



2.11

Satzung über die Erhebung einer Nebenwohnsitzsteuer (NeWoStS) in Mannheim vom 04.04.2017

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBI. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2025 (GBI. 2025, Nr. 71) in Verbindung mit §§ 2, 8 und 9 Abs. 4 des Kommunalabgabengesetzes Baden-Württemberg (KAG) vom 17. März 2005 (GBI. 2005, S. 206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2020 (GBI. 2020, S. 1233, 1249) hat der Gemeinderat der Stadt Mannheim am 18.11.2025 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Allgemeines

Die Stadt Mannheim erhebt eine Nebenwohnsitzsteuer als örtliche Aufwandsteuer nach den Vorschriften dieser Satzung.

§ 2 Steuergegenstand

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben eines Nebenwohnsitzes im Stadtgebiet.
- (2) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung im Sinne von § 20 Bundesmeldegesetz (BMG) in der jeweils geltenden Fassung.
- (3) Nebenwohnung 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 Nebenwohnsitz im Sinne dieser Satzung, wenn die Person eine andere Wohnung als Hauptwohnung im Sinne des BMG in der jeweils geltenden Fassung innehat. Die vorübergehende Nutzung der Nebenwohnung zu anderen Zwecken, insbesondere zur Überlassung an Dritte, steht der Nebenwohnsitzzeigenschaft nicht entgegen.
- (4) Sind mehrere Personen Inhaber einer Wohnung im Sinne des Absatzes 2 gilt hinsichtlich derjenigen Inhaber, denen die Wohnung als Nebenwohnsitz dient, der auf sie entfallene Wohnungsanteil als Nebenwohnung 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. 3 genannten Nebenwohnsitzen 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 Nebenwohnsitzsteuer auszunehmende Wohnung darf nicht von beiden Partnern gehalten werden.
4. Wohnungen, die Studierende oder noch in Ausbildung befindliche Personen bei den Eltern oder einem Elternteil innehaben, soweit sich die Hauptwohnung am Studien- oder Ausbildungsort befindet.

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



§ 4 Steuerpflichtiger, Steuerschuldner

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

§ 5 Bemessungsgrundlage

- (1) Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet (Bemessungsgrundlage). Der jährliche Mietaufwand ist die Nettokaltmiete, die der 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 oder 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. Sofern in der vereinbarten Miete ein Möblierungszuschlag enthalten ist, erfolgt bei der Bestimmung der Nettokaltmiete zusätzlich ein Abzug von weiteren 10 % der vereinbarten Miete.
- (3) Für Wohnungen, die im Eigentum des Steuerpflichtigen stehen, dem Steuerpflichtigen unentgeltlich oder zu einem Entgelt unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind, ist die Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe anzusetzen, die sich aus dem Mietspiegel der Stadt Mannheim ergibt. Maßgebend ist der zu Beginn des Besteuerungszeitraumes gültige Mietspiegel. Während des Besteuerungszeitraumes eintretende Anpassungen oder Neufassungen des Mietspiegels bleiben unberücksichtigt.

§ 6 Steuersatz

Die Steuer beträgt jährlich fünfzehn vom Hundert der Bemessungsgrundlage.

§ 7 Entstehung und Ende der Steuerpflicht

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. Besteht die Steuerpflicht nicht während eines ganzen Kalenderjahrs, so ist Besteuerungszeitraum der Teil des Kalenderjahrs, in dem die Steuerpflicht besteht (abgekürzter Erhebungszeitraum).
- (2) Die Steuerpflicht für ein Kalenderjahr entsteht jeweils am 1. Januar. Tritt die Nebenwohnsitzenschaft 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 Nebenwohnsitzenschaft im Sinne des § 2 entfällt.
- (4) Die Steuerpflicht entsteht erstmals am 01.01.2018.

§ 8 Festsetzung und Fälligkeit

- (1) Die Stadt Mannheim setzt die Steuer für ein Kalenderjahr durch Steuerbescheid oder - wenn die Steuerpflicht erst während des Kalenderjahres entsteht - für den Rest des Kalenderjahres fest. In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass die Steuerfestsetzung auch für zukünftige Zeitabschnitte gilt, solange und soweit sich die Bemessungsgrundlage und der Steuerbetrag nicht ändern.
- (2) Die Steuer wird einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheids fällig.
- (3) Endet die Steuerpflicht, so wird die Steuerfestsetzung geändert und die zu viel bezahlte Steuer erstattet.

§ 9 Anzeigepflicht

- (1) Wer Inhaber eines Nebenwohnsitzes ist bzw. wird oder einen Nebenwohnsitz aufgibt, hat dies der Stadt Mannheim, Fachbereich Finanzen, Steuern, Beteiligungscontrolling, innerhalb eines Monats schriftlich anzuzeigen. Die Anmeldung oder die Abmeldung von Personen nach dem BMG gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.



- (2) Der Inhaber eines Nebenwohnsitzes ist verpflichtet die Stadt Mannheim über für die Höhe der Steuer maßgebliche Veränderungen unverzüglich schriftlich zu informieren und über den Umfang der Veränderungen, auf Verlangen auch unter Vorlage geeigneter Unterlagen, Auskunft zu erteilen.
- (3) Entfällt eine der Voraussetzungen für die Steuerbefreiung nach § 3 dieser Satzung oder erreicht der Inhaber eines Nebenwohnsitzes die Volljährigkeit, so ist dies der Stadt Mannheim, Fachbereich Finanzen, Steuern, Beteiligungscontrolling, innerhalb eines Monats schriftlich anzugeben.

§ 10 Steuererklärung

- (1) Der Inhaber eines Nebenwohnsitzes ist zur Abgabe einer Steuererklärung verpflichtet. Zur Abgabe einer Steuererklärung ist auch verpflichtet, wer hierzu von der Stadt Mannheim aufgefordert wird.
- (2) Steuerpflichtige haben nach Aufforderung oder bei Änderungen der Bemessungsgrundlage nach § 5 dieser Satzung innerhalb eines Monats eine Steuererklärung abzugeben.
- (3) Die nach dem Formblatt der Stadt Mannheim zu erstellende Steuererklärung ist eigenhändig zu unterschreiben.
- (4) Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge, Mietänderungsverträge und Mietbescheinigungen nachzuweisen. Die Stadt Mannheim kann weitere geeignete Nachweise (z. B. zu einem Steuerbefreiungstatbestand) anfordern.

§ 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 AO in der jeweils gültigen Fassung.

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig nach § 8 Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG) handelt, wer als Steuerpflichtiger, Erklärungspflichtiger oder mit der Wahrnehmung der Angelegenheiten eines Steuerpflichtigen Beauftragter vorsätzlich oder leichtfertig
 1. über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht,
 2. die Stadt Mannheim 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 berühren, zum Nachweis seiner Angaben vorlegt,
 4. seinen Mitwirkungspflichten nach § 11 dieser Satzung trotz Aufforderung nicht nachkommt.
- (3) Nach § 8 Abs. 3 KAG kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 10.000 Euro geahndet werden.

§ 13 Datenübermittlung von der Meldebehörde

- (1) Die Meldebehörde gibt die zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzugs der Nebenwohnsitzsteuersatzung erforderlichen Daten aus dem Melderegister an das Steueramt weiter. Rechtsgrundlage für die Weitergabe der Daten der Meldebehörde an das Steueramt ist § 37 Abs. 1 BMG. Die Einrichtung automatisierter Verfahren zur Datenübertragung von der Meldebehörde an das Fachbereich Finanzen, Steuern, Beteiligungscontrolling erfolgt unter Beachtung der Regelungen von § 37 Abs. 2 BMG.



- (2) Ergibt sich aus den Ermittlungen des Fachbereichs Finanzen, Steuern, Beteiligungscontrolling, dass die Daten unrichtig oder unvollständig sind, teilt das Steueramt dies der Meldebehörde zur Berichtigung des Melderegisters mit (§ 6 Abs. 2 BMG in der jeweils geltenden Fassung).

§ 14 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2026 in Kraft.

Inkrafttreten am 01.01.2026 (Amtsblatt Nr. 51 v. 18.12.2025)



Änderungsübersicht

Beschluss Satzung am 04.04.2017; Inkrafttreten am 01.01.2018 (Amtsblatt Nr. 17 v. 27.04.2017).

Beschluss Satzung am 11.12.2025; Inkrafttreten am 01.01.2026 (Amtsblatt Nr. 51 v. 18.12.2025).

Hinweis: Es ist abschließend nicht zu gewährleisten, dass die Änderungsübersicht vollständig ist.