

Wohnen unter zwei Dächern – Steuertipps für die Zweitwohnung

Fester Wohnsitz in Berlin und arbeiten in Bonn – dies ist heutzutage keine Seltenheit mehr. „Viele Bürger haben bspw. aufgrund ihrer Arbeit oder des Studiums eine Zweitwohnung in einer anderen Stadt. Zahlreiche Kommunen erheben für die zweite Wohnung die sogenannte Zweitwohnungsteuer. Dabei sollten Steuerpflichtige einiges beachten. Zudem könnte für einige Städte und Gemeinden künftig zumindest vorübergehend mit dieser Einnahme Schluss sein“, so die Steuerberaterkammer Brandenburg.

Was ist die Zweitwohnungsteuer?

Die Zweitwohnungsteuer ist eine reine Kommunalsteuer. Die Städte und Gemeinden entscheiden eigenverantwortlich, ob sie die Steuer einführen. Häufig gibt es sie in Groß- und Universitätsstädten sowie in touristischen Gemeinden. Sie wird von den Gemeinden von den Mietern bzw. selbstnutzenden Eigentümern erhoben, die neben ihrem Hauptwohnsitz in einer anderen Gemeinde einen Nebenwohnsitz angemeldet haben. Diese sollen mit der Steuer über die von ihnen zu zahlenden Gebühren und Beiträge hinaus zur Finanzierung kommunaler Aufgaben beitragen. Grund hierfür ist, dass die Gemeinden für Einwohner, die nur mit einem Nebenwohnsitz gemeldet sind, keinen Steuerausgleich vom Bund erhalten.

Wie hoch ist die Zweitwohnungsteuer?

Rechtsgrundlage für die Erhebung sind die Kommunalabgabengesetze der Länder und die Satzungen der betreffenden Gemeinden bzw. die Landesgesetze in den Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg. Die Höhe der Steuer wird also von jeder Gemeinde selbst festgelegt. In der Regel beträgt sie zwischen 5 und 15 Prozent der jährlichen Nettokaltmiete für Mieter bzw. der ortsüblichen Miete für Eigentümer.

Sofern die Städte und Gemeinden ihre Zweitwohnungsteuer aber auf der Grundlage der Einheitsbewertung von 1964 berechnen und erheben, lohnt es sich, rechtliche Schritte zu prüfen. Ausgangspunkt ist eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom vergangenen Jahr, in dem es die Zweitwohnungsteuersatzungen zweier Gemeinden in Bayern für verfassungswidrig erklärt hatte. In beiden Gemeinden wurden zur Berechnung der Zweitwohnungsteuer die Werte der Einheitsbewertung von 1964 herangezogen und diese entsprechend dem Verbraucherpreisindex, dem Index der durchschnittlichen prozentualen Veränderung des Preisniveaus bestimmter Waren und Dienstleistungen, hochgerechnet. Bereits im Jahr 2018 hatten die Karlsruher Richter die Vorschriften der Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer wegen der inzwischen aufgetretenen Wertverzerrungen für verfassungswidrig erachtet. Eine Hochrechnung mit dem Verbraucherpreisindex sei demnach laut Bundesverfassungsgericht nicht geeignet, diese Wertverzerrungen auszugleichen. Im November entschied das Bundesverwaltungsgericht dann, dass die Zweitwohnungsteuer auf Grundlage der Einheitsbewertung von 1964 ab sofort nicht mehr erhoben werden darf. Sofern der Steuerpflichtige dennoch einen Zweitwohnungsteuerbescheid erhält, kann er diesen erfolgreich anfechten.

Gibt es Ausnahmen von der Zweitwohnungsteuer?

Es empfiehlt sich zu prüfen, ob ggf. die Voraussetzungen für eine Befreiung von der Zweitwohnungsteuer erfüllt sind. Dies ist zum Beispiel bei Berufspendlern der Fall, die eine Zweitwohnung am Arbeitsort unterhalten, wenn sie verheiratet sind oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft leben. Auch Personen, die in einer Gemeinschaftsunterkunft wohnen, um beispielsweise Wehrdienst, Bundesfreiwilligendienst oder Zivildienst zu leisten, müssen die Zweitwohnungsteuer nicht zahlen. Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen unterliegen nur dann der Zweitwohnungsteuer, wenn dies ausdrücklich in der Satzung geregelt ist. In Bayern werden zudem Geringverdiener auf Antrag von der Steuer befreit.

Was gibt es ansonsten steuerlich zu beachten?

Wird die Zweitwohnung aus beruflichen Gründen unterhalten, kann die Zweitwohnungsteuer bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen für eine doppelte Haushaltsführung als Werbungskosten (bei Arbeitnehmern) bzw. Betriebsausgaben (bei Selbständigen und Freiberuflern) in der Einkommensteuererklärung geltend gemacht werden.

Fazit

Um den Überblick über die Rechtmäßigkeit oder steuerliche Fallstricke rund um das Thema Zweitwohnungsteuer zu behalten, empfiehlt es sich, den Rat eines Experten in Anspruch zu nehmen. Orientierungshilfe bei der Suche nach einem Steuerberater gibt der Steuerberater-Suchdienst auf der Website der Steuerberaterkammer Brandenburg unter www.stbk-brandenburg.de.