



Stand: Mai 2021

## Zweitwohnungssteuer

### Unterschied zwischen Haupt- und Nebenwohnung

Zwischen Haupt- und Nebenwohnung wird nach objektiven Kriterien unterschieden. Eine Wahlmöglichkeit des Einwohners bei der Bestimmung der Hauptwohnung lässt das Meldegesetz nicht zu. Im Wesentlichen gilt, dass Hauptwohnung die vorwiegend (zeitlich überwiegend oder am meisten) benutzte Wohnung des Einwohners ist.

Die Hauptwohnung ist bei erwerbstätigen, unverheirateten Einwohnern in der Regel an dem Ort, von dem aus der Einwohner seiner Berufsausübung nachgeht. **Überwiegt der zeitliche Aufenthalt eines Studenten am Studienort, liegt auch dort die Hauptwohnung.**

### Wann besteht eine Abgabepflicht?

Abgabepflichtig ist jede volljährige Person, die im Stadtgebiet Birkenfeld oder dem Gemeindegebiet von Hoppstädten-Weiersbach eine Zweitwohnung innehat. Nach den Zweitwohnungssteuersatzungen der Stadt Birkenfeld und der Gemeinde Hoppstädten-Weiersbach ist eine Wohnung jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird und von dem aus zumindest die Mitbenutzung einer Küche oder Kochnische sowie einer Waschelegenheit oder einer Toilette möglich ist.

### Ausnahmen:

- Personen bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres.
- Verheiratete und nicht dauernd getrenntlebende Personen, deren eheliche Wohnung sich nicht in Birkenfeld oder Hoppstädten-Weiersbach befindet, sind dann von der Zweitwohnungssteuer befreit, wenn der Zweitwohnsitz aus Gründen ihrer Erwerbstätigkeit, ihrer (Berufs-) Ausbildung oder ihres Studiums unterhalten wird.
- Keine zu besteuernde Zweitwohnung liegt vor, wenn Wohnungen von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden. Das Gleiche gilt auch für Wohnungen von Trägern der öffentlichen und freien Jugendhilfe, welche Erziehungszwecken dienen, Wohnungen in Alten-, Altenwohn- und Altenpflegeheimen oder in sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen.

### Bemessungsgrundlage und Abgabensatz

Bemessungsgrundlage ist in der Regel die aufgrund des Mietvertrages geschuldete jährliche Nettokaltmiete. Hiervon werden 10 % als Zweitwohnungssteuer erhoben.

Ist die Wohnung Ihr Eigentum oder wird sie Ihnen unentgeltlich oder an Dritte überlassen, so gilt als jährliche Nettokaltmiete die errechnete ortsübliche vergleichbare Nettokaltmiete für entsprechenden Wohnraum.

### **Beispiel:**

250 € monatliche Nettokaltmiete x 12 Monate = 3.000 € (Jahresnettokaltmiete) hiervon 10 % = 300,00 € Zweitwohnungssteuer (ZwSt) im Jahr (25 € ZwSt im Monat).

### Wie wird verfahren, wenn mehrere Personen gemeinschaftlich eine Wohnung nutzen?

Hier gilt der auf den einzelnen Bewohner entfallende Wohnungsanteil als Zweitwohnung. Des Weiteren ist für die Berechnung des Wohnungsanteils die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume (z. B. gemeinsam genutzte Küche, Bad etc.) den an der Gemeinschaft beteiligten Personen zu gleichen Teilen zuzurechnen.

### **Beispiel:**

Wenn zwei Personen eine Wohnung zu gleichen Teilen nutzen, wird bei der Abgabeberechnung jeweils nur die Hälfte der Jahresnettokaltmiete zu Grunde gelegt. In den Fällen, in denen mehrere Personen eine Wohnung als Wohngemeinschaft nutzen, jedoch nur einen gemeinsamen Mietvertrag haben, wird die Miete entsprechend der jeweils genutzten Wohnfläche aufgeteilt.

### Beginn und Ende der Abgabepflicht

Die Steuerpflicht beginnt mit dem Folgemonat der Anmeldung einer Zweitwohnung, wenn der Zeitpunkt der Anmeldung der Zweitwohnung nicht auf den ersten Tag des Monats fällt.

Fällt der Zeitpunkt der Anmeldung auf den ersten Tag eines Monats, beginnt die Abgabepflicht zum Ersten des Monats.

### **Beispiel:**

Anmeldung am 18.02. = Abgabepflicht beginnt ab 01.03. des Jahres  
Anmeldung am 01.03. = Abgabepflicht beginnt ab 01.03. des Jahres

Die Steuerpflicht endet grundsätzlich mit Ablauf des laufenden Monats, in welchem der Steuerpflichtige die Wohnung aufgibt oder die Voraussetzungen für eine Zweitwohnung entfallen. Fällt der Zeitpunkt der Aufgabe auf den letzten Tag des Monats, so endet die Abgabepflicht auch mit diesem Monat.

Beispiel:

Aufgabe am 22.06. = Abgabepflicht endet ab 30.06. des Jahres

Aufgabe am 30.06. = Abgabepflicht endet ab 30.06. des Jahres

#### Fälligkeit der Steuer

Die Zweitwohnungssteuer ist eine Jahressteuer. Abgabezeitraum ist das Kalenderjahr. Die Steuer wird jeweils zum 01.04. und 01.10. fällig. Nachzahlungen werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheides fällig.

#### Ich habe kein eigenes Einkommen, bin ich trotzdem steuerpflichtig?

Ja, bei der Zweitwohnungssteuer kommt es lediglich auf den Tatbestand der Existenz einer Zweitwohnung neben der Hauptwohnung an – unabhängig, von wem und mit welchen Mitteln dieser besondere Aufwand einer Zweitwohnung finanziert wird.

#### Bin ich als Student oder Auszubildender überhaupt steuerpflichtig?

Studenten oder Auszubildende, die in der Stadt Birkenfeld oder im Gemeindegebiet von Hoppstädten-Weiersbach eine Zweitwohnung innehaben, sind steuerpflichtig. Auch Zimmer in Studentenwohnheimen gelten als Wohnung in diesem Sinne. Die Rechtsprechung hat die Steuerpflicht von Studenten mehrmals bejaht, u. a. hat das Bundesverfassungsgericht mit einer Entscheidung vom 17.02.2010 dies so entschieden.

#### Muss ich für Wohneigentum die Steuer bezahlen?

Wenn das Wohnungseigentum vermietet ist und der Mieter dieses als Zweitwohnung nutzt, ist der Mieter steuerpflichtig. Nutzt der Eigentümer selbst die Wohnung als Zweitwohnung, ist er steuerpflichtig. In diesen Fällen wird dann die errechnete ortsübliche vergleichbare Nettokaltmiete für entsprechenden Wohnraum angesetzt.

#### Anzeigepflichten

Wer eine Zweitwohnung in der Stadt Birkenfeld oder im Gemeindegebiet von Hoppstädten-Weiersbach innehat bzw. Inhaber einer Zweitwohnung ist oder eine solche aufgibt, hat dies der Verbandsgemeindeverwaltung Birkenfeld, Steueramt, innerhalb eines Monats anzuzeigen. Soweit Sie sich nach dem Bundesmeldegesetz beim Einwohnermeldeamt mit einer Zweitwohnung an/abmelden bzw. Ihren Wohnungsstatus ändern, ist eine separate Mitteilung an das Steueramt der Verbandsgemeinde Birkenfeld nicht mehr erforderlich.

#### Kontaktmöglichkeiten:

Verbandsgemeindeverwaltung  
Birkenfeld  
Schneewiesenstraße 21  
55765 Birkenfeld

Postfach 13 60; 55765 Birkenfeld

Melderechtliche Fragen: einwohnermeldeamt@vgv-birkenfeld.de

Frau Kley  
Telefon: 06782 990 124                      Email: s.kley@vgv-birkenfeld.de

Frau Holz  
Telefon: 06782 990 125                      Email: s.holz@vgv-birkenfeld.de

Frau Pauly  
Telefon: 06782 990 126                      Email: k.pauly@vgv-birkenfeld.de

Steuerrechtliche Fragen:

Frau Cori  
Telefon: 06782 990 153                      Email: m.cori@vgv-birkenfeld.de