

**Satzung über  
die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer  
(Zweitwohnungssteuersatzung)  
der Gemeinde Obermaiselstein  
vom 22.08.2018  
(Aktualisierung 01.01.2022)**



Aufgrund des Art. 22 Abs. 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in Verbindung mit Art. 3 Abs. 1 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes (KAG) erlässt die Gemeinde Obermaiselstein folgende Zweitwohnungssteuersatzung als Neufassung:

### **§ 1 Allgemeines**

Die Gemeinde Obermaiselstein erhebt als örtliche Aufwandsteuer eine Zweitwohnungssteuer.

### **§ 2 Steuergegenstand**

Zweitwohnung ist jede Wohnung in der Gemeinde Obermaiselstein, 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.
- (2) Haben mehrere Personen gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner nach § 44 der Abgabenordnung.

### **§ 4 Steuermaßstab**

- (1) Die Steuer bemisst sich nach dem jährlichen Mietaufwand der Wohnung.
- (2) 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 1 Jahr zu entrichten hätte (Jahresnettokaltmiete). Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines ver-

traglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pachtzins, Nutzungsentgelt, Erbpachtzins, Leibrente.

- (3) 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.
- (4) 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 Obermaiselstein 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 jährlich 18 v.H. der Bemessungsgrundlage nach § 4 der Satzung.
- (2) Ist zum Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld die tatsächliche Verfügbarkeit der Zweitwohnung für Zwecke der persönlichen Lebensführung aufgrund Vermietung und Verpachtung zeitlich begrenzt, wird der Steuersatz (Abs. 1) mit dem Verfügbarkeitsgrad multipliziert. Der Umfang der Verfügbarkeit der Zweitwohnung für den Inhaber (Verfügbarkeitsgrad) wird wie folgt bemessen:

<b>Verfügbarkeit</b>	<b>Vermietungstage</b>	<b>Verfügbarkeitsgrad</b>
365 – 265 Tage	unter 101 Tage	100 %
264 – 215 Tage	101 – 150 Tage	66 %
214 – 165 Tage	151 – 200 Tage	53 %
164 – 115 Tage	201 – 250 Tage	39 %
weniger als 115 Tage	über 250 Tage	25 %

- (3) Ist zum Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld die Verfügbarkeit der Zweitwohnung für Zwecke der persönlichen Lebensführung aufgrund eines Vertrages mit einer Vermietungsagentur, einem Hotelbetrieb oder einem vergleichbaren Betreiber zwecks Weitervermietung oder nachgewiesener Selbstvermietung zeitlich begrenzt, erfolgt die Berechnung der Steuerschuld gemäß Abs. 2. Der Antrag und die Nachweise für die Steuerermäßigung müssen bis zum 15. Februar des jeweiligen Folgejahres vorgelegt werden.

### **§ 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 die Zweitwohnungseigenschaft entfällt.

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

- (1) Die Gemeinde Obermaiselstein setzt die Steuer für ein Kalenderjahr rückwirkend fest. Die Gemeinde erhebt auf die zu erwartende Höhe der Jahressteuer Vorauszahlungen. Die für das Steuerjahr geleisteten Vorauszahlungen werden auf den festgesetzten Steuerbetrag angerechnet. Gleichzeitig wird auf Basis des festgesetzten Jahressteuerbetrages die Höhe der Vorauszahlung für das kommende Veranlagungsjahr festgesetzt, In dem Bescheid (Vorauszahlung) kann bestimmt werden, dass er auch für künftige Zeitabschnitte gilt, solange sich die Bemessungsgrundlagen und der Steuerbetrag nicht ändern.
- (2) Die Steuer (erstmalige Vorauszahlung/Festsetzung) wird erstmalig einen Monat nach der Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig. Der auf die Jahressteuer zu leistende Vorauszahlungsbetrag ist in zwei Raten am 15.05. und 15.11. fällig.
- (3) Endet die Steuerpflicht, so ist die zu viel gezahlte Steuer auf Antrag zu erstatten.

### **§ 8 Anzeigepflicht**

- (1) Wer Inhaber einer Zweitwohnung ist bzw. wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dies der Gemeinde Obermaiselstein innerhalb eines Monats schriftlich anzuzeigen.
- (2) Die Inhaber einer Zweitwohnung sind verpflichtet, der Gemeinde Obermaiselstein für die Höhe der Steuer maßgeblichen Veränderungen unverzüglich zu melden und über den Umfang dieser Veränderung – 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 aufgefordert wird.
- (2) Der Steuerpflichtige hat innerhalb eines Monats nach Aufforderung oder bei Änderung des Steuermaßstabes nach § 4 eine Steuererklärung gemäß dem Formblatt der Gemeinde Obermaiselstein 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 zu 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 Wohnungseigentumsgesetz – ergeben sich aus § 93 AO.

### **§ 11 Verarbeitung personenbezogener Daten**

- (1) Zur Ermittlung der Steuerpflichtigen und der Festsetzung der Steuer im Rahmen der Veranlagung nach dieser Satzung kann die Gemeinde gemäß Art. 15 ff. Baye-risches Datenschutzgesetz Daten aus folgenden Unterlagen nutzen, soweit sie zur Aufgabenerfüllung nach dieser Satzung erforderlich sind:
  - Meldeauskunft
  - Unterlagen der Grundsteuerveranlagung
  - das Grundbuch und die Grundbuchakten
  - Mitteilung der Vorbesitzer
  - Anträge auf Vorkaufrechtsverzichtserklärungen
  - Bauakten
  - Liegenschaftskataster
  - Unterlagen der Kurabgabenerhebung
  - Unterlagen der Fremdenverkehrsabgabenerhebung
- (2) Darüber hinaus sind die Erhebung und die Weiterverbreitung personenbezogener Daten zu Kontrollzwecken zulässig, soweit es zur Aufgabenerfüllung nach dieser Satzung erforderlich ist.
- (3) Die Gemeinde ist befugt, auf der Grundlage von Angaben der Steuerpflichtigen und von den Daten, die nach Abs. 1 anfallen, ein Verzeichnis der Steuerpflichtigen mit den für die Steuererhebung nach dieser Satzung erforderlichen Daten zu führen und diese Daten zum Zwecke der Steuererhebung nach dieser Satzung zu verwenden, weiter zu verarbeiten und für Zwecke der Erhebung der Zweitwoh-

nungsteuer zu verwenden. Zur Kontrolle der Verarbeitung sind vor der Datenerhebung/-nutzung Benutzersicherungen einzurichten und Zugriffsrechte zu vergeben.

(4) Der Einsatz von technikerunterstützter Informationsverarbeitung ist zulässig.

## **§ 12 Ordnungswidrigkeiten**

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

1. über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
2. die Gemeinde pflichtwidrig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt

und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder einen anderen erlangt. Die Strafbestimmungen bei Vorsatz des Art. 14 KAG bleiben unberührt.

(2) Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig

1. Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind oder
2. der Anzeigepflicht über Innehaben oder Aufgabe der Zweitwohnung nicht nachkommt. Zuwiderhandlungen gegen §§ 8, 9 und 10 dieser Satzung sind Ordnungswidrigkeiten nach Art. 16 KAG.

(3) Gemäß Art. 15 und 16 des KAG kann eine Ordnungswidrigkeit nach Abs. 1 mit einer Geldbuße bis zu € 10.000, die Ordnungswidrigkeit nach Abs. 2 mit einer Geldbuße bis zu € 5.000 geahndet werden.

## **§ 13 Inkrafttreten**

(1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Zweitwohnungssteuersatzung vom 30.09.2004 in der Fassung der zweiten Änderungssatzung vom 12.02.2015 außer Kraft.

GEMEINDE OBERMAISELSTEIN  
(Aktualisierung 01.01.2022)  
Obermaiselstein, den

Frank Fischer  
Erster Bürgermeister