Hinweise zur Zweitwohnungssteuer (gültig ab 01.01.2012)

Im Zusammenhang mit der Zweitwohnungssteuer (ZwSt) tauchen viele Fragen auf. Dieses Informationsblatt soll die am häufigsten gestellten Fragen beantworten.

Auf welcher Rechtsgrundlage wird die Zweitwohnungssteuer erhoben?

Rechtliche Grundlage ist die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (ZwStSa 2009) der Gemeinde, in welcher sich Ihre Zweitwohnung befindet.

Was wird besteuert?

Die Zweitwohnungssteuer ist eine sogenannte örtliche Aufwandsteuer im Sinne des Artikels 105 Abs. 2 a des Grundgesetzes. Mit ihr wird die in der Einkommensverwendung zum Ausdruck kommende besondere wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Steuerschuldners besteuert. Der Steuer unterliegt die Einkommensverwendung in Form des Vorhaltens einer Zweitwohnung für Zwecke der persönlichen Lebensführung. Die ZwSt wird daher auch vereinzelt als kommunale Luxussteuer bezeichnet.

Erheben alle Gemeinden eine Zweitwohnungssteuer?

Nein. Das schleswig-holsteinische Landesrecht stellt es den Gemeinden frei, ob und in welchem Umfang sie eine ZwSt erheben.

Wer muss eine Zweitwohnungssteuer zahlen?

Steuerschuldner ist jede natürliche Person, die neben der Hauptwohnung eine weitere Wohnung im Gemeindegebiet für eigene Zwecke der persönlichen Lebensführung oder für Zwecke der persönlichen Lebensführung von Angehörigen vorhält. Damit unterliegen in erster Linie die Eigentümer von Ferienwohnungen der ZwSt, die diese Ferienwohnung (auch) für Urlaubszwecke benutzen können.

Sind auch Personen zur Zahlung der Zweitwohnungssteuer verpflichtet, die nicht Eigentümer der Wohnung sind?

Ja. Auch Mieter von Wohnungen, Pächter von bebauten Grundstücken oder Inhaber eines dinglichen Wohnrechtes (z. B. Nießbrauch) unterliegen der Steuerpflicht, wenn sie eine weitere Wohnung im Gemeindegebiet für Zwecke der persönlichen Lebensführung vorhalten.

Muss die Zweitwohnungssteuer auch dann gezahlt werden, wenn die Wohnung nicht genutzt wird?

Ja. Die ZwSt ist zu entrichten, wenn die Möglichkeit der Verwendung für Zwecke der persönlichen Lebensführung besteht. Ausreichend ist eine rechtliche und / oder tatsächliche Verfügungsgewalt über die Zweitwohnung. Ob die Zweitwohnung tatsächlich nicht genutzt wird, ist unerheblich.

Erhalten die Schuldner der Zweitwohnungssteuer eine Gegenleistung?

Eine konkrete Gegenleistung wird nicht erbracht. Die ZwSt wird wie alle anderen Steuern auch zur Erzielung von Einnahmen erhoben. Dadurch unterscheiden sich Steuern von Gebühren (Gebühren für die Benutzung von öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen), Beiträgen (Erschließungsbeiträge) und beitragsähnlichen Vorteilsentgelten (Fremdenverkehrsabgaben). Bei diesen Abgaben wird eine konkrete Gegenleistung erbracht oder eine Vorteilsmöglichkeit eröffnet. Sie erhalten jedoch mittelbar eine Gegenleistung, da die Gemeinde das Aufkommen aus der ZwSt auch dazu verwendet, eine gemeindliche und touristische Infrastruktur zu schaffen.

Wie berechnet sich die Zweitwohnungssteuer?

Grundlage für die Berechnung der ZwSt ist der Mietwert (§ 8 Abs. 1 ZwStSa 2009 und § 2 Abs. 9 ZwStSa 2009). Dieser Mietwert wird für jede Wohnung individuell ermittelt. Grundlage für den Mietwert ist zunächst die Jahresrohmiere 1964 (§ 2 Abs. 10 ZwStSa 2009). Die Jahresrohmiere 1964 ist die jährliche Miere, die der Inhaber der Zweitwohnung erzielt hätte, wenn er die Zweitwohnung in ihrer heutigen Lage und Ausstattung am **01.01.1964** vermietet hätte. Diese Jahresrohmiere 1964 wird durch das zuständige Finanzamt im Rahmen der Einheitswertfeststellung für die Grundsteuer ermittelt und an die Steuerbehörde des Amtes Probstei übermittelt. Das Amt Probstei hat auf die Ermittlung der Jahresrohmiere keinen Einfluss. Sie stellt einen steuertechnischen Rechenwert dar.

Da der Mietwert durch die Finanzbehörden immer auf den Stichtag 01.01.1964 berechnet wird, wird dieser nach § 2 Abs. 11 ZwStSa 2009 mittels eines bundeseinheitlichen Preisindex auf die Verhältnisse des Erhebungszeitraumes (Kalenderjahr) hochgerechnet. Stichtag für die Hochrechnung ist dabei jeweils der 30.09. des dem Erhebungszeitraum vorhergehenden Kalenderjahres.

Durch Multiplikation von Jahresrohmiere 1964 und Hochrechnungsfaktor erhält man den Mietwert der Zweitwohnung. Auf diesen Mietwert wird der gemeindliche Steuersatz angewendet, der je nach Gemeinde zwischen 8 % und 11,5 % liegt. Das Ergebnis ist der Jahresbetrag der ZwSt.

Beispiel

Für ein am 01.10.2008 erstmalig hergestelltes Objekt soll die ZwSt für das Jahr 2012 berechnet werden. Die Jahresrohmiere wird nach den Wertverhältnissen am 01.01.1964 durch das Finanzamt mit 2.000,00 DM festgestellt. Der Hochrechnungsfaktor hat am 30.09.2011 den Wert 5,19, weil die Mieten in der Zeit vom 01.01.1964 bis zum 30.09.2011 durchschnittlich um diesen Faktor gestiegen sind. Es ergibt sich folgende Berechnung:

Jahresrohmiere 1964	Jahresrohmiere 1964	Indexfaktor	Mietwert	Steuersatz	Jahressteuer
2.000,00 DM	1.022,58 EUR	5,19	5.307,19 EUR	10,00%	530,72 EUR

Wann beginnt der steuerpflichtige Zeitraum?

Der steuerpflichtige Zeitraum beginnt am Anfang des Kalendermonats, in dem der Inhaber der Zweitwohnung diese erstmalig für Zwecke der persönlichen Lebensführung verwenden kann.

Beispiel

Eine Wohnung wird dem Käufer vom Verkäufer am 15.08.2012 übergeben. Der steuerpflichtige Zeitraum beginnt am 01.08.2012. Die Steuer für das Jahr 2012 beläuft sich in diesem Fall auf $\frac{5}{12}$ des Jahresbetrages. Bei einer Jahressteuer von 530,72 EUR also auf 221,13 EUR.

Wann endet der steuerpflichtige Zeitraum?

Der steuerpflichtige Zeitraum endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Inhaber der Zweitwohnung diese letztmalig für Zwecke der persönlichen Lebensführung verwenden kann.

Beispiel

Der Inhaber einer Zweitwohnung verkauft diese und übergibt sie am 15.08.2012 dem neuen Eigentümer. Der steuerpflichtige Zeitraum endet am 31.08.2012. Die Steuer für das Jahr 2012 beläuft sich in diesem Fall auf $\frac{8}{12}$ des Jahresbetrages. Bei einer Jahressteuer von 530,72 EUR also auf 353,81 EUR.