

## Häufige Fragen zur Zweitwohnungssteuer

Stand: Dezember 2022

### 1. Was ist eine Zweitwohnungssteuer?

Die Stadt Esslingen am Neckar erhebt seit dem 01.01.2012 eine Zweitwohnungssteuer. Diese Steuer haben volljährige Personen zu entrichten, die in Esslingen am Neckar im Sinne des Bundesmeldegesetzes eine Nebenwohnung innehaben. Rechtsgrundlage hierfür ist die 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

### 2. Was ist eine Zweitwohnung?

Eine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung im Sinne des §12 Bundesmeldegesetzes, die melderechtlich als Nebenwohnung erfasst ist oder zu erfassen wäre. Als Wohnung gilt jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird (vgl. § 16 Meldegesetzes BW).

### 3. 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 zu einer Nebenwohnung auch meine Hauptwohnung in Esslingen habe?

Ja. Eine Befreiung der Esslinger Bürger von der Zweitwohnungssteuer für Ihre zusätzliche in Esslingen bestehende Nebenwohnung wäre verfassungswidrig.

#### c. ...für Wohngemeinschaften?

Bei Wohngemeinschaften berechnet sich die Zweitwohnungssteuer nach den Mietanteilen an der Wohngemeinschaft. Die gemeinschaftlich genutzten Räume werden allen Wohnungsinhabern zu gleichen Teilen zugerechnet. Dabei werden nur volljährige Personen berücksichtigt.

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

Studenten oder Auszubildende, die im Stadtgebiet eine Zweitwohnung innehaben, sind steuerpflichtig. Auch Zimmer in Studentenwohnheimen gelten als Wohnung.

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

Die Steuerpflicht besteht trotzdem, da es nur auf die Existenz einer Zweitwohnung neben der Hauptwohnung ankommt – unabhängig davon, wie die Zweitwohnung finanziert wird.

f. ...wenn ich die Nebenwohnung beruflich bedingt nutze?

Ja, auch das Innehaben einer berufsbedingten Nebenwohnung unterliegt der Steuerpflicht.  
Im Übrigen wird auf Punkt 4 c) verwiesen.

4. Gibt es Steuerbefreiungen?

Die Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Esslingen am Neckar sieht Befreiungen vor. Für die konkreten Befreiungen wird auf § 2 Abs. 4 der Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Esslingen am Neckar verwiesen. Vereinfacht dargestellt sind grundsätzlich befreit:

- 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.
- c. Berufspendler, Personen die sich in einer Berufs- Ausbildung oder Studium befinden, können dann befreit werden, wenn diese verheiratet und nicht dauernd getrennt lebend sind. Der Hauptwohnsitz der jeweiligen Personen muss die gemeinsam genutzte Wohnung der Familie sein.
- d. Zimmer innerhalb der abgeschlossenen Wohnung der Eltern/des Elternteils oder eine nicht nur vorübergehende Übernachtungsmöglichkeit innerhalb der Wohnung einer anderen Person, für die keine Miete gezahlt wird.

5. Wie hoch ist die Steuer?

Die Steuer beträgt 10% der jährlichen Nettokaltmiete (Miete ohne Nebenkosten). Bei selbstgenutzten oder kostenlos bzw. verbilligt überlassenen Wohnungen, wird die Nettokaltmiete nach dem Mietspiegel der Stadt Esslingen am Neckar angesetzt.

6. Wann beginnt und wann endet die Steuerpflicht?

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

7. Welche Pflichten haben Inhaberinnen und Inhaber einer Zweitwohnung?

Wer Inhaber einer Zweitwohnung ist bzw. wird oder eine Zweitwohnung aufgibt muss dies sowie allgemein jede Änderung (zum Beispiel Mietänderung, Wegfall eines Befreiungstatbestandes, etc.) bei der Stadtkämmerei innerhalb eines Monats schriftlich anzeigen.

#### Kontaktmöglichkeit:

STADT ESSLINGEN AM NECKAR  
Stadtkämmerei, Abt. Steuerwesen  
Abt-Fulrad-Straße 3-5  
73728 Esslingen am Neckar  
E-Mail: [steuern@esslingen.de](mailto:steuern@esslingen.de)  
Auskunft zu Steuerfragen: 0711/3512-2341