

**Satzung  
über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer  
in der Stadt Rheinfelden (Baden)  
(Zweitwohnungssteuersatzung)**

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. V. mit den §§ 2, 8 Abs. 2 Nr. 2 und 9 Abs. 4 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) hat der Gemeinderat der Stadt Rheinfelden (Baden) am 21.10.2021 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1  
Steuererhebung**

Die Stadt Rheinfelden (Baden) erhebt eine Zweitwohnungssteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet Rheinfelden (Baden).

**§ 2  
Steuerschuldner**

- 1) Steuerschuldner ist, wer im Gemeinde-/Stadtgebiet für einen nicht nur vorübergehenden Zeitraum eine Zweitwohnung innehat.
- 2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand außerhalb des Grundstücks seiner Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs innehat, insbesondere zu Erholungs-, Berufs- und Ausbildungszwecken.
- 3) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, sind sie Gesamtschuldner.
- 4) Hauptwohnung ist diejenige von mehreren im In- oder Ausland gelegenen Wohnungen 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. In Zweifelsfällen ist die vorwiegend benutzte Wohnung dort, wo der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen des Einwohners liegt.
- 5) Sind mehrere Personen Inhaber einer Wohnung im Sinne des Absatzes 1, gilt hinsichtlich derjenigen Inhaber, denen die Wohnung als Zweitwohnung dient, der auf sie entfallende Wohnungsanteil als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung. Für die Berechnung des Wohnungsanteils ist die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume allen Wohnungsinhabern zu gleichen Teilen zuzurechnen. Diesem Anteil an der Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume ist die Fläche der von jedem Mitinhaber individuell genutzten Räume hinzurechnen. Lässt sich der Wohnungsanteil im Einzelfall nicht konkret errechnen, wird die Gesamtfläche der Wohnung durch die Anzahl aller Mitinhaber geteilt. Bei der Berechnung des Wohnungsanteils werden nur volljährige Personen berücksichtigt.

### **§ 3**

#### **Steuermaßstab**

- 1) Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet.
- 2) Der jährliche Mietaufwand ist das Gesamtentgelt, das der Steuerschuldner für die Benutzung der Wohnung auf Grund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld für ein Jahr zu entrichten hat (Jahresnettokaltmiete).
- 3) Wenn nur eine Bruttokaltmiete (einschließlich Nebenkosten, ohne Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 10 v. H. verminderte Bruttokaltmiete. Wenn nur eine Bruttowarmmiete (einschließlich Nebenkosten und Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 20 v. H. verminderte Bruttowarmmiete.
- 4) Statt des Betrages nach Abs. 2 und 3 gilt als jährlicher Mietaufwand die übliche Miete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, zu vorübergehendem Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind. Die übliche Miete wird in Anlehnung an die Jahresnettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

### **§ 4**

#### **Steuersatz**

- 1) Die Steuer beträgt jährlich 10 vom Hundert der Bemessungsgrundlage (§ 3).
- 2) In den Fällen des § 6 Abs. 1 Satz 2 ermäßigt sich die Steuer auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag.
- 3) Weist der Steuerschuldner zu Beginn des Veranlagungszeitraumes nach, dass aufgrund vertraglicher Bindungen nur eine zeitlich begrenzte Eigennutzungsmöglichkeit besteht, beträgt die Steuerschuld bei einer tatsächlichen Verfügbarkeit für den Inhaber der Zweitwohnung im Veranlagungszeitraum:
  - bis zu zwei Monaten: 25 v. H.
  - bis zu sechs Monaten: 50 v. H.
  - mehr als sechs Monate: 75 v. H.

## **§ 5** **Steuerbefreiungen**

Die Zweitwohnungssteuer wird nicht erhoben für

- a) das Innehaben einer ausschließlich aus beruflichen Gründen vorgehaltenen Wohnung eines nicht dauernd getrenntlebenden verheirateten oder in einer eingetragenen Partnerschaft lebenden Einwohners, der seiner Arbeit nicht von der gemeinsamen Wohnung aus nachgehen kann,
- b) das Innehaben einer Wohnung von Studierenden oder noch in Ausbildung befindlichen Personen bei den Eltern oder einem Elternteil, soweit sich die Hauptwohnung am Studien- oder Ausbildungsort befindet,
- c) das Innehaben einer Wohnung, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dient und sich in einem Pflegeheim oder einer vergleichbaren Einrichtung befindet,
- d) das Innehaben einer Wohnung, die von einem öffentlichen oder gemeinnützigen Träger zu therapeutischen Zwecken oder für Zwecke der Erziehung zur Verfügung gestellt wird.

## **§ 6** **Entstehung und Fälligkeit der Steuerschuld**

- 1) Die Steuerschuld für ein Kalenderjahr entsteht am 1. Januar. Wird eine Wohnung erst nach dem 1. Januar bezogen, so entsteht die Steuerpflicht mit dem ersten Tag des auf diesen Zeitpunkt folgenden Monats. 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 Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerschuldner die Zweitwohnung nicht mehr innehat.
- 3) Die Steuer wird einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig. Bis zur Bekanntgabe eines neuen Steuerbescheides ist die Steuer jeweils zum 01. Juli eines jeden Jahres fällig und ohne Aufforderung zu entrichten.
- 4) In den Fällen des Abs. 2 ist die zu viel bezahlte Steuer auf Antrag zu erstatten.

## **§ 7 Anzeigepflichten**

- 1) Wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung bezieht, hat der Stadtverwaltung Rheinfelden (Baden) dies innerhalb einer Woche nach dem Einzug anzuzeigen.
- 2) Endet die Wohnungshaltung, so gilt die Vorschrift des Abs. 1 entsprechend.
- 3) Der Inhaber einer Zweitwohnung ist verpflichtet, die für die Höhe der Steuer maßgeblichen Veränderungen der Stadt unverzüglich anzuzeigen.

## **§ 8 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig i. S. von § 8 Abs. 2 Nr. 2 des Kommunalabgabengesetzes handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig den Anzeigepflichten nach § 6 dieser Satzung nicht nachkommt.

## **§ 9 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01.01.2022 in Kraft.

Rheinfelden (Baden), den 21.10.2021

Klaus Eberhardt  
Oberbürgermeister

**Hinweis gemäß § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung (GemO):**

Sollte die vorstehende Satzung unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung (GemO) oder aufgrund der GemO zustande gekommen sein, gilt sie ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.

Dies gilt nach § 4 Abs. 4 GemO nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzungen verletzt worden sind, oder wenn
2. der Bürgermeister dem Beschluss des Gemeinderates nach § 43 der GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf eines Jahres nach dieser Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Stadt Rheinfelden (Baden) unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.