

Informationen zur Zweitwohnungssteuer

Auf welcher Rechtsgrundlage beruht die Steuer?

Rechtsgrundlage ist die Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer in der jeweiligen Gemeinde.

Wer ist steuerpflichtig?

Steuerpflichtig ist, wer im Gemeindegebiet Inhaber (Eigentümer, Mieter oder Nutzungsberechtigter) einer oder mehrerer Zweitwohnungen ist. Gemäß Beschluss des Bundesverfassungsgerichtes vom 06.12.1983 ist es ohne Bedeutung, ob sich die erste Wohnung (Hauptwohnung) innerhalb oder außerhalb des gleichen Gemeindegebietes befindet.

Was ist eine Zweitwohnung?

Unter einer Zweit- oder Nebenwohnung versteht man Wohnraum, in dem sich der Inhaber nicht dauernd, sondern nur vorübergehend aufhält. Wohnung im Sinne der Zweitwohnungssteuersatzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird.

Warum wird die Steuer erhoben?

Die Zweitwohnungssteuer gehört, wie zum Beispiel auch die Vergnügungssteuer oder die Hundesteuer, zu den so genannten örtlichen Aufwandsteuern. Aufwandsteuer deshalb, weil ein „besonderer Aufwand“ besteuert wird, also eine Einkommensverwendung für Dinge, die über die Befriedigung des allgemeinen Lebensbedarfs hinausgehen (hier: das Innehaben einer zweiten Wohnung). Darüber hinaus genießen auch Zweitwohnungsinhaber die Vorteile der gemeindlichen Infrastruktur und nehmen mit gemeindlichen Steuermitteln finanzierte Einrichtungen in Anspruch. Daher ist es sachgerecht, die Zweitwohnungsinhaber an den der Gemeinde entstehenden Kosten zu beteiligen.

Wie kann ich den Meldestatus korrigieren?

Falls Sie feststellen, nach Ihren tatsächlichen Wohn- und Lebensverhältnissen unzutreffend gemeldet zu sein, sollten Sie Ihren Meldestatus korrigieren. Die Entscheidung, ob eine Wohnung als Haupt- oder Nebenwohnung im Sinne des Melderechts zu bestimmen ist, trifft die Meldebehörde.

Welche Unterlagen benötige ich zur Ummeldung?

Zur Beantwortung melderechtlicher Fragen stehen Ihnen die Beschäftigten im Meldeamt des Amtes MNF zur Verfügung.

Wie wird die Steuer bemessen?

Die Steuer bemisst sich nach dem jeweiligen Bodenrichtwert multipliziert mit der Quadratmeterzahl der Wohnfläche multipliziert mit dem Baujahresfaktor der Wohnung multipliziert mit dem Wertfaktor für die Gebäudeart multipliziert mit dem Steuersatz multipliziert mit dem Verfügbarkeitsgrad.

Wie wird die Steuer erhoben?

Die Steuerpflicht entsteht dem Grunde nach mit dem 01. des Monats, der auf das Innehaben der Zweitwohnung folgt, für die folgenden Jahre jeweils am 01.01 des Kalenderjahres. Die Steuerpflicht endet mit Beginn des Monats, in dem die/der Steuerpflichtige die Wohnung aufgibt.

Die Steuer wird am Anfang des Folgejahres für das abgelaufene Kalenderjahr rückwirkend festgesetzt. Die Gemeinde erhebt auf die zu erwartende Höhe der Jahressteuer Vorauszahlungen.

Der auf die Jahressteuer zu leistende Vorauszahlungsbetrag ist in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15.02, 15.05, 15.08 und 15.11 fällig.

Muss die Steuer für das ganze Jahr gezahlt werden, auch wenn die Zweitwohnung nur wenige Monate genutzt wurde?

Die Gemeinden erheben die Zweitwohnungssteuer nur für volle, nicht aber für angefangene Monate. Wenn jemand beispielsweise am 26.01.2021 in eine Zweitwohnung einzieht und am 15.04.2021 wieder auszieht, besteht eine Steuerpflicht nur für die Monate Februar und März.

Gibt es Ausnahmen von der Besteuerung?

Keine Zweitwohnungssteuer wird erhoben:

- für Wohnungen in Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen,
- für Wohnungen, die aus therapeutischen oder sozialpädagogischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden,
- für Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und der freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen,
- für aus beruflichen Gründen gehaltene Wohnungen eines nicht dauernd getrenntlebenden Verheirateten bzw. Lebenspartners, dessen eheliche bzw. lebenspartnerschaftliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet.

Gibt es Befreiungs- oder Ermäßigungstatbestände?

Nein. Die Zweitwohnungssteuersatzung sieht keine Vergünstigungen für bestimmte Personenkreise (z.B. Studenten oder Rentner) vor.

Wenn die Zweitwohnung von mehreren Personen genutzt wird, muss dann jeder die volle Jahressteuer entrichten?

Nein. In diesen Fällen erstreckt sich die Steuerpflicht nur auf den jeweils zuzurechnenden Wohnungsanteil (Fläche der individuell genutzten zuzüglich der anteiligen Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume). Haben mehrere Personen gemeinsam eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner/innen.