

**Satzung
über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer
in der Stadt Freiburg im Breisgau
(Zweitwohnungsteuersatzung - ZwWStS)**

vom 18. Oktober 2011
in der Fassung der Satzungen vom 10. Mai 2016, 5. Oktober 2021
und vom 21. Oktober 2025

Der Gemeinderat der Stadt Freiburg i. Br. hat am 18. Oktober 2011 auf Grund von § 4 der Gemeindeordnung Baden- Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom Datum 9. November 2010 (GBl. S. 793, 962) in Verbindung mit §§ 2,8 und 9 Abs. 4 des Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG) vom 17. März 2005 (GBl. S. 206), zuletzt geändert am 4. Mai 2009 (GBl. S. 185) folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Allgemeines

Die Stadt Freiburg i.Br. erhebt eine Zweitwohnungsteuer als örtliche Aufwandsteuer nach den Vorschriften dieser Satzung.

§ 2
Steuergegenstand

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.
- (2) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung im Sinne von § 20 Bundesmeldegesetz in der jeweils geltenden Fassung.
- (3) Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, die melderechtlich als Nebenwohnung erfasst ist. Hat eine Person eine Wohnung inne, mit der sie melderechtlich nicht erfasst ist, dient die Wohnung als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung, wenn die Person eine andere Wohnung als Hauptwohnung im Sinne des Meldegesetzes innehat. Die vorübergehende Nutzung der Zweitwohnung zu anderen Zwecken, insbesondere zur Überlassung an Dritte, steht der Zweitwohnungseigenschaft nicht entgegen.

- (4) Nebenwohnungen im Haushalt der Eltern oder eines Elternteils, bei welchen es sich lediglich um eine Übernachtungsmöglichkeit oder um ein Zimmer handelt, das von erwachsenen Kindern gelegentlich mit geringfügiger Dauer genutzt wird, stellen keine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung dar.
- (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 entfallene 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. Diesen Anteil an der Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume ist die Fläche der von jedem Mitinhaber individuell genutzten Räume hinzuzurechnen. 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 Steuerbefreiungen

Von den in § 2 Abs. 2 genannten Zweitwohnungen sind steuerfrei

1. Wohnungen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder für Zwecke der Erziehung zur Verfügung gestellt werden,
2. Wohnungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen und sich in Altenwohn- und Pflegeheimen, Behindertenheimen oder vergleichbaren Einrichtungen befinden,
3. Wohnungen, die eine nicht dauernd getrennt lebende verheiratete oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebende Person aus Gründen ihrer Erwerbstätigkeit, ihrer (Berufs-) Ausbildung oder ihres Studiums innehat, wenn sich die gemeinsam genutzte Hauptwohnung nicht im Stadtgebiet befindet. Die Befreiung gilt nur, wenn die als Nebenwohnung gemeldete Wohnung die vorwiegend genutzte Wohnung der verheirateten oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebenden Person ist. Die von der Zweitwohnungsteuer auszunehmende Wohnung darf nicht von beiden Partnern gehalten werden.

Die Befreiung gilt auch für Zweitwohnungen, wenn sich die Hauptwohnung in einer unter Nr. 1 und 2 genannten Einrichtung befindet.

§ 4 Steuerschuldner/-in

- (1) Steuerpflichtig ist jede volljährige Person, die im Stadtgebiet eine Zweitwohnung im Sinne von § 2 Abs. 3 dieser Satzung innehat.
- (2) Haben mehrere Steuerpflichtige gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner nach § 44 der Abgabenordnung (AO) in der jeweils geltenden Fassung.

§ 5 Steuermaßstab, Bemessungsgrundlage

- (1) Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet (Bemessungsgrundlage). Der jährliche Mietaufwand ist die Nettokaltmiete, die der/die Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung auf Grund eines Vertrages 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 Pacht, Nutzungsentgelt, Erbbauzins, Leibrente.
- (2) Wenn nur eine Bruttokaltmiete (einschließlich Nettokosten, 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.
- (3) Für Wohnungen, die im Eigentum des Steuerpflichtigen stehen oder 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 Stadt Freiburg i. Br. in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für die Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird

§ 6 Steuersatz

Die Steuer beträgt jährlich zwanzig vom Hundert der Bemessungsgrundlage.

§ 7

Entstehung und Ende der Steuerpflicht

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr.
- (2) Die Steuerpflicht für den Besteuerungszeitraum entsteht jeweils am 1. Januar. Tritt die Zweitwohnungseigenschaft erst nach dem 1. Januar ein, so entsteht die Steuerpflicht mit dem ersten Tag des Folgemonats.
- (3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, mit dem die Zweitwohnungseigenschaft im Sinne des § 2 entfällt.
- (4) Die Steuerpflicht beginnt erstmals am 1. Januar 2012.

§ 8

Festsetzung und Fälligkeit der Steuer, Kleinbetrag

- (1) Die Stadt Freiburg i. Br. 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 die Steuerfestsetzung auch für künftige Zeitabschnitte gilt, solange sich die Bemessungsgrundlage und der Steuerbetrag nicht ändern.
- (2) Die Steuer wird einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheids fällig. Bis zur Bekanntgabe eines neuen Steuerbescheids ist die Steuer jeweils zum 1. Juli eines jeden Jahres fällig und ohne Aufforderung weiter zu entrichten.
- (3) Endet die Steuerpflicht, so wird die zu viel bezahlte Steuer erstattet.
- (4) Eine Festsetzung oder Änderung der Steuer zu Ungunsten der/des Steuerpflichtigen unterbleibt, wenn diese einen Betrag von 20 Euro nicht überschreitet.

§ 9

Anzeigepflicht

- (1) Wer Inhaberin/Inhaber einer Zweitwohnung ist bzw. wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dies der Stadt Freiburg i. Br. - Stadtkämmerei, Abteilung Steuern - innerhalb eines Monats schriftlich anzuzeigen. Die Anmeldung oder die Abmeldung von Personen nach dem Meldegesetz gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.

- (2) Die Inhaber einer Zweitwohnung sind verpflichtet der Stadt Freiburg i. Br. - Stadtkämmerei, Abteilung Steuern - die für die Höhe maßgeblichen Veränderungen unverzüglich schriftlich zu melden und über den Umfang dieser Veränderungen - auf Verlangen auch unter Vorlage entsprechender Unterlagen - Auskunft zu erteilen.
- (3) Entfällt eine der Voraussetzungen für die Steuerbefreiung nach § 3 dieser Satzung, so ist dies der Stadt Freiburg i. Br. - Stadtkämmerei, Abteilung Steuern - innerhalb eines Monats schriftlich anzuzeigen.

§ 10 Steuererklärung

- (1) Die Inhaberin/der Inhaber einer Zweitwohnung ist zur Abgabe einer Steuererklärung verpflichtet. Zur Abgabe einer Steuererklärung ist auch verpflichtet, wer hierzu von der Stadt Freiburg i. Br. aufgefordert wird.
- (2) Die/der Steuerpflichtige hat innerhalb eines Monats nach Aufforderung oder bei Änderungen des Steuermaßstabes nach § 5 dieser Satzung eine Steuererklärung abzugeben.
- (3) Die nach dem Formblatt der Stadt Freiburg i. Br. zu erstellende Steuererklärung ist eigenhändig zu unterschreiben.
- (4) Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen insbesondere durch Mietverträge, Mietänderungsverträge und Mietbescheinigungen nachzuweisen. Die Stadt Freiburg i. Br. kann weitere geeignete Nachweise (z. B. eines Befreiungstatbestands) anfordern.

§ 11 Mitwirkungspflichten

Die Mitwirkungspflichten Dritter, insbesondere derjenigen, die der/dem Steuerpflichtigen die Wohnung überlassen oder ihr/ihm die Mitbenutzung gestatten - z. B. Vermieterinnen/Vermieter, Grundstücks- oder Wohnungseigentümerinnen/-eigentümer oder Verwalterinnen/Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz in der jeweils geltenden Fassung - ergeben sich aus § 93 AO in der jeweils gültigen Fassung.

§ 12

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig nach § 8 KAG handelt, wer als Steuerpflichtige/Steuerpflichtiger, Erklärungspflichtige/Erklärungspflichtiger oder bei Wahrnehmung der Angelegenheiten einer/eines Steuerpflichtigen vorsätzlich oder leichtfertig
1. über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht,
 2. die Stadt Freiburg i. Br. pflichtwidrig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder einen anderen erlangt.
- (2) Ordnungswidrig handelt auch, wer
1. seinen Anzeigepflichten nach § 9 dieser Satzung nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt,
 2. trotz Aufforderung seiner Steuererklärungspflicht nach §10 Abs. 1 und 2 dieser Satzung nicht nachkommt,
 3. trotz Aufforderung nach § 10 Abs. 4 dieser Satzung keine Unterlagen, insbesondere Mietverträge und Mietänderungsverträge, die die Nettokaltmiete betreffen, zum Nachweis seiner Angaben vorlegt,
 4. seinen Mitwirkungspflichten nach § 11 dieser Satzung trotz Aufforderung nicht nachkommt.
- (3) Gemäß § 8 Abs. 3 KAG kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 10.000 Euro geahndet werden.

§ 13

Datenübermittlung von der Meldebehörde

- (1) Die Meldebehörde übermittelt der Stadtkämmerei der Stadt Freiburg i. Br., Abteilung Steuern zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzugs der Zweitwohnungsteuerersatzung die erforderlichen personenbezogenen Daten aus dem Melderegister.
- (2) Ergibt sich aus den Ermittlungen der Stadtkämmerei, dass die Daten unrichtig oder unvollständig sind, teilt die Stadtkämmerei dies der Meldebehörde zwecks Berichtigung des Melderegisters mit (§ 6 Abs. 2 Bundesmeldegesetz in der jeweils geltenden Fassung).

§ 14
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 1. Januar 2012 in Kraft.

Öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt vom 21.10.2011.

Die Änderungssatzung vom 10.05.2016 ist öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt vom 20.05.2016 und am 01.06.2016 in Kraft getreten.

Die Änderungssatzung vom 05.10.2021 ist öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt vom 05.11.2021 und am 01.01.2022 in Kraft getreten.

Die Änderungssatzung vom 21.10.2025 ist öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt vom 22.11.2025 und am 01.01.2026 in Kraft getreten.