

# **Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer der Gemeinde Schwangau (Zweitwohnungssteuersatzung – ZwStS)**

vom 10. September 2020

Aufgrund des Art. 22 Abs. 2 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) und des Art. 3 Abs. 1 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. April 1993 (GVBl. S. 264), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Juni 2020 (GVBl. S. 286), erlässt die Gemeinde Schwangau folgende Satzung:

## **§ 1 Allgemeines**

Die Gemeinde Schwangau erhebt eine Zweitwohnungssteuer als örtliche Aufwandssteuer im Sinne des Art. 105 Abs. 2a Grundgesetz (GG).

## **§ 2 Steuergegenstand**

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

## **§ 3 Steuerpflicht**

- (1) Steuerpflichtig ist, wer im Gemeindegebiet eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 innehat (Inhaber einer Zweitwohnung).
- (2) Haben mehrere Steuerpflichtige gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner nach § 44 der Abgabenordnung (AO) in der jeweils geltenden Fassung.

## **§ 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 für ein 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 v.H. verminderte Bruttokaltmiete. Wenn nur eine Bruttowarmmiete (einschließlich Nebenkosten und Heizung) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 20 v.H. 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 von der Gemeinde 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 20 v.H. der Bemessungsgrundlage.
- (2) Ist zum Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld die Verfügbarkeit der Zweitwohnung für Zwecke der persönlichen Lebensführung (Zeiträume möglicher Eigennutzung) aufgrund eines Vertrages mit einer Vermietungsagentur, 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 Steuerpflicht**

- (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 der Steuerpflichtige die Zweitwohnung nicht mehr innehat.

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

- (1) Die Gemeinde Schwangau 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 Bemessungsgrundlagen und der Steuerbetrag nicht ändern.
- (2) Die Steuer wird erstmalig einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig. Bis zur Bekanntgabe eines neuen Steuerbescheides ist die Steuer jeweils zum 1. April 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 einer Zweitwohnung ist bzw. wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dies der Gemeinde Schwangau – Steueramt – innerhalb eines Monats schriftlich anzuzeigen. Die Anmeldung oder Abmeldung von Personen nach melderechtlichen Vorschriften gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.
- (2) Die Inhaber einer Zweitwohnung sind verpflichtet, der Gemeinde Schwangau die für die Höhe der Steuer maßgeblichen Veränderungen unverzüglich schriftlich 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 von der Gemeinde Schwangau aufgefordert wird.
- (2) Der Steuerpflichtige hat innerhalb eines Monats nach Aufforderung oder nach Eintritt einer für die Steuer maßgebenden Veränderung die Steuererklärung gemäß dem Formblatt der Gemeinde Schwangau abzugeben.
- (3) Die Steuererklärung ist eigenhändig zu unterschreiben.
- (4) Die Gemeinde Schwangau kann zum Nachweis der Angaben geeignete Unterlagen, insbesondere Mietverträge, Mietänderungsverträge und Mietbescheinigungen anfordern. Bei eingeschränkter Verfügbarkeit der Wohnung nach § 5 Abs. 2 ist die Gemeinde Schwangau berechtigt, Nachweise zur tatsächlichen Verfügbarkeit einzufordern.
- (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 mitwirkungspflichtigen Dritten, insbesondere diejenigen, die dem Steuerpflichtigen die Wohnung überlassen oder ihm die Mitbenutzung gestatten, z. B. Vermieter, Grundstücks- oder Wohnungseigentümer, Betreiber nach § 5 oder Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz in der jeweils geltenden Fassung ergeben sich aus § 93 AO.

## **§ 11 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtiger oder bei Wahrnehmung der Angelegenheiten eines Steuerpflichtigen leichtfertig

1. über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
  2. die Gemeinde Schwangau pflichtwidrig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder einen anderen verlangt.
- (2) Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig
1. als Inhaber einer Zweitwohnung im Erhebungsgebiet entgegen § 8 Abs. 1 das Innehaben einer Zweitwohnung bei Inkrafttreten dieser Satzung nicht innerhalb eines Monats anzeigt,
  2. Inhaber einer Zweitwohnung im Erhebungsgebiet wird und dies nicht gemäß § 8 Abs. 1 innerhalb eines Monats anzeigt,
  3. als Inhaber einer Zweitwohnung im Erhebungsgebiet entgegen § 9 Abs. 2 nicht rechtzeitig seine Steuererklärung abgibt,
  4. trotz Aufforderung die in § 9 Abs. 4 genannten Unterlagen nicht einreicht,
  5. als Eigentümer, Wohnungsgeber, Betreiber, Verwalter oder sonstiger Mitwirkungspflichtiger den Mitwirkungspflichten nach § 10 nicht nachkommt,
  6. Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind.
- (3) Gemäß Art. 15 KAG kann eine Ordnungswidrigkeit nach Abs. 1 mit einer Geldbuße bis zu 10.000 EUR und gemäß Art. 16 KAG eine Ordnungswidrigkeit nach Abs. 2 mit einer Geldbuße bis zu 5.000 EUR geahndet werden.
- (4) Die Strafbestimmungen des Art. 14 KAG zur Abgabehinterziehung bleiben unberührt.

## **§ 12 Übergangsregelung**

Bestandskräftige verbeschiedene Steuerfälle bis einschließlich zum Steuerjahr 2019 werden als abgeschlossen angesehen. Wenn und soweit Zweitwohnungen bis einschließlich zum Steuerjahr 2019 noch nicht zur Zweitwohnungssteuer herangezogen wurden oder wenn Steuerbescheide für diesen Zeitraum noch nicht bestandskräftig sind, berechnet sich die Steuer nach der vorliegenden Satzung. Im Falle des Satzes 2 ist die Steuer auf den Betrag beschränkt, der sich bei Anwendung der Satzung vom 7. Dezember 2004 ergeben würde.

## **§ 13 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt rückwirkend zum 1. Januar 2016 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung) vom 7. Dezember 2004, zuletzt geändert durch die zweite Änderungssatzung vom 24. Januar 2019, außer Kraft.