

## **Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Penzberg (Zweitwohnungssteuersatzung – ZwStS)**

Aufgrund des Art. 22 Abs. 2 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist, und des Art. 3 Abs. 1 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. April 1993 (GVBl. S. 264, BayRS 2024-1-I), das zuletzt durch Art. 10b des Gesetzes vom 10. Dezember 2021 (GVBl. S. 638) geändert worden ist, erlässt die Stadt Penzberg folgende Satzung:

### **§ 1 Allgemeines**

Die Stadt Penzberg erhebt eine Zweitwohnungssteuer als örtliche Aufwandsteuer im Sinne des Art. 105 Abs. 2a Grundgesetz (GG).

### **§ 2 Steuergegenstand**

Die Stadt Penzberg erhebt eine Zweitwohnungssteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.

### **§ 3 Begriff der Zweitwohnung**

- (1) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt werden kann. Als Wohnung gelten auch Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen, die nicht oder nur gelegentlich fortbewegt werden.
- (2) Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, die melderechtlich als Nebenwohnung gefasst ist. Zweitwohnung ist weiterhin jede Wohnung im Stadtgebiet der Stadt Penzberg, 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) Als Zweitwohnung gelten nicht:
  1. Wohnungen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder für Erziehungszwecke zur Verfügung gestellt werden.
  2. Wohnungen in Alten-, Altenwohn- und Pflegeheimen, Einrichtungen zur vorübergehenden Aufnahme pflegebedürftiger Personen und ähnliche Einrichtungen.
  3. Wohnungen, die verheiratete und nicht dauernd getrenntlebende Personen aus beruflichen Gründen in der Stadt Penzberg innehaben, wenn sich die Hauptwohnung der Eheleute außerhalb der Stadt Penzberg befindet.

### **§ 4 Steuerpflichtiger**

- (1) Steuerpflichtig ist jede natürliche Person, die im Stadtgebiet eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 inne hat.
- (2) Haben mehrere Personen gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner nach § 44 der Abgabenordnung (AO) in der geltenden Fassung.

## § 5 Steuermaßstab

- (1) Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet. 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 Überlassungsentgeltes, beispielsweise Pachtzins, Nutzungsentgelt, Erbbauzins, Leibrente.
- (2) Wenn nur eine Bruttokaltmiete (einschließlich Nebenkosten, aber ohne Heizung) 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.
- (3) Für Wohnungen, die im Eigentum des Steuerpflichtigen stehen oder die dem Steuerpflichtigen unentgeltlich oder zu einem Entgelt unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen wird, ist die Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe anzusetzen. Sie wird von der Stadt Penzberg in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.
- (4) Bei Mobilheimen, Wohnmobilen, Wohn- und Campingwagen, die länger als drei Monate im Kalenderjahr nicht oder nur unerheblich fortbewegt werden, wird als Steuer eine jährliche Pauschale angesetzt.
- (5) Die Bemessungsgrundlage ist auf volle Euro abzurunden.

## § 6 Steuersatz

- (1) Die Steuer beträgt jährlich 20 v.H. der Bemessungsgrundlage.
- (2) Bei Mobilheimen, Wohnmobilen, Wohn- und Campingwagen, die länger als drei Monate im Kalenderjahr nicht oder nur unerheblich fortbewegt werden, gilt ein pauschaler Betrag in Höhe von 100,00 €.
- (3) Ist zum Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld die Verfügbarkeit der Zweitwohnung für Zwecke der persönlichen Lebensführung aufgrund eines Vertrags mit einer Vermietungsagentur, einem Hotelbetrieb oder einem vergleichbaren Betreiber zwecks Weitervermietung zeitlich begrenzt, beträgt die Steuerschuld bei einer Eigennutzungsmöglichkeit im Veranlagungszeitraum von
  - a) bis zu zwei Wochen 25 v.H.
  - b) bis zu einem Monat 50 v.H.
  - c) bis zu zwei Monaten 75 v.H.der Sätze nach Abs. 1.

## § 7 Entstehung und Ende der Steuerpflicht

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, ist Besteuerungszeitraum der Teil des Kalenderjahres, in dem die Steuerpflicht besteht.
- (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.

## § 8 Festsetzung und Fälligkeit der Steuer

- (1) Die Stadt Penzberg setzt die Steuer für ein Kalenderjahr oder, wenn die Steuerpflicht erst während des Kalenderjahres entsteht, für den Rest des Kalenderjahres durch Bescheid fest. In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass er auch für künftige Zeitabschnitte gilt, solange sich die Bemessungsgrundlage und der Steuerbetrag nicht ändern.
- (2) Die Steuer wird erstmalig einen Monat nach der Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig. Bis zur Bekanntgabe eines neuen Steuerbescheides ist die Steuer jeweils zum 1. Juli eines Jahres fällig und ohne weitere Aufforderung zu entrichten. Die Steuer wird erstmalig im Kalenderjahr 2023 fällig.
- (3) Endet die Steuerpflicht, so wird die zu viel gezahlte Steuer auf Antrag erstattet.

## § 9 Anzeigepflicht

- (1) Wer Inhaber einer Zweitwohnung ist bzw. wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dies der Stadt Penzberg innerhalb eines Monats schriftlich anzuzeigen. Die Anmeldung oder Abmeldung von Personen nach dem Bayerischen Gesetz zur Ausführung des Bundesmeldegesetzes (BayAG-BMG) gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.
- (2) Die Inhaber einer Zweitwohnung sind verpflichtet, der Stadt Penzberg für die Höhe der Steuer maßgebliche Veränderungen unverzüglich zu melden und über den Umfang dieser Veränderungen, auch unter Vorlage entsprechender Unterlagen, Auskunft zu erteilen.

## § 10 Steuererklärung

- (1) Der Inhaber einer Zweitwohnung ist zur Abgabe einer Steuererklärung verpflichtet. Zur Abgabe einer Steuererklärung ist auch verpflichtet, wer hierzu von der Stadt Penzberg aufgefordert wird.
- (2) Der Steuerpflichtige hat innerhalb eines Monats nach Aufforderung oder bei Änderung des Steuermaßstabes nach § 4 eine Steuererklärung gemäß dem Formblatt der Stadt Penzberg 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 die Bestimmungen der Abgabenordnung in ihrer jeweils geltenden Fassung heranzuziehen, soweit das Kommunalabgabengesetzes in seiner jeweils geltenden Fassung auf diese verweist.

## § 11 Mitwirkungspflichten

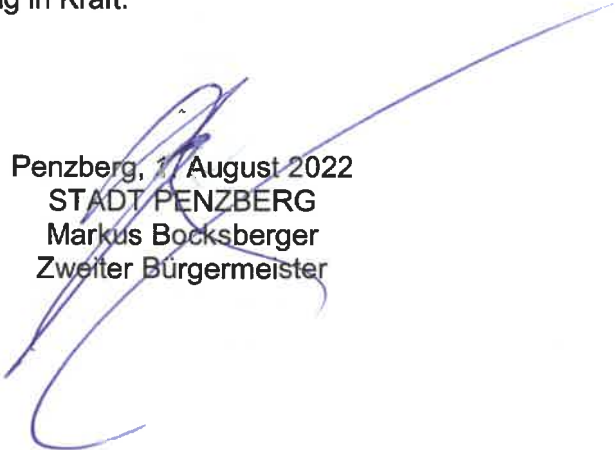
Die Mitwirkungspflichten Dritter, insbesondere desjenigen, der dem Steuerpflichtigen die Wohnung überlassen oder ihm die Mitnutzung gestattet, z.B. des Vermieters, des Eigentümers des Grundstücks oder der Wohnung oder des Hausverwalters nach §§ 20 ff. des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), ergeben sich aus § 93 AO.

## § 12 Ordnungswidrigkeiten- und Strafvorschriften

Es gelten die Ordnungswidrigkeiten- und Strafvorschriften des Kommunalabgabengesetzes (Art. 14 bis 17 KAG).

§ 13  
In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.



Penzberg, 1. August 2022  
STADT PENZBERG  
Markus Bocksberger  
Zweiter Bürgermeister