

## **Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung)**

Aufgrund des Art. 22 Abs. 2 der Bayerischen Gemeindeordnung und des Art. 3 Abs. 1 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes erlässt der Markt Berchtesgaden folgende Satzung:

### **§ 1 Allgemeines**

Der Markt Berchtesgaden erhebt eine Zweitwohnungssteuer als örtliche Aufwandsteuer im Sinne des Art. 105 Abs. 2 a GG.

### **§ 2 Steuergegenstand**

Zweitwohnung ist jede Wohnung im Markt Berchtesgaden, die eine Person, die in einem anderen Gebäude ihre Hauptwohnung hat, zu ihrer persönlichen Lebensführung oder der ihren Familienangehörigen innehat. Die vorübergehende Nutzung zu anderen Zwecken, insbesondere zur Überlassung an Dritte, steht der Zweitwohnungseigenschaft nicht entgegen.

### **§ 3 Steuerschuldner**

(1) Steuerschuldner ist, wer im Gemeindegebiet eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 innehat.

(2) Haben mehrere Personen gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner nach § 44 der Abgabenordnung.

### **§ 4 Steuermaßstab**

(1) Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet. Der jährliche Mietaufwand ist die Nettokaltmiete, die der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerpflicht (§6 Abs. 2) für 1 Jahr zu entrichten hätte (Jahresnettokaltmiete). Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pachtzins, Nutzungsentgelt, Erbpachtzins, Leibrente.

(2) Wenn nur eine Bruttokaltmiete (einschließlich Nebenkosten, aber ohne Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 10 % verminderte Bruttokaltmiete. Wenn nur eine Bruttowarmmiete (einschließlich Nebenkosten und Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 20 % verminderte Bruttowarmmiete.

(3) Für Wohnungen, die im Eigentum des Steuerpflichtigen stehen oder die dem Steuerpflichtigen unentgeltlich oder zu einem Entgelt unterhalb der ortsüblichen Miete

überlassen sind, ist die Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe anzusetzen. Sie wird vom Markt Berchtesgaden in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

## § 5 Steuersatz

(1) Die Steuer beträgt im Kalenderjahr

a) bei einer jährlichen Nettokaltmiete bis zu 1.200 €	120 €
b) bei einer jährlichen Nettokaltmiete von mehr als 1.200,01 €, aber nicht mehr als 2.400 €	240 €
c) bei einer jährlichen Nettokaltmiete von mehr als 2.400,01 €, aber nicht mehr als 3.600 €	360 €
d) bei einer jährlichen Nettokaltmiete von mehr als 3.600,01 €, aber nicht mehr als 4.800 €	480 €
e) bei einer jährlichen Nettokaltmiete von mehr als 4.800,01 €, aber nicht mehr als 6.000 €	600 €
f) bei einer jährlichen Nettokaltmiete von mehr als 6.000,01 €, aber nicht mehr als 7.200 €	720 €
g) bei einer jährlichen Nettokaltmiete von mehr als 7.200,01 €, aber nicht mehr als 8.400 €	840 €
h) bei einer jährlichen Nettokaltmiete von mehr als 8.400,01 €, aber nicht mehr als 9.600 €	960 €
i) bei einer jährlichen Nettokaltmiete von mehr als 9.600,01 €, aber nicht mehr als 10.800 €	1.080 €
k) bei einer jährlichen Nettokaltmiete von mehr als 10.800,01 € aber nicht mehr als 12.000 €	1.200 €
l) bei einer jährlichen Nettokaltmiete von mehr als 12.000,01 €, aber nicht mehr als 13.200 €	1.320 €
m) bei einer jährlichen Nettokaltmiete von mehr als 13.200,01 €, aber nicht mehr als 14.400 €	1.440 €
n) bei einer jährlichen Nettokaltmiete von mehr als 14.400,01 €, aber nicht mehr als 15.600 €	1.560 €
o) bei einer jährlichen Nettokaltmiete von mehr als 15.600,01 €, aber nicht mehr als 16.800 €	1.680 €
p) bei einer jährlichen Nettokaltmiete von mehr als 16.800,01 €, aber nicht mehr als 18.000 €	1.800 €
q) bei einer jährlichen Nettokaltmiete von mehr als 18.000,01 €, aber nicht mehr als 19.200 €	1.920 €
r) bei einer jährlichen Nettokaltmiete von mehr als 19.200,01 €	2.040 €

(2) Ist zum Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld die Verfügbarkeit der Zweitwohnung für Zwecke der persönlichen Lebensführung aufgrund eines Vertrags mit einer Vermieteragentur, einem Hotelbetrieb oder einem vergleichbaren Betreiber zwecks Weitervermietung zeitlich begrenzt, beträgt die Steuerschuld bei einer tatsächlichen Verfügbarkeit im Veranlagungszeitraum von

a) bis zu zwei Wochen	25 v. H.
b) bis zu einem Monat	50 v. H.
c) bis zu zwei Monaten	75 v. H.

der Sätze nach Abs. (1).

## **§ 6 Entstehung und Ende der Steuerschuld**

(1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr.

(2) Die Steuerpflicht für ein Kalenderjahr entsteht am 1. Januar. Tritt die Zweitwohnungseigenschaft 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 die Zweitwohnungseigenschaft entfällt.

## **§ 7 Festsetzung und Fälligkeit der Steuer**

(1) Der Markt Berchtesgaden 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 er auch für künftige Zeitabschnitte gilt, solange sich die Bemessungsgrundlagen und der Steuerbetrag nicht ändern.

(2) Die Steuer wird erstmalig einen Monat nach der Bekanntgabe des Steuerbescheids fällig. Bis zur Bekanntgabe eines neuen Steuerbescheides ist die Steuer jeweils zum 1. Februar eines jeden Jahres fällig und ohne Aufforderung weiter zu entrichten.

(3) Endet die Steuerpflicht, so ist die zuviel gezahlte Steuer auf Antrag zu erstatten.

## **§ 8 Anzeigepflicht**

(1) Wer Inhaber einer Zweitwohnung ist bzw. wird, oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dies dem Markt Berchtesgaden – Steueramt – innerhalb eines Monats schriftlich anzuzeigen. Die Anmeldung oder Abmeldung von Personen nach dem Bayerischen Meldegesetz gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.

(2) Die Inhaber einer Zweitwohnung sind verpflichtet, dem Markt Berchtesgaden für die Höhe der Steuer maßgebliche Veränderungen unverzüglich 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 vom Markt Berchtesgaden aufgefordert wird.

(2) Der Steuerpflichtige hat innerhalb eines Monats nach Aufforderung oder bei Änderung des Steuermaßstabs nach § 4 eine Steuererklärung gemäß dem Formblatt des Marktes Berchtesgaden abzugeben.

(3) Die Steuererklärung ist eigenhändig zu unterschreiben.

(4) Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge, Mietänderungsverträge und Mietbescheinigungen nachzuweisen.

(5) Es sind die Bestimmungen der Abgabenordnung in ihrer jeweils geltenden Fassung heranzuziehen, soweit das Kommunalabgabengesetz in seiner jeweils geltenden Fassung auf diese verweist.

## **§ 10 Mitwirkungspflichten**

Die Mitwirkungspflichten Dritter, insbesondere desjenigen, der dem Steuerpflichtigen die Wohnung überlassen oder ihm die Mitnutzung gestattet hat – z. B. des Vermieters, des Eigentümers des Grundstücks oder der Wohnung oder des Hausverwalters nach §§ 20 ff. des Wohnungseigentumsgesetzes – ergeben sich aus § 93 AO.

## **§ 11 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01.01.2005 in Kraft.

Berchtesgaden, den 22.12.2004

Rudolf Schaupp  
1. Bürgermeister