

Zweitwohnungssteuer – Luxussteuer oder zusätzliche Belastung? ARAG Experten erläutern die kommunale Aufwandsteuer

ARAG Tower und Umgebung

© ARAG

Die Zweitwohnungssteuer ist eine reine Kommunalsteuer und wird von einigen Gemeinden nach deren jeweiligen Satzungen erhoben. ARAG Experten geben Auskunft über die Art und Höhe der Zweitwohnungssteuer und sagen, wer steuerpflichtig ist.

Wer erhebt die Zweitwohnungssteuer?

Die Zweitwohnungssteuer ist in Deutschland eine kommunale Aufwandsteuer. Sie wird von der Stadt bzw. von der Gemeinde erhoben und betrifft alle Personen, die im jeweiligen Ort eine Zweitwohnung innehaben. Ihre Rechtmäßigkeit wird durch das Grundgesetz begründet, nach dem die Länder »örtliche Verbrauch- und Aufwandsteuern« erheben dürfen (Art. 105 Abs. 2a GG). Diese Gesetzgebungskompetenz wurde in den Bundesländern auf die Gemeinden übertragen.

Wer muss die Zweitwohnungssteuer zahlen?

Mit der Zweitwohnungssteuer soll derjenige belastet werden, der sich den Aufwand leisten kann, zwei Wohnungen für den persönlichen Lebensbedarf oder den seiner Familie zu halten. Dies ist insbesondere bei Ferienwohnungen der Fall. Bei Studenten und Pendlern ist die Zweitwohnung allerdings eine Notwendigkeit. Hier wird also besteuert, wer sowieso schon außergewöhnliche finanzielle Belastungen stemmen muss. Eheleute, die aus beruflichen Gründen eine Zweitwohnung unterhalten und deren eheliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet, sind allerdings nach einem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts von der Zweitwohnungssteuer ausgenommen (Az.: 1 BvR 1232/00 und 2627/03). Dies gilt auch für die Partner einer eingetragenen Lebenspartnerschaft. Alle anderen können die doppelte Belastung entschärfen, indem sie die anfallende Steuer für die beruflich bedingte Zweitwohnung als Werbungskosten von der Einkommenssteuer absetzen können. Unser Tipp: Da ein Student in der Regel keine Steuern zahlt, kann er keine Werbungskosten geltend machen. Es besteht jedoch die Möglichkeit des Verlustvortrages. Das ist eine Einkommenssteuererklärung mit negativem Einkommen; sie reduziert die Steuer, wenn irgendwann einmal Einkommen fließt.

Welche Wohnungen werden besteuert?

Steuergegenstand ist das Innehaben einer Zweitwohnung. Der steuerliche Tatbestand ist in den Satzungen der Gemeinden allerdings unterschiedlich geregelt. Die Definitionen einer Zweitwohnung können stark voneinander abweichen, auch das „Innehaben“, also die berechtigte tatsächliche Verfügungsgewalt über eine Wohnung, wird unterschiedlich geregelt. Keine Rolle spielt dagegen, ob die Wohnung eine Miet- oder Eigentumswohnung ist.

Wie hoch ist die Zweitwohnungssteuer?

In der Regel ist die Jahreskaltmiete Bemessungsgrundlage für die Zweitwohnungssteuer. In einzelnen Gemeinden werden auch die Jahresrohmiete (Kaltmiete mit bestimmten kalten Betriebskosten) oder die Wohnfläche herangezogen. Der Steuersatz liegt zwischen fünf Prozent in Berlin und 16 Prozent in Erfurt, in der Regel beträgt er zehn Prozent. Einige Gemeinden und Städte haben in der Vergangenheit eine nach der Miethöhe gestaffelte Steuer erhoben, z.B. Leipzig. Degressiven Staffeln, die Besserverdienende begünstigen, indem die Besteuerung mit steigender Miete geringer ausfällt, wurde allerdings vom Bundesverfassungsgericht im Januar 2014 eine Absage erteilt (Az.: 1 BvR 1656/09).

Wie wird die Steuer ermittelt und erhoben?

Nach der Einführung der Steuer hat die Stadt Sorge zu tragen, dass sie alle Steuerpflichtigen erfasst – das erfordert der Grundsatz der Steuergerechtigkeit. Als Basis dienen dafür die Melddaten, diese sind jedoch alleine nicht ausreichend. So wären gemeldete Einwohner benachteiligt gegenüber nicht gemeldeten. Die Folge ist, dass die Städte Maßnahmen durchführen müssen, um unangemeldete Personen aufzufinden zu machen. Nachdem die Gemeinde alle Betroffenen erfasst hat, benötigt sie in der Regel die Miethöhe und in Einzelfällen die Wohnungsgröße, um die zu zahlende Steuer ermitteln zu können. Die Steuerpflichtigen werden von der Stadt direkt angeschrieben und aufgefordert, innerhalb eines bestimmten Zeitraumes die beiliegende Steuererklärung auszufüllen. Dieses Schreiben geht meist sowohl an die Haupt- als auch an die Nebenwohnung der Betroffenen.

In welchen Gemeinden wird die Steuer fällig?

Es gibt in Deutschland mehr als zehntausend politisch selbständige Gemeinden. Eine vollständige und aktuelle Auflistung, wo die Zweitwohnsitzsteuer erhoben wird und wo nicht, gibt es nicht. Da hilft oft nur ein Blick in die jeweilige Steuersatzung. Die findet man meist auf der Internetseite der jeweiligen Gemeinde in Verknüpfungen wie Stadtrecht, Steueramt oder Satzungen. Im Zweifelsfall raten ARAG Experten jedoch, eine Anfrage beim Steueramt zu stellen – dieses gibt genaue Auskunft.

Pressekontakt:

Brigitta Mehring
Telefon: 0211 / 963 - 2560
Fax: 0211 / 963 - 2025
E-Mail: brigitta.mehring@arag.de

Unternehmen

ARAG
ARAG Platz 1
40472 Düsseldorf

Internet: www.arag.de

Über ARAG

Die ARAG ist das größte Familienunternehmen in der deutschen Assekuranz und versteht sich als vielseitiger Qualitätsversicherer. Neben ihrem Schwerpunkt im Rechtsschutzgeschäft bietet sie ihren Kunden bedarfsoorientierte Produkte und Services aus einer Hand auch über die leistungsstarken Tochterunternehmen im deutschen Komposit-, Kranken- und Lebensversicherungsgeschäft sowie die internationalen Niederlassungen, Gesellschaften und Beteiligungen in 14 weiteren europäischen Ländern und den USA – viele davon auf führenden Positionen in ihrem jeweiligen Rechtsschutzmarkt. Mit 3.800 Mitarbeitern erwirtschaftet der Konzern ein Umsatz- und Beitragsvolumen von mehr als 1,7 Milliarden €.