

Merkblatt zur Zweitwohnungssteuer

Auf welcher Rechtsgrundlage beruht die Steuer?

Rechtsgrundlage ist die „Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Heide (Zweitwohnungssteuersatzung)“. Sie kann im Internet unter www.heide.de/rathaus-buergerservice/ortsrecht eingesehen werden.

Wer ist steuerpflichtig?

Steuerpflichtig ist, wer im Gemeindegebiet Inhaber (Eigentümer, Mieter oder Nutzungsberechtigter) einer oder mehrerer Zweitwohnungen ist.

Was ist eine Zweitwohnung?

Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben der Wohnung, die nach dem Melderecht seine Hauptwohnung ist, zu Zwecken seiner persönlichen Lebensführung oder der seiner Angehörigen innehat. Die Steuerpflicht ist auch dann gegeben, wenn das Objekt nicht oder vorübergehend anders genutzt wird. Es kommt dabei nicht darauf an, dass die Person ihrer Meldepflicht nach dem „Meldegesetz für das Land Schleswig-Holstein“ nachgekommen ist und tatsächlich mit Zweitwohnsitz in Heide gemeldet ist.

Eine Wohnung im Sinne der Satzung ist jede Wohnung im Sinne des § 20 Bundesmeldegesetz. Laut § 20 Bundesmeldegesetz ist eine Wohnung jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird.

Lediglich Wohnraum, der eine Kapitalanlage darstellt, wird nicht besteuert. Eine Kapitalanlage ist z.B. dann anzunehmen, wenn das Haus oder die Wohnung dauervermietet ist. Dies ist entsprechend (z.B. durch einen Mietvertrag) nachzuweisen.

Warum wird die Steuer erhoben?

Die Zweitwohnungssteuer gehört, wie zum Beispiel auch die Vergnügungssteuer oder die Hundesteuer, zu den sogenannten 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 Zweitwohnungsinhaber auch 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 (Haupt- oder Nebenwohnung) korrigieren?

Falls Sie feststellen, dass Ihre tatsächlichen Wohn- und Lebensverhältnisse mit dem gemeldeten Status nicht übereinstimmen, wenden Sie sich bitte an das Einwohnermeldeamt. Die Entscheidung, ob eine Wohnung als Haupt- oder Nebenwohnung im Sinne des Melderechts zu bestimmen ist, trifft die Meldebehörde.

Zur Beantwortung melderechtlicher Fragen stehen Ihnen die Mitarbeiter/innen des Bürgerbüros (Meldeamt) der Stadt Heide unter der Tel. Nr. 0481 / 6850 App. 323, 324, 325, 326 zur Verfügung.

Wie wird die Steuer bemessen?

Grundlage für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer ist der Mietwert (§ 4 Zweitwohnungssteuersatzung). Dieser Mietwert wird für jede Wohnung individuell ermittelt. Grundlage für den Mietwert ist zunächst die Jahresrohmiete 1964. Die Jahresrohmiete 1964 ist die jährliche Miete, die der Inhaber der Zweitwohnung erzielt hätte, wenn er die Zweitwohnung in ihrer heutigen Lage und Ausstattung am 01.01.1964 vermietet hätte. Diese Jahresrohmiete 1964 wird durch das zuständige Finanzamt im Rahmen der Einheitswertfeststellung für die Grundsteuer ermittelt und an die Steuerbehörde der Stadt Heide übermittelt. Hierfür ist von Ihnen nichts zu veranlassen. Die Stadt Heide hat auf die Ermittlung der Jahresrohmiete keinen Einfluss. Sie stellt einen steuerlichen Rechenwert dar.

Da der Mietwert durch die Finanzbehörden immer auf den Stichtag 01.01.1964 berechnet wird, wird dieser nach § 4 Zweitwohnungssteuersatzung 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 der Jahresrohmiere 1964 mit dem Hochrechnungsfaktor erhält man den Mietwert der Zweitwohnung. Auf diesen Mietwert wird der gemeindliche Steuersatz von derzeit 8 % angewandt. Das Ergebnis ist der Jahresbetrag der zu zahlenden Zweitwohnungssteuer.

Beispiel:

Für ein Objekt soll die Zweitwohnungssteuer für das Jahr 2014 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 30.09.2013 den Wert 5,31, weil die Mieten in der Zeit vom 01.01.1964 bis zum 30.09.2013 durchschnittlich um diesen Faktor gestiegen sind. Damit ergibt sich folgende Beispielberechnung:

Jahresrohmiere 1964	Indexfaktor	Mietwert	Steuersatz	Jahressteuer
1.022,58 EUR (2.000,00 DM)	5,31	5.429,90 EUR	8,00 %	434,39 EUR

Ist im Einzelfall die Jahresrohmiere nicht zu ermitteln, so tritt an die Stelle des Mietwertes die übliche Mierte im Sinne des § 79 Absatz 2 Satz 2 des Bewertungsgesetzes.

Ist im Einzelfall auch die übliche Mierte nicht zu ermitteln, so treten an deren Stelle sechs v. H. des gemeinen Wertes der Wohnung. Die Vorschrift des § 9 des Bewertungsgesetzes findet entsprechende Anwendung.

Beginn und Ende der Steuerpflicht

Die Steuerpflicht beginnt mit dem ersten des Folgemonats, von dem ab das Innehaben der Zweitwohnung fällt. Für die folgenden Jahre beginnt die Steuerpflicht jeweils am 01.01. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem die/der Steuerpflichtige die Zweitwohnung aufgibt.

Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt. Steuerjahr ist das Kalenderjahr

Gibt es Ausnahmen von der Besteuerung?

Keine Steuer wird erhoben für:

- a) Soldatenunterkünfte in Kasernen
- b) Wohnungen, die von Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen Gründen oder zur Pflege zur Verfügung gestellt werden
- c) Wohnungen die von Trägern der öffentlichen Jugendhilfe zu Erziehungszwecken zur Verfügung gestellt werden
- d) Wohnungen die in einem Frauenhaus belegen sind (Zufluchtswohnungen)
- e) Wohnungen die im selben Gebäude liegen, wie Ihre Hauptwohnung
- f) Zweitwohnungen, die das ehemalige Kinderzimmer in der elterlichen Wohnung sind
- g) Wohnungen, die aus beruflichen Gründen unterhalten werden, sofern der Inhaber der Zweitwohnung verheiratet ist, nicht dauernd von seinem Ehepartner getrennt lebt und lediglich aufgrund besonderer melderechtlicher Vorschriften gehindert ist, diese Wohnung der tatsächlichen vorwiegenden Nutzung entsprechend als Hauptwohnung anzumelden. Dies gilt sinngemäß auch für eingetragene Lebenspartnerschaften.

Gibt es Befreiungs- oder Ermäßigungstatbestände?

Die Zweitwohnungssteuersatzung sieht keine Vergünstigungen für bestimmte Personengruppen (z.B. Studenten und Rentner) vor.