



## HÄUFIGE FRAGEN ZUR ZWEITWOHNUNGSSTEUER

### 1. Was ist eine Zweitwohnungssteuer?

Die Stadt Esslingen am Neckar erhebt ab 01.01.2012 eine Zweitwohnungssteuer. Diese Steuer haben volljährige Personen zu entrichten, die in Esslingen am Neckar im Sinne des Melderechts für Baden-Württemberg eine Nebenwohnung beziehen oder bereits bezogen haben.

### 2. Rechtsgrundlage

Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer der Stadt Esslingen am Neckar (Zweitwohnungssteuersatzung) vom 17.10.2011 in Verbindung mit § 9 Abs. 4 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg

### 3. Was ist eine Zweitwohnung?

Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung die melderechtlich als Nebenwohnung erfasst ist oder zu erfassen wäre.

### 4. Besteht Steuerpflicht

#### a. für eigengenutzten Wohnraum?

Besteuert werden auch Wohnungen im eigenen Grundstück bzw. Eigentumswohnungen, wenn diese Wohnungen durch den Eigentümer selbst genutzt werden.

#### b. wenn ich neben einer Nebenwohnung auch meine Hauptwohnung in Esslingen habe?

Ja. Eine Satzungsregelung, mit der die Esslinger Bürger von der Zweitwohnungssteuer für Ihre zusätzliche in Esslingen bestehende Nebenwohnung befreit würden, wäre verfassungswidrig (Bundesverfassungsgericht, Urteil vom 06. Dezember 1983, AZ: 2 BvR 1275/79).

#### c. für Wohngemeinschaften?

Bei Wohngemeinschaften berechnet sich die Zweitwohnungssteuer nach den Mietanteilen an der Wohngemeinschaft.

#### d. wenn ich auf die Nebenwohnung in Esslingen am Neckar aufgrund meiner Ausbildung bzw. meines Studiums angewiesen bin?

Studenten oder Auszubildende die am 01. Januar 2012 im Stadtgebiet eine Zweitwohnung im Sinne von § 16 des Baden-Württembergischen Meldegesetzes innehaben, sind steuerpflichtig.

Auch Zimmer in Studentenwohnheimen gelten als Wohnung. Die Rechtsprechung hat die Steuerpflicht Studierender mehrfach bejaht. Aktuell hat das Bundesverfassungsgericht erneut so entschieden (1 BvR 529/09, Entscheidung vom 17.02.2010).

#### e. wenn ich über kein eigenes Einkommen verfüge?

Die Steuerpflicht besteht trotzdem, da es nur auf die Existenz einer Zweitwohnung neben der Hauptwohnung ankommt – und zwar unabhängig, von wem und mit welchen Mitteln dieser besondere Aufwand einer Zweitwohnung finanziert wird.

### 5. Gibt es Steuerbefreiungen?

Die Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Esslingen am Neckar sieht folgende Befreiungen vor:

- a. Wohnungen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder für Erziehungszwecke zur Verfügung gestellt werden.
- b. Wohnungen in betreuten Wohneinrichtungen für alte Menschen, in Alten-, Altenwohn- und Pflegeheimen, Einrichtungen zur vorübergehenden Aufnahme pflegebedürftiger Personen und ähnliche Einrichtungen.

- c. Wohnungen, die nicht dauernd getrennt lebende Verheiratete oder in einer eingetragenen Lebensgemeinschaft lebende Personen, deren gemeinsam genutzte Wohnung sich nicht im Stadtgebiet Esslingen am Neckar befindet, aus Gründen ihrer Erwerbstätigkeit, ihrer (Berufs-) Ausbildung oder ihres Studiums nicht nur unregelmäßig oder zeitlich untergeordnet innehaben.
- d. Wohnungen, die Studierende oder noch in Ausbildung befindliche Personen bei den Eltern oder einem Elternteil innehaben, soweit sich die Hauptwohnung am Studien- oder Ausbildungsort befindet.

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

**6. Wie hoch ist die Steuer?**

Die Steuer beträgt 10 % der Jahresnettokaltmiete. Bei selbstgenutztem Wohneigentum und bei Wohnungen die kostenlos oder verbilligt zur Nutzung überlassen werden, wird die Nettokaltmiete in ortsüblicher Höhe nach dem Mietspiegel der Stadt Esslingen am Neckar angesetzt.

**7. Wann beginnt und wann endet die Steuerpflicht?**

Die Steuerpflicht für ein Kalenderjahr entsteht am 01. Januar. Tritt die Zweitwohnungssteuereigenschaft erst nach dem 1. Januar ein, so entsteht die Steuerpflicht mit dem ersten Tag des auf diesen Zeitpunkt folgenden Monats. Sie endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige die Zweitwohnung nicht mehr innehat.

**Kontaktmöglichkeit:**

**Stadtkämmerei** - Sachgebiet Steuern, Abt-Fulrad-Str. 3-5, 73728 Esslingen am Neckar

E-Mail: [stadtkaemmerei@esslingen.de](mailto:stadtkaemmerei@esslingen.de)

Telefax: 0711/3512-552826

Auskunft zu Steuerfragen: 0711/3512- 2642