

S a t z u n g
über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer
in der Stadt Traben-Trarbach
(Zweitwohnungssteuersatzung) vom 28.03.2022

Aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728) und der §§ 1, 2, 3 und 5 Abs. 2 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) vom 20.06.1995 (GVBl. S. 175), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.05.2020 (GVBl. S. 158) in den jeweils geltenden Fassungen, hat der Stadtrat der Stadt Traben-Trarbach in seiner Sitzung am 28.03.2022 die folgende Satzung beschlossen:

INHALTSVERZEICHNIS:

§ 1 Steuererhebung	2
§ 2 Steuergegenstand	2
§ 3 Steuerschuldner	3
§ 4 Steuermaßstab	3
§ 5 Steuersatz	4
§ 6 Steuerbefreiung	4
§ 7 Beginn und Ende der Steuerpflicht	5
§ 8 Festsetzung und Fälligkeit der Steuer	5
§ 9 Anzeigepflicht, Mitteilungspflichten	5
§ 10 Steuererklärung	6
§ 11 Ordnungswidrigkeiten	6
§ 12 Übermittlung von Daten	6
§ 13 Verarbeitung personenbezogener Daten	7
§ 14 Inkrafttreten	8

§ 1 **Steuererhebung**

Die Stadt Traben-Trarbach erhebt als örtliche Aufwandsteuer eine Zweitwohnungssteuer nach den Vorschriften dieser Satzung.

§ 2 **Steuergegenstand**

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung im Sinne des Abs. 6, die jemand neben seiner Hauptwohnung zu seiner persönlichen Lebensführung/des persönlichen Lebensbedarfs oder dem seiner Familienangehörigen oder seines Lebenspartners innehat, insbesondere zu Erholungs-, Berufs- und Ausbildungszwecken.
- (3) Hauptwohnung ist diejenige von mehreren Wohnungen einer Einwohnerin/eines Einwohners, die er vorwiegend benutzt. Hauptwohnung eines verheirateten oder in einer eingetragenen Partnerschaft lebenden Einwohners, der nicht dauernd getrennt lebt, ist die vorwiegend benutzte Wohnung der Familie oder der Lebenspartner. In Zweifelsfällen ist die vorwiegend benutzte Wohnung dort, wo der räumliche Schwerpunkt der Lebensinteressen des Einwohners liegt.

Auf ein Innehaben der Hauptwohnung im Sinne einer rechtlichen Verfügungsbefugnis kommt es daneben nicht an. (*Kinderzimmerregelung*)

- (4) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Eigentümer oder Hauptmieter einer Wohnung im Sinne des Absatzes 6, gilt hinsichtlich derjenigen Eigentümer oder Hauptmieter, denen die Wohnung als Nebenwohnung dient, der auf sie entfallende Wohnungsanteil als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung. Wird der Wohnungsanteil von einer an dieser Gemeinschaft Beteiligten unmittelbar oder mittelbar einer dritten Person entgeltlich oder unentgeltlich auf Dauer überlassen, ist der Wohnungsanteil Zweitwohnung, wenn er diesem Dritten als Nebenwohnung dient. Für die Berechnung des Wohnungsanteils ist die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume der an der Gemeinschaft beteiligten Personen zu gleichen Teilen zuzurechnen. Dem Anteil der Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume ist die Fläche der von dem Miteigentümer oder dem Mitmieter individuell genutzten Räume hinzuzurechnen. Lässt sich der Wohnungsanteil im Einzelfall nicht konkret errechnen, wird die Gesamtfläche der Wohnungen durch die Anzahl aller Mitinhaber geteilt. Bei der Berechnung des Wohnungsanteils werden nur volljährige Personen berücksichtigt.
- (5) Eine Wohnung verliert die Eigenschaft als Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders oder nicht genutzt wird. Als vorübergehend gilt dabei ein Zeitraum von weniger als drei Monaten.
- (6) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird und von dem aus zumindest die Mitbenutzung einer Küche oder Kochgelegenheit sowie einer Waschgelegenheit und einer Toilette möglich ist.
- (7) Keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind:
 - a) Wohnungen, die von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden,
 - b) Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen,

- c) Wohnungen in Alten-, Altenwohn- und Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen.

Die Befreiung gilt auch für Zweitwohnungen, wenn sich die Hauptwohnung in einer dieser Wohnungen befindet.

- (8) Eine Zweitwohnung im Sinne der Zweitwohnungssteuersatzung ist nicht gegeben, wenn der Inhaber sie ausschließlich als Kapitalanlage nutzt. Eine ausschließliche Nutzung als Kapitalanlage ist gegeben, wenn der Inhaber die Wohnung weniger als drei Monate im entsprechenden Kalenderjahr für seine private Lebensführung nutzt oder vorhält und sie im Übrigen an Fremde vermietet oder nach den äußeren Umständen ausschließlich an Fremde zu vermieten sucht.

§ 3

Steuerschuldner

- (1) Steuerschuldner ist, wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 innehat.
- (2) Haben mehrere Personen gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner nach § 44 der Abgabenordnung in der jeweils geltenden Fassung.

§ 4

Steuermaßstab

- (1) Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand der Wohnung berechnet.
- (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 ein Jahr zu entrichten hätte (Jahresnettokaltmiete). Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pachtzins, Nutzungsentgelt, Erbpachtzins, Leibrente.
- (3) Für die Wohnungen im Sinne des § 1 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I, S. 2614) ist ebenfalls die Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten) anzusetzen. Die festgesetzte Fehlbelegungsabgabe zählt zur Bemessungsgrundlage.
- (4) Wenn im Mietvertrag zwischen den Parteien eine Miete vereinbart wurde, in der einige oder alle Nebenkosten (z. B. Bruttokaltmiete, Bruttowarmmiete), Aufwendungen für die Möblierung der Wohnung, Stellplätze oder Garagen enthalten sind, sind zur Ermittlung der zu berücksichtigenden Nettokaltmiete die nachfolgenden pauschalen Kürzungen vorzunehmen:

a) für eingeschlossene Nebenkosten ohne Heizung	10 v. H.,
b) für eingeschlossene Nebenkosten mit Heizung	20 v. H.,
c) für Teilmöblierung	10 v. H.,
d) für Vollmöblierung	20 v. H. und
e) für Stellplatz oder Garage	5 v. H.
- (5) Soweit Wohnungen eigen genutzt, eigen- und fremdgenutzt (Mischnutzung), ungenutzt, zum Gebrauch durch Dritte unentgeltlich oder unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind, ist statt des Betrages nach Absatz 2 die für das Bundesland Rheinland-Pfalz ausgewiesene Nettokaltmiete im Sinne von Anlage 39 zu § 254 des Bewertungsgesetzes

in Verbindung mit der Verordnung zur Einstufung der Gemeinden in eine Mietniveaustufe im Sinne des § 254 des Bewertungsgesetzes (Mietniveau-Einstufungsverordnung - MietNEinV), Anhang zu § 1 Anlage, maßgeblich.

Die danach für das Stadtgebiet maßgebliche monatliche Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche, differenziert nach Gebäudeart, Wohnfläche und Baujahr des Gebäudes, ist in der Anlage zu dieser Satzung dargestellt.

Falls sich der vom Statistischen Bundesamt bekannt gegebene Verbraucherpreisindex für Wohnungsmieten (Nettokaltmieten) für Deutschland nach Monaten (Basisjahr 2015 = 100) gegenüber dem für Monat Juli 2022 (Beginn der Steuerpflicht gem. § 7 Abs. 4) maßgeblichen Index um mehr als 3 % erhöht, erfolgt mit Beginn des kommenden Kalenderjahres nach der maßgeblichen Erhöhung (Indexwert zum Stichtag Januar) eine Anpassung der in der Anlage 1 zu dieser Satzung ausgewiesenen Nettokaltmieten.

Die Indexveränderung von einem Zeitpunkt zum anderen - berechnet als Veränderung in Prozent – errechnet sich nach folgender Formel:

$$\left(\frac{\text{Neuer Indexstand}}{\text{Alter Indexstand}} \times 100 \right) - 100$$

§ 5

Steuersatz

Die Steuer beträgt jährlich 8 v. H. des Steuermaßstabs nach § 4. Bei der Steuerfestsetzung wird die Steuer auf volle EUR nach unten abgerundet.

Ergibt sich für das Erhebungsjahr eine Beitragsschuld von weniger als 20 €, so wird gem. § 4 Satz 1 KAG von einer Beitragsfestsetzung abgesehen.

§ 6

Steuerbefreiung

- (1) Personen bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, die zum Zwecke der Schul- oder Berufsausbildung eine Nebenwohnung innehaben, sind von der Abgabe befreit.
- (2) Verheiratete Personen/Personen in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft, die nicht dauernd getrennt von der Familie leben, deren eheliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet und die aus beruflichen Gründen eine Nebenwohnung in der Stadt Traben-Trarbach innehaben, sind von der Abgabe befreit.

§ 7

Beginn und Ende der Steuerpflicht

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr.
- (2) Die Steuerpflicht entsteht mit dem Beginn des Kalendermonats, der auf den Beginn des Innehabens der Zweitwohnung folgt, für die folgenden Jahre jeweils am 1. Januar des Kalenderjahres. Bei Übernahme einer Zweitwohnung von einer oder einem bisher Steuerpflichtigen beginnt die Steuerpflicht mit Beginn des auf die Übernahme folgenden Kalendermonats.
- (3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerschuldner die Zweitwohnung nicht mehr innehat/aufgibt.

- (4) Die Steuer wird erstmalig ab dem 1. Juli 2022 erhoben.

§ 8

Festsetzung und Fälligkeit der Steuer

- (1) Die Verbandsgemeindeverwaltung Traben-Trarbach setzt die Steuer für ein Kalenderjahr oder – wenn die Steuerpflicht erst während des Kalenderjahres entsteht – für den Rest des Kalenderjahres durch Bescheid fest. In den Fällen des § 7 Abs. 2, 3 und 4 ermäßigt sich die Steuer auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag. 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 einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig. Bis zur Bekanntgabe eines neuen Steuerbescheides ist die Steuer jeweils zum 01.07. eines jeden Jahres fällig und ohne Aufforderung zu entrichten.
- (3) Endet die Steuerpflicht, so ist die zu viel bezahlte Steuer auf Antrag zu erstatten.

§ 9

Anzeigepflicht, Mitteilungspflichten

- (1) Wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung in Besitz nimmt, hat der Verbandsgemeindeverwaltung Traben-Trarbach dies innerhalb von einem Monat (nach dem Einzug) mit amtlichem Vordruck anzuzeigen.
- (2) Endet die Wohnungshaltung, so gilt die Vorschrift des Abs. 1 entsprechend.
- (3) Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung innehat, hat das bei der Verbandsgemeindeverwaltung Traben-Trarbach innerhalb eines Monats anzuzeigen.
- (4) Der Steuerpflichtige ist gleichzeitig verpflichtet, der Verbandsgemeindeverwaltung Traben-Trarbach alle für die Steuererhebung erforderlichen Tatbestände (Mietwert, Art der Nutzung etc.) schriftlich oder zur Niederschrift der Verbandsgemeindeverwaltung Traben-Trarbach mitzuteilen. Das Gleiche gilt, wenn sich die für die Steuererhebung relevanten Tatbestände ändern.
- (5) Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge, Mietänderungsverträge und Mietbescheinigungen nachzuweisen.

§ 10

Steuererklärung

- (1) Der Inhaber einer Zweitwohnung ist zur Abgabe einer Steuererklärung verpflichtet. Zur Abgabe einer Steuererklärung ist auch verpflichtet, wer hierzu von der Verbandsgemeindeverwaltung Traben-Trarbach aufgefordert wird.
- (2) Der Steuerpflichtige hat innerhalb eines Monats nach Aufforderung oder bei Änderung des Steuermaßstabes nach § 4 eine Steuererklärung gemäß dem Formblatt der Verbandsgemeindeverwaltung Traben-Trarbach abzugeben.
- (3) Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge, Mietänderungsverträge und Mietbescheinigungen nachzuweisen.
- (4) Wenn die Sachverhaltsaufklärung durch die Beteiligten nicht zum Ziel führt oder keinen Erfolg verspricht, sind auch andere Personen, insbesondere Vermieter oder Verpächter

von Wohnungen im Sinne von § 2 verpflichtet, der Verbandsgemeindeverwaltung Traben-Trarbach auf Nachfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände mitzuteilen.

§ 11

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig i. S. v. § 16 Abs. 2 Nr. 2 KAG handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig den Anzeigepflichten nach § 9 oder Steuererklärungspflichten nach § 10 dieser Satzung nicht nachkommt sowie über abgabenrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht.
- (2) Ordnungswidrig handelt auch, wer
 1. als Grundstückseigentümer, Wohnungseigentümer, Wohnungsgeber, Vermieter oder Verpächter seinen Mitwirkungspflichten nach § 10 Abs. 4 nicht nachkommt oder
 2. Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind.
- (3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000 EUR geahndet werden.

§ 12

Übermittlung von Daten

- (1) Die Meldebehörde der Verbandsgemeindeverwaltung Traben-Trarbach übermittelt gemäß § 5 LDSG der erhebenden Stelle zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzugs der Zweitwohnungssteuersatzung bei Einzug eines Einwohners, der sich mit Nebenwohnung gemäß § 21 Abs. 3 des Bundesmeldegesetzes (BMG) meldet, die erforderlichen personenbezogenen Daten des Einwohners gemäß § 34 Abs. 1 BMG. Bei Auszug, Tod, Namensänderung, Änderung bzw. nachträglichem Bekanntwerden der Anschrift der Hauptwohnung oder Einrichtung einer Übermittlungssperre werden die Veränderungen übermittelt. Wird die Hauptwohnung oder alleinige Wohnung zur Nebenwohnung, gilt dies als Einzug. Wird die Nebenwohnung zur Hauptwohnung oder alleinigen Wohnung, so gilt dies als Auszug. Eine Datenübermittlung findet auch dann statt, wenn die Anmeldung von Nebenwohnungen nachgeholt wird.
- (2) Zur erstmaligen Erfassung der Steuerpflichtigen übermittelt die Meldebehörde der Verbandsgemeindeverwaltung Traben-Trarbach die Daten gemäß Abs. 1 derjenigen Einwohner, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung in der Stadt Traben-Trarbach bereits mit Nebenwohnung gemeldet sind.

§ 13

Verarbeitung personenbezogener Daten

- (1) Die Verbandsgemeindeverwaltung Traben-Trarbach ist gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Buchst. e) DSGVO i. V. m. § 3 LDSG berechtigt, zur Durchführung der Besteuerung Daten aus den folgenden Unterlagen zu verarbeiten, soweit sie zur Aufgabenerfüllung nach dieser Satzung erforderlich sind:
 - Meldeauskünfte,
 - Unterlagen der Grundsteuerveranlagung,
 - Unterlagen der Einheitsbewertung,
 - das Grundbuch und die Grundbuchakten,
 - Mitteilungen der Vorbesitzer,
 - Anträge auf Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen,

- Bauakten,
 - Liegenschaftskataster.
- (2) Darüber hinaus sind die Erhebung und die Weiterverarbeitung personenbezogener Daten zu Kontrollzwecken zulässig, soweit es zur Aufgabenerfüllung nach dieser Satzung erforderlich ist.
- (3) Die Verbandsgemeindeverwaltung Traben-Trarbach ist befugt, auf der Grundlage von Angaben der Steuerpflichtigen und von 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 sowie zu Kontrollzwecken zu verwenden und weiter zu verarbeiten.
- (4) Der Einsatz von technikunterstützter Informationsverarbeitung ist zulässig.

§ 14 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Traben-Trarbach, den 01.04.2022

Stadtbürgermeister Langer

**Anlage 1 zur Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Traben-Trarbach
vom 28.03.2022**

**Monatliche Nettokaltmiete in €/m² lt. Anlage 39 zu § 254 des Bewertungsgesetzes
(BGBl. I 2021, S. 2932 – 2936) unter Berücksichtigung des Abzuges für die
Mietniveaustufe 1 (- 20 %) für die Stadt Traben-Trarbach lt. Mietniveau-
Einstufungsverordnung (MietNEinV) vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3738).**

Gebäudeart	Wohnfläche	Baujahr des Gebäudes				
		bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	ab 2001
Einfamilienhaus	unter 60 m ²	5,70	5,45	5,50	6,50	7,46
	von 60 m ² bis unter 100 m ²	4,98	5,09	5,20	5,65	5,96
	100 m ² und mehr	4,42	4,84	5,00	4,92	6,18
Zweifamilienhaus	unter 60 m ²	5,84	6,22	6,13	6,11	6,75
	von 60 m ² bis unter 100 m ²	4,28	4,61	4,60	4,68	5,78
	100 m ² und mehr	3,90	4,10	4,10	4,42	5,55
Mietwohngrundstück	unter 60 m ²	6,66	7,06	6,94	7,29	9,56
	von 60 m ² bis unter 100 m ²	5,26	5,45	5,58	5,65	6,90
	100 m ² und mehr	5,30	4,94	5,19	5,26	6,90