

Satzung

über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Weil am Rhein (Zweitwohnungssteuersatzung – ZwWStS)

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in Verbindung mit den §§ 2, 8 Abs. 2 Nr. 2 und 9 Abs. 4 des Kommunalabgabengesetz für Baden-Württemberg (KAG) hat der Gemeinderat der Stadt Weil am Rhein am 16.12.2025 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Steuererhebung

Die Stadt Weil am Rhein erhebt eine Zweitwohnungssteuer als örtliche Aufwandsteuer nach den Vorschriften dieser Satzung.

§ 2 Steuergegenstand

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.
- (2) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung im Sinne von § 20 des Bundesmeldegesetzes (BMG) in der jeweils geltenden Fassung.
- (3) Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung im Sinne von § 21 Abs. 3 BMG in der jeweils geltenden Fassung, die melderechtlich als Nebenwohnung erfasst ist und so zu erfassen war. Hat eine Person eine Wohnung inne, mit der sie melderechtlich nicht erfasst ist, gilt die Wohnung als Zweitwohnung, wenn die Person eine andere Wohnung als Hauptwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes innehat. Die vorübergehende Nutzung der Zweitwohnung zu anderen Zwecken, insbesondere zur Überlassung an Dritte steht der Zweitwohnungseigenschaft nicht entgegen.
- (4) Sind mehrere Personen Inhaber einer Wohnung im Sinne des Absatzes 1 gilt hinsichtlich derjenigen Inhaber, denen die Wohnung als Zweitwohnung dient, der auf sie entfallene Wohnungsanteil als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung. Für die Berechnung des Wohnungsanteils ist die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume allen Wohnungsinhabern zu gleichen Teilen zuzurechnen. Diesen Anteil an der Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume ist die Fläche der von jedem Mitinhaber individuell genutzten Räume hinzuzurechnen. Lässt sich der Wohnungsanteil im Einzelfall nicht konkret errechnen, wird die Gesamtfläche der Wohnung durch die Anzahl aller Mitinhaber geteilt. Bei der Berechnung des Wohnungsanteils werden nur volljährige Personen berücksichtigt.

§ 3

Steuerbefreiungen

Von den in § 2 genannten Zweitwohnungen sind steuerfrei

1. Wohnungen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder für Zwecke der Erziehung zur Verfügung gestellt werden,
2. Wohnungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen und sich in Altenwohn- und Pflegeheimen, Behindertenheimen oder ähnlichen Einrichtungen befinden,
3. Wohnungen, die eine nicht dauernd getrenntlebende verheiratete oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebende Person aus Gründen ihrer Erwerbstätigkeit, ihrer (Berufs-)Ausbildung oder ihres Studiums innehat, wenn sich die gemeinsam genutzte Hauptwohnung nicht im Stadtgebiet befindet und die berufliche Beschäftigung im Stadtgebiet oder maximal 10 km vom Stadtgebiet entfernt ausgeführt wird. Die Befreiung gilt nur, wenn die als Nebenwohnung gemeldete Wohnung die vorwiegend genutzte Wohnung der verheirateten oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebenden Person ist. Die von der Zweitwohnungssteuer auszunehmende Wohnung darf nicht von beiden Partnern gehalten werden.
4. Wohnungen im Haushalt der Eltern oder eines Elternteils, bei welchen es sich lediglich um eine Übernachtungsmöglichkeit oder um ein Zimmer handelt, dass von erwachsenen Kindern genutzt wird.

Die Befreiung gilt auch für Zweitwohnungen, wenn sich die Hauptwohnung in einer unter Nr. 1 und 2 genannten Einrichtung befindet.

§ 4

Steuerschuldner

- (1) Steuerpflichtig ist jede volljährige Person, die im Stadtgebiet eine Zweitwohnung im Sinne von § 2 dieser Satzung innehat.
- (2) Haben mehrere Steuerpflichtige gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner nach § 44 Abgabenordnung (AO) in der jeweils geltenden Fassung.

§ 5

Steuermaßstab, Bemessungsgrundlage

- (1) Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet (Bemessungsgrundlage).
- (2) Der jährliche Mietaufwand ist die Nettokaltmiete, die der Steuerschuldner für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld für ein Jahr zu entrichten hätte (Jahresnettokaltmiete). Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pachtzins, Nutzungsentgelt, Erbbauzins, Leibrente.
- (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. Sofern in der vereinbarten Miete ein Möblierungszuschlag enthalten ist, erfolgt bei

der Bestimmung der Nettokaltmiete zusätzlich ein Abzug von weiteren 10 % der vereinbarten Miete.

- (4) Statt des Betrages nach Abs. 2 und 3 gilt als jährlicher Mietaufwand die ortsübliche Miete für solche Wohnungen, die im Eigentum des Steuerpflichtigen stehen oder dem Steuerpflichtigen unentgeltlich, zu vorübergehendem Gebrauch überlassen sind. Die ortsübliche Miete wird von der Stadt Weil am Rhein in Anlehnung an die Jahresnettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

§ 6 Steuersatz

- (1) Der Steuersatz beträgt jährlich 10 vom Hundert der Bemessungsgrundlage (§ 5).
- (2) In den Fällen des § 7 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 ermäßigt sich die Steuer auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag (1/12 je vollem Kalendermonat).

§ 7 Entstehung, Festsetzung und Fälligkeit der Steuer

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Erhebungszeitraum ist das Kalenderjahr.
- (2) Die Steuerschuld für ein Kalenderjahr entsteht jeweils am 1. Januar. Tritt die Zweitwohneigentenschaft erst nach dem 1. Januar ein, so entsteht die Steuerpflicht mit dem ersten Tag des auf diesen Zeitpunkt folgenden Monats.
- (3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige die Zweitwohnung nicht mehr innehat.
- (4) Die Stadt Weil am Rhein 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 Bemessungsgrundlage und der Steuerbetrag nicht ändern.
- (5) Die Steuer wird einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheids fällig. Bis zur Bekanntgabe eines neuen Steuerbescheides ist die Steuer jeweils zum 01. Juli eines jeden Kalenderjahres fällig und ohne Aufforderung weiter zu entrichten.
- (6) In den Fällen des Abs. 3 wird die zu viel bezahlte Steuer mit Bekanntgabe des Änderungsbescheides erstattet.

§ 8 Anzeigepflichten

- (1) Wer Inhaber einer Zweitwohnung ist bzw. wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dies der Stadt Weil am Rhein – Haushaltsabteilung – innerhalb eines Monats schriftlich anzuzeigen. Die Anmeldung oder die Abmeldung von Personen nach dem Bundesmeldegesetz gilt nicht als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.

- (2) Die Inhaber einer Zweitwohnung sind verpflichtet der Stadt Weil am Rhein – Haushaltsabteilung - die für die Höhe der Steuer maßgeblichen Veränderungen unverzüglich schriftlich zu melden und über den Umfang dieser Veränderung – auf Verlangen auch unter Vorlage entsprechender Unterlagen – Auskunft zu erteilen.
- (3) Entfällt eine der Voraussetzungen für die Steuerbefreiung nach § 3 dieser Satzung, so ist dies der Stadt Weil am Rhein – Haushaltsabteilung – innerhalb eines Monats schriftlich anzuzeigen.

§ 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 Weil am Rhein aufgefordert wird.
- (2) Der Steuerpflichtige hat innerhalb eines Monats nach Aufforderung oder bei Änderung der Bemessungsgrundlage nach § 5 eine Steuererklärung abzugeben.
- (3) Die nach dem Formblatt der Stadt Weil am Rhein zu erstellende Steuererklärung ist eigenhändig zu unterschreiben oder in elektronischer Form zu übermitteln.
- (4) Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge, Mietänderungsverträge und Mietbescheinigungen nachzuweisen. Die Stadt Weil am Rhein kann weitere geeignete Nachweise (z.B. eines Befreiungstatbestandes) 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 Wohnungseigentümergebot in der jeweils geltenden Fassung – ergeben sich aus § 93 AO in der jeweils geltenden Fassung.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 2 KAG handelt, wer als Steuerpflichtiger, Erklärungs- oder bei Wahrnehmung der Angelegenheiten eines Steuerpflichtigen vorsätzlich oder leichtfertig
 1. über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht,
 2. die Stadt Weil am Rhein pflichtwidrig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder einen anderen erledigt.
- (2) Ordnungswidrig handelt auch, wer
 1. seinen Anzeigepflichten nach § 8 dieser Satzung nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt,
 2. trotz Aufforderung seiner Steuererklärungspflicht nach § 9 Abs. 1 und 2 dieser Satzung nicht nachkommt,

3. trotz Aufforderung nach § 9 Abs. 4 dieser Satzung keine Unterlagen, insbesondere Mietverträge und Mietänderungsverträge, die die Nettokaltmiete berühren, zum Nachweis seiner Angaben vorlegt.
 4. seinen Mitwirkungspflichten nach § 10 dieser Satzung trotz Aufforderung nicht nachkommt.
- (3) Gemäß § 8 Abs. 3 KAG kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 10.000 Euro geahndet werden.

§ 12

Datenübermittlung durch die Meldebehörde

- (1) Die Meldebehörde übermittelt der Haushaltsabteilung der Stadt Weil am Rhein zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzugs der Zweitwohnungssteuer bei Einzug einer Person, die sich mit Nebenwohnung meldet, gem. § 34 Abs. 1 BMG die folgenden personenbezogenen Daten der Person:

1. Familiennamen,
2. Vornamen, unter Bezeichnung des gebräuchlichen Vornamens,
3. frühere Namen,
4. Titel,
5. Ordensnamen oder Künstlernamen,
6. Tag und Ort der Geburt,
7. Geschlecht
8. gegenwärtige, frühere und künftige Anschriften, Haupt- und Nebenwohnung, bei Zuzug aus dem Ausland auch die letzte frühere Anschrift im Inland,
9. Tag des Ein- und Auszugs,
10. Familienstand,
11. Auskunftssperren.

Bei Auszug, Tod, Namensänderungen, Änderungen beziehungsweise nachträglichem Bekanntwerden der Anschrift der Hauptwohnung oder Einrichtung einer Übermittlungssperre werden die Veränderungen übermittelt. Wird die Hauptwohnung oder alleinige Wohnung zur Nebenwohnung, gilt dies als Einzug. Wird die Nebenwohnung zur Hauptwohnung oder alleinigen Wohnung, gilt dies als Auszug. Eine Datenübermittlung findet auch dann statt, wenn die Anmeldung von Nebenwohnungen nachgeholt wird.

- (2) Die Meldebehörde übermittelt der Haushaltsabteilung der Stadt Weil am Rhein unabhängig von der regelmäßigen Datenübermittlung die in Absatz 1 genannten Daten derjenigen Einwohner, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung in Weil am Rhein bereits mit Nebenwohnung gemeldet sind.

Ergibt sich aus den Ermittlungen der Haushaltsabteilung der Stadt Weil am Rhein, dass die Daten unrichtig oder unvollständig sind, teilt die Haushaltsabteilung der Stadt Weil am Rhein dies der Meldebehörde zwecks Berichtigung des Melderegisters mit (§ 6 Abs. 2 Bundesmeldegesetz in der jeweils geltenden Fassung).

§ 13 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt zum 01.01.2026 in Kraft.
- (2) Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter gleichermaßen.

Weil am Rhein, 17.12.2025

gez.

Diana Stöcker
Oberbürgermeisterin

Hinweis nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO):

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes zustande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung von Anfang an als gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Oberbürgermeister/die Oberbürgermeisterin dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich oder elektronisch geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 dieses Hinweises geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 dieses Hinweises genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.