



Gemeinde Eberdingen

Landkreis Ludwigsburg

**Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer
(Zweitwohnungssteuersatzung)**

in der Fassung vom 05.12.2025.

Beschluss des Gemeinderates am: 04.12.2025

Bekanntmachung am: 11.12.2025

Gliederung

§ 1	Steuererhebung.....	3
§ 2	Steuergegenstand.....	3
§ 3	Steuerbefreiungen.....	3
§ 4	Steuerschuldner	4
§ 5	Steuermaßstab	4
§ 6	Steuersatz	4
§ 7	Entstehung und Ende der Steuerpflicht	4
§ 8	Festsetzung und Fälligkeit der Steuerschuld	5
§ 9	Anzeigepflichten	5
§ 10	Steuererklärung	5
§ 11	Mitwirkungspflichten	6
§ 12	Ordnungswidrigkeiten	6
§ 13	Inkrafttreten	6
	Hinweis nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg	6

Auf Grund 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 Gemeinde Eberdingen am 04.12.2025 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Steuererhebung

Die Gemeinde Eberdingen erhebt eine Zweitwohnungssteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet.

§ 2 Steuergegenstand

- (1) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung im Sinne von § 20 des Bundesmeldegesetzes in der jeweils geltenden Fassung.
- (2) Eine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, die jemand außerhalb des Grundstücks seiner Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs innehat, insbesondere zu Erholungs-, Berufs- und Ausbildungszwecken.
- (3) Hauptwohnung im Sinne dieser Satzung 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.
- (4) Die Zweitwohnungssteuer wird nicht erhoben für 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.
- (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 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 als Jugendhilfemaßnahme zur Verfügung gestellt werden.

2. Wohnungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen und sich in Pflegeheimen oder vergleichbaren Einrichtungen befinden.
3. Wohnungen, die Studierende oder noch in Ausbildung befindliche Personen bei den Eltern oder einem Elternteil innehaben, soweit sich die Hauptwohnung am Studien- oder Ausbildungs-ort befindet.

§ 4 Steuerschuldner

- (1) Steuerschuldner ist, wer im Gemeindegebiet der Inhaber einer Zweitwohnung ist. Inhaber ist, wer die Verfügungsgewalt über die Wohnung hat.
- (2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, sind sie Gesamtschuldner nach § 44 der Abgabenordnung in der jeweils geltenden Fassung.

§ 5 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). Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pacht, Nutzungsentgelt, Erbbauzins oder Leibrente.
- (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) 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 Gemeinde Eberdingen in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

§ 6 Steuersatz

- (1) Die Steuer beträgt jährlich 15 vom Hundert der Bemessungsgrundlage (§ 5).
- (2) In den Fällen des § 8 Abs. 1 Satz 2 ermäßigt sich die Steuer auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag.

§ 7 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 der Steuerschuldner die Zweitwohnung nicht mehr innehat.

§ 8 Festsetzung und Fälligkeit der Steuerschuld

- (1) Die Gemeinde Eberdingen setzt die Steuer für ein Kalenderjahr oder, wenn die Steuerpflicht nach § 7 Abs. 2 Satz 2 erst während des Kalenderjahres entsteht, für den Rest des Kalenderjahres durch Bescheid fest. Im 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 einem Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig. Bis zur Bekanntgabe eines neuen Steuerbescheides ist die Steuer jeweils zum 1. Juli eines Jahres fällig und ohne Aufforderung weiter zu entrichten.
- (3) Endet die Steuerpflicht nach § 7 Abs. 3 ist die zu viel bezahlte Steuer auf Antrag zu erstatten.

§ 9 Anzeigepflichten

- (1) Wer Inhaber einer Zweitwohnung ist bzw. wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dies der Gemeinde Eberdingen innerhalb eines Monats schriftlich anzuzeigen. Die Anmeldung oder Abmeldung von Personen nach dem Meldegesetz gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.
- (2) Der Inhaber einer Zweitwohnung ist verpflichtet, der Gemeinde Eberdingen die für die Höhe der Steuer 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, ist dies der Gemeinde Eberdingen innerhalb eines Monats schriftlich anzuzeigen.

§ 10 Steuererklärung

- (1) Der Inhaber einer Zweitwohnung ist zur Abgabe einer Steuererklärung verpflichtet. Zur Abgabe einer Steuererklärung ist auch verpflichtet, wer hierzu von der Gemeinde Eberdingen aufgefordert wird.
- (2) Der Steuerpflichtige hat innerhalb eines Monats nach Aufforderung oder bei Änderung des Steuermaßstabes (§ 5) eine Steuererklärung abzugeben.

- (3) Für die Steuererklärung ist das von der Gemeinde Eberdingen hierfür bereitgestellte Formblatt zu verwenden. Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge, Mietänderungsverträge und Mietbescheinigungen nachzuweisen. Die Gemeinde Eberdingen kann weitere geeignete Nachweise anfordern. § 88 Abgabenordnung bleibt unberührt.

§ 11 Mitwirkungspflichten

Die Mitwirkungspflichten Dritter, insbesondere derjenigen, die dem Steuerpflichtigen die Wohnung überlassen oder ihm die Mitbenutzung gestatten – z.B. Vermieter, Grundstücks- oder Wohnungseigentümer oder Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz in der jeweils geltenden Fassung – ergeben sich aus § 93 Abgabenordnung.

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 2 Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig den Anzeigepflichten nach § 9 dieser Satzung nicht nachkommt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 8 Abs. 3 Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro geahndet werden.

§ 13 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt zum 01.01.2026 in Kraft.

Hinweis nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde Eberdingen geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Eberdingen, den 05.12.2025

Bürgermeister Carsten Willing





Bearbeitendes Fachamt: Kämmerei und Personalamt

Sachbearbeiter: Amtsleiterin Fiona Rennert

Einführung einer Zweitwohnungssteuer

– Beschluss Satzung zur Einführung einer Zweitwohnungssteuer

Beratungsfolge

Datum	Gremium	Beratungsstand	Verhandlungsart
27.03.2025	Gemeinderat	Vorberatung	öffentlich
13.11.2025	Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich

Anlagen

Anlage 1: Entwurf der Satzung über die Einführung einer Zweitwohnungssteuer.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Der Beschlussantrag hat keine bzw. nur unerhebliche finanzielle Auswirkungen.

☐ Der Beschlussantrag hat folgende finanzielle Auswirkungen:

☐ Ausgaben in Höhe von gesamt

Haushaltsansatz:

Haushaltsplan
S.

Haushaltsstelle

Die Ausgaben werden finanziert:

- ☐ planmäßig
- ☐ außerplanmäßig
- ☐ überplanmäßig
- ☐ mittelfristig

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beschließt die Einführung einer Zweitwohnungssteuer.
2. Der Gemeinderat beschließt die in Anlage 1 vorgelegte Satzung zur Einführung der Zweitwohnungssteuer mit Inkrafttreten 01.01.2026.

Freigabevermerk

Eberdingen, den 03.11.2025

Carsten Willing
Carsten Willing
– Bürgermeister –



Sachverhalt

Der Gemeinderat hat im Zuge der Beratungen über den Haushalt 2025 die Einführung einer Zweitwohnungssteuer im Grundsatz beschlossen; auf die Beratungsunterlagen 118/2024 Ö wird entsprechend verwiesen. Hieraus folgend erarbeitete die Verwaltung einen Satzungsentwurf; auf die Anlage 1 zur Beratungsunterlage 18/2025 Ö wird verwiesen. Nachdem weder Beanstandungen noch Änderungen am Satzungsentwurf vorgetragen wurden, legt die Verwaltung dem Gemeinderat den Satzungsentwurf der Satzung über die Einführung einer Zweitwohnungssteuer zum Beschluss vor.

Gründe für die Einführung:

Die Einführung einer Zweitwohnungssteuer bietet der Gemeinde Eberdingen die Möglichkeit, zusätzliche Einnahmen zu generieren und gleichzeitig einen finanziellen Ausgleich für die von Zweitwohnsitzinhabern mitgenutzte Infrastruktur zu schaffen. Durch die Einführung einer Zweitwohnungssteuer wird zudem ein Anreiz geschaffen, sich bei der Gemeinde Eberdingen mit Hauptwohnsitz anzumelden, sofern dort der tatsächliche Lebensmittelpunkt verortet ist. Die Gemeinde erhielte in diesem Fall zwar keine Zweitwohnungssteuer, stattdessen jedoch Zuweisungen aus dem kommunalen Finanzausgleich für die mit Hauptwohnsitz angemeldeten Einwohner. Darüber hinaus soll durch die Einführung einer Zweitwohnungssteuer ein Anreiz dafür geschaffen werden, leerstehende Wohnungen auf dem Markt verfügbar zu machen, sie also an Wohnungssuchende zu vermieten.

Rechtliche Grundlagen:

Kommunen können auf Grund von Art. 105 Abs. 2a Grundgesetz (GG) i.V.m. § 9 Abs. 4 Kommunalabgabengesetz für Baden-Württemberg (KAG) eine Zweitwohnungssteuer als örtliche Aufwandsteuer erheben. Eine örtliche Aufwandsteuer besteuert einen besonderen wirtschaftlichen Aufwand, der durch den Konsum oder die Nutzung bestimmter Güter oder Dienstleistungen innerhalb einer Kommune entsteht.

Das Innehaben einer weiteren Wohnung für den persönlichen Lebensbedarf (Zweitwohnung) neben der Hauptwohnung (Erstwohnung) begründet nach höchstrichterlicher Rechtsprechung einen steuerbaren Aufwand. Im Unterschied zur Nutzung der Erstwohnung, die der Deckung des elementaren Lebensbedürfnisses „Wohnen“ dient, stellt das Innehaben einer Zweitwohnung einen über die Befriedigung des allgemeinen Lebensbedarfs hinausgehenden Aufwand und damit ein Indiz für besondere wirtschaftliche Leistungsfähigkeit dar.

Im Hinblick auf die Grundsteuer ergibt sich durch die Zweitwohnungssteuer keine steuerliche Konkurrenz. Die Zweitwohnungssteuer stellt keine Doppelbelastung dar, da sie eine personenbezogene Aufwandsteuer ist und nicht an das Grundeigentum als solches anknüpft. Die Grundsteuer wird hingegen objektbezogen erhoben.

Wesentliche Punkte des Satzungsentwurfs:

1. Steuergegenstand (vgl. § 2)

Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung. Als Zweitwohnung gilt dabei jede Wohnung im Gemeindegebiet, die jemand außerhalb des Grundstücks seiner Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs innehat, insbesondere zu Erholungs-, Berufs- und Ausbildungszwecken. Bei der Abgrenzung zwischen Erst- und Zweitwohnung kann der melderechtliche Status ein Indiz sein; es ist jedoch den tatsächlichen Lebensmittelpunkt abzustellen.

Nach einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes ist eine Zweitwohnungssteuer unzulässig, wenn sie auf das Innehaben einer aus beruflichen Gründen vorgehaltenen Wohnung eines nicht dauernd getrenntlebenden Verheirateten erhoben wird, dessen eheliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet. Dies gilt sinngemäß auch für eingetragene Lebenspartnerschaften.

Bei Wohngemeinschaften, bei denen nur einzelne Mitglieder zweitwohnungssteuerpflichtig sind, ist die Steuer aus Billigkeitserwägungen nur anteilig zu zahlen.

2. Steuerbefreiungen (vgl. § 3)

In der Abgabensatzung können Tatbestände für Steuerbefreiungen festgelegt werden. Diese dürfen aber nicht im Widerspruch zu den einschlägigen Vorschriften der Abgabenordnung (AO) und dem Gleichheitsgrundsatz stehen.

Eine generelle Befreiung für bestimmte Nutzungszwecke (z. B. Berufsausübung, Ausbildung) verstößt gegen den Gleichheitsgrundsatz. Dasselbe gilt für eine Differenzierung zwischen einheimischen und auswärtigen Steuerpflichtigen.

Die im Satzungsentwurf aufgenommen Befreiungstatbestände orientieren sich an den Empfehlungen des Städte- und Gemeindetages und sind optional.

3. Steuerschuldner (vgl. § 4)

Steuerschuldner ist, wer im Gemeindegebiet eine Zweitwohnung innehat. Inhaber ist derjenige, der für eine gewisse Dauer rechtlich gesichert über die Nutzung der Zweitwohnung verfügen kann. Das kann der (Mit-) Eigentümer, Mieter oder sonst Nutzungsberechtigte sein, der die Wohnung selbst nutzt oder anderen zur Verfügung stellt oder sie zu diesen Zwecken vorhält. Es ist dabei stets darauf abzustellen, wem das Recht zusteht, über die Nutzung der Wohnung zu verfügen. Das ist im Falle der dauerhaften Vermietung beispielsweise nicht der Eigentümer der Wohnung, sondern der Mieter.

Eine Zweitwohnungssteuer kann nach Rechtsprechung nicht für Wohnungen erhoben werden, die nicht für den persönlichen Lebensbedarf vorgehalten werden, sondern dem Inhaber ausschließlich als reine Geld- oder Vermögensanlage oder für gewerbliche Zwecke dienen.

4. Steuermaßstab (vgl. § 5)

In der Praxis wird als Steuermaßstab seit jeher der jährliche Mitaufwand (Jahresnettokaltmiete) zugrunde gelegt. Für die Fälle, in denen eine Bruttokalt- bzw. Bruttowarmmiete vereinbart ist, sind im Satzungsmuster Ermäßigungstatbestände aufgenommen. Für Wohnungen, die im Eigentum des Steuerpflichtigen stehen oder dem Steuerpflichtigen ermäßigt oder unentgeltlich überlassen sind, wird der jährliche Mietaufwand unter Zuhilfenahme des örtlichen Mietspiegels geschätzt.

5. Steuersatz (vgl. § 6)

Der Steuersatz darf nicht so hoch sein, dass das Halten einer Zweitwohnung typischerweise wirtschaftlich keinen Sinn mehr macht, so dass ein faktischer Zwang zur Aufgabe solcher Wohnungen erzeugt wird (sog. Erdrosselungswirkung). Laut Literatur beginnt der Bereich dieser Unzumutbarkeit ab einem Steuersatz von deutlich mehr als 20 Prozent des Mietwerts der Wohnung.

Im interkommunalen Vergleich bewegt sich der Steuersatz üblicherweise zwischen 10 und 20 Prozent. Es sind auch einzelne Ausreißer mit einem Steuersatz von bis zu 35 Prozent zu beobachten. Die Verwaltung schlägt einen Steuersatz von 15 Prozent der Bemessungsgrundlage vor. Aus Gründen der Verwaltungspraktikabilität rät die Verwaltung von einer Staffelung der Steuersätze ab.

Finanzielle Auswirkungen:

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind die finanziellen Auswirkungen noch nicht genau zu bestimmen, da diese auch vom melderechtlichen Verhalten der potenziellen Steuerpflichtigen abhängen.

Aktuell sind 156 Personen in Eberdingen mit Nebenwohnsitz gemeldet. Dieser melderechtliche Status ist, wie oben ausgeführt, ein Indiz für Inhaberschaft einer Zweitwohnung. Von den gemeldeten Personen sind 63 verheiratet. Es ist anzunehmen, dass der überwiegende Teil hiervon die Zweitwohnung auf beruflichen Gründen unterhält und daher nicht der Steuerpflicht unterliegt. Ferner ist aufgrund der Erfahrungen anderer Kommunen davon auszugehen, dass sich die Zahl der Zweitwohnsitzinhaber innerhalb von zwei Jahren nach Einführung der Steuer um ca. 70 % reduziert. Das kann auch insbesondere dadurch bedingt sein, dass Zweitwohnsitze melderechtlich zu Hauptwohnsitzen umgemeldet werden.

In Summe geht die Verwaltung daher von ca. 28 regelmäßig steuerpflichtigen Zweitwohnungsinhabern aus. Bei einer angesetzten monatlichen Nettokaltmiete von 600 € und einem Steuersatz von 15 Prozent ergäben sich jährliche Einnahmen von rd. 30.300 €. Hinzukommen Mehrzuweisungen aus dem kommunalen Finanzausgleich in Folge von Hauptwohnsitzanmeldungen. Eine verlässliche Kalkulation ist aufgrund der vielen Variablen nicht möglich.

Die Satzung soll zum 01.01.2026 erstmals in Kraft treten.

Eberdingen, den 03.11.2025

gez.: Amtsleiterin Fiona Rennert

Öffentliche Sitzung Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Gemeinderates	verhandelt mit dem Gemeinderat am 04.12.2025 Anwesend: Der Vorsitzende Bürgermeister Willing und 12 Gemeinderäte; Normalzahl: 18 Abwesend: GR Knospe, GR Dertinger, GRin Wernstedt, GR Pinkau, GR Schwerdtle, GR Truckses (alle entsch.) Außerdem waren anwesend: ROIA Nägele, AL Heinrichsdorff, Verwaltungsfachwirtin Bopp, Verwaltungsfachwirtin Cafaro, 3 Zuhörer Schriftführerin: Fiona Rennert Dauer: 18:30 Uhr bis 20:00 Uhr Einleitend stellt Bürgermeister Willing fest, dass die Tagesordnung rechtzeitig öffentlich bekannt gemacht wurde und die Beratungsunterlagen dem Gremium fristgerecht zugegangen sind. Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt. Nachdem kein Gemeinderat der Tagesordnung widerspricht, eröffnet der Vorsitzende die Sitzung.
--	--

§ 7

Einführung einer Zweitwohnungssteuer

BM Willing und GR Beck kehren zurück an den Sitzungstisch. BM Willing übernimmt die Sitzungsleitung.

Frau Rennert führt aus, dass die Satzung über die Zweitwohnungssteuer bereits in der Gemeinderatsitzung am 13.11.2025 beraten wurde, der Tagesordnungspunkt aber aufgrund einer Rückfrage eines Gemeinderats bis zur Klärung verlagert wurde. In der Sitzung vom 13.11.2025 hat die Verwaltung den Auftrag erhalten zu prüfen, ob es möglich sei einen Ausnahmetatbestand in die Satzung aufzunehmen, welcher regeln solle, dass Personen deren Erst- und Zweitwohnsitz in Eberdingen ist, von der Erhebung einer Zweitwohnungssteuer entbunden werden sollen.

Die Verwaltung hat dies durch den Gemeindegang prüfen lassen und kam zu dem Ergebnis, dass ein solcher Ausnahmetatbestand unzulässig ist. Die ausführliche Antwort des Gemeindegangs lautete wie folgt:

Eine Regelung, nach der nur auswärtige Zweitwohnungsinhaber zur Zweitwohnungssteuer herangezogen werden, wurde vom BVerfG bereits durch Beschluss vom 06.12.1983 (2 BvR 1275/79) als unzulässig betrachtet. Begründet wurde dies wie folgt:

„Es darf jemand nicht deshalb zu einer höheren Steuer herangezogen werden, weil er kein Einheimischer ist. In einer freiheitlichen Rechts- und Wirtschaftsordnung, die dem Einzelnen die Betätigungsfreiheit, die Freizügigkeit und die Freiheit, Eigentum zu erwerben, grundsätzlich gewährleistet, steht es jedem auch frei, sich den Ort oder die Orte zu wählen, an denen er Wohnsitz oder Aufenthalt nehmen will. Für eine Schlechterstellung der Auswärtigen müssten sachliche Gründe gegeben sein, die sich aus dem Wesen und Zweck der jeweiligen Steuer herleiten lassen (BVerfGE 19, 101 (111 f.) = NJW 1965, 1581).“

Derartige sachliche Gründe für die Schlechterstellung der Auswärtigen wurden vom BVerfG für die Zweitwohnungssteuer jedoch verneint. U.a. verneint das BVerfG die Nichtberücksichtigung der auswärtigen Zweitwohnungsinhaber beim FAG und Einkommensteueranteil als zulässigen sachlichen Grund:

„Die Gesichtspunkte mögen zwar im Vergleich zu den Dauerbewohnern, die nur eine Wohnung im Gemeindebereich haben, es rechtfertigen, diese nicht der Steuerpflicht zu unterwerfen. Sie reichen

Öffentliche Sitzung

Niederschrift
über die
Verhandlungen und Beschlüsse
des Gemeinderates

verhandelt mit dem Gemeinderat am 04.12.2025

Anwesend: Der Vorsitzende Bürgermeister Willing
und 12 Gemeinderäte; Normalzahl: 18

Abwesend: GR Knospe, GR Dertinger, GRin Wernstedt, GR Pinkau, GR Schwerdtle, GR
Truckses (alle entsch.)

Außerdem waren anwesend: ROIA Nägele, AL Heinrichsdorff, Verwaltungsfachwirtin Bopp,
Verwaltungsfachwirtin Cafaro, 3 Zuhörer

Schriftführerin: Fiona Rennert

Dauer: 18:30 Uhr bis 20:00 Uhr

Einleitend stellt Bürgermeister Willing fest, dass die Tagesordnung rechtzeitig öffentlich bekannt gemacht wurde und die Beratungsunterlagen dem Gremium fristgerecht zugegangen sind. Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt. Nachdem kein Gemeinderat der Tagesordnung widerspricht, eröffnet der Vorsitzende die Sitzung.

jedoch nicht im Verhältnis zu einheimischen Zweitwohnungsinhabern aus. Denn die Mehrbelastung der Gemeinde, die ein Dauerbewohner durch seine Zweitwohnung verursachen kann, wird nicht durch eine Erhöhung des Gemeindeanteils an der Einkommensteuer und der Schlüsselzuweisungen ausgeglichen. Anhaltspunkte dafür, dass ein auswärtiger Zweitwohnungsinhaber der Gemeinde höhere Aufwendungen verursacht als ein Einheimischer speziell durch seine Zweitwohnung, sind nicht vorhanden. Dies gilt auch hinsichtlich der Ausgaben von Zweitwohnungsinhabern, die zur Stärkung der Wirtschaft und damit der Steuerkraft der Gemeinde beitragen.“

Somit wurde kein Ausnahmetatbestand in den Satzungsentwurf aufgenommen.

Der Gemeinderat beschließt mit **13 Ja-Stimmen einstimmig** die Einführung einer Zweitwohnungssteuer, sowie die in Anlage 1 vorgelegte Satzung zur Einführung der Zweitwohnungssteuer mit Inkrafttreten 01.01.2026.

Die Übereinstimmung dieser
Fotokopie mit dem Original
wird bestätigt.

Am 04.12.26
Bürgermeisteramt
71735 Eberdingen

i.A. 

