

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

- (3) Ist zum Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld die Verfügbarkeit der Zweitwohnung für Zwecke der persönlichen Lebensführung aufgrund eines Vertrags mit einer Vermietungsagentur oder eines Hotelbetriebs zeitlich begrenzt, beträgt die Steuerschuld bei einer Eigennutzungsmöglichkeit im Veranlagungszeitraum von
 1. bis zu 1 Monat 25 v.H. der Sätze nach Abs. 1
 2. bis zu 3 Monaten 50 v.H. der Sätze nach Abs. 1
 3. bis zu 6 Monaten 75 v.H. der Sätze nach Abs. 1

§ 5 Befreiungen

- (1) Die Zweitwohnungssteuer wird nicht erhoben für Wohnungen, die einzig als Kapitalanlage dienen und nicht in jedweder Form genutzt werden.
- (2) 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 und die berufliche Beschäftigung im Stadtgebiet Friedrichshafen oder maximal 10 km vom Stadtgebiet Friedrichshafen entfernt ausgeführt wird. Dies gilt jedoch nur, wenn die Wohnung für diese Zwecke notwendig ist und nicht nur unregelmäßig oder zeitlich untergeordnet genutzt wird.

- (3) Kann die Zweitwohnung nicht genutzt werden, da der Eigentümer seinen Hauptwohnsitz dauerhaft in eine Pflegeeinrichtung verlegt hat, so wird keine Zweitwohnsitzsteuer erhoben.

§ 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 Stadtgebiet eine Wohnung bezieht oder aufgibt, hat dies bei der Stadtverwaltung Friedrichshafen, Abteilung Steuern, schriftlich innerhalb einer Woche nach dem Einzug oder Auszug anzuzeigen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 3a KAG i. V. m. §§ 90, 93 AO). Diese Anzeige hat unabhängig von den melderechtlichen Pflichten zu erfolgen. Wenn eine elektronische Anzeigemöglichkeit von der Stadt Friedrichshafen bereitgestellt wird, kann auch diese verwendet werden.
- (2) Der Inhaber einer Zweitwohnung ist verpflichtet, die für die Höhe der Steuer maßgeblichen Veränderungen der Stadtverwaltung Friedrichshafen, Abteilung Steuern, unverzüglich anzuzeigen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 3a KAG i. V. m. §§ 90, 93 AO).
- (3) Es obliegt der Stadt Friedrichshafen, entsprechende Nachweise (z. B. Mietverträge oder Mietzahlungsnachweise bei Vermietungen sowie Strom- und Wasserabrechnungen als Nachweis über Leerstand der Zweitwohnung) anzufordern.

§ 8 Prüfungsrecht

- (1) Mitarbeiter der Stadtverwaltung Friedrichshafen 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 der Stadtverwaltung Friedrichshafen 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 01.01.2025 in Kraft.

Ausgefertigt:

Friedrichshafen, 18.11.2024

gez.

i.V. Fabian Müller

Erster Bürgermeister

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder auf Grund 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 Stadt Friedrichshafen 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.

In Folge einer Änderung durch das Gesetz zum Abbau verzichtbarer Formerfordernisse vom 05.02.2022 in § 4 Abs. 4, S. 2, Nr. 2 GemO wurden im Hinweis die Worte „oder elektronisch“ zugefügt.

Tag der Bekanntmachung in der Schwäbischen Zeitung: 23.11.2024 (Satzung mit Hinweis)

Tag der Bereitstellung: 20.03.2025 (Satzung mit ergänztem Hinweis)