

Wohnen unter zwei Dächern – Steuertipps für die Zweitwohnung

Wohnen in Berlin, arbeiten in Hamburg – so etwas ist heutzutage keine Seltenheit mehr. Viele wohnen z. B. beruflich bedingt oder wegen eines Studiums in einer Zweitwohnung. „Zahlreiche Kommunen erheben für diese zweite Wohnung die sogenannte Zweitwohnungsteuer. Dabei sollten Steuerpflichtige einiges beachten“, so die Steuerberaterkammer Brandenburg.

Was ist die Zweitwohnungsteuer?

Als örtliche Aufwandsteuer ist sie eine reine Kommunalsteuer. Städte und Gemeinden entscheiden eigenverantwortlich, ob sie diese einführen. Häufig erheben Groß- und Universitätsstädte sowie touristische Gemeinden die Zweitwohnungsteuer. Sie wird von selbstnutzenden Eigentümer*innen bzw. Mieter*innen entrichtet, die die Zweitwohnung neben einer Hauptwohnung unterhalten. Nach dem Melde-recht wird unter der Zweitwohnung die Nebenwohnung verstanden. Da Kommunen lediglich für jeden Erstwohnsitz einen Steuerausgleich vom Bund erhalten, soll die Zweitwohnungsteuer Bürger*innen dazu motivieren, ihren Hauptwohnsitz in die Kommune zu verlegen.

Wie hoch ist die Zweitwohnungsteuer?

Die Rechtsgrundlage zur Erhebung stellen die Kommunalabgabengesetze der Länder sowie Satzungen der betreffenden Gemeinden bzw. die Landesgesetze in den Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg dar. Die Höhe des Steuersatzes wird letztlich von jeder Gemeinde selbst festgelegt. Die Steuer berechnet sich in der Regel anhand der jährlichen Nettokaltmiete für Mieter*innen bzw. der orts-üblichen Miete für Eigentümer*innen.

Gibt es Ausnahmen von der Besteuerung?

Es empfiehlt sich zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Befreiung von der Zweitwohnungsteuer erfüllt sind. Dies kann z. B. für Berufspendler gelten, wenn sie eine Zweitwohnung am Arbeitsort unterhalten und verheiratet sind oder sich in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft befinden. Auch Personen, die in einer Gemeinschaftsunterkunft wohnen, um z. B. Bundesfreiwilligen- 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. Bewohner*innen von Pflegeheimen oder therapeutischen Einrichtungen sind ebenfalls von dieser Steuer befreit. In Bayern gilt dies unter bestimmten Voraussetzungen und auf Antrag außerdem für Geringverdiener (z. B. Student*innen).

Was gibt es ansonsten steuerlich zu beachten?

Ledige Personen, die die Zweitwohnung aus beruflichen Gründen unterhalten, können die Zweitwohnungsteuer bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen für eine doppelte Haushaltsführung als Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben in der Einkommensteuererklärung geltend machen.

Fazit

Bei der Zweitwohnungsteuer handelt es sich um ein komplexes Besteuerungsverfahren. Um dabei den Überblick nicht zu verlieren und steuerliche Fallstricke zu umgehen, empfiehlt es sich, Expertenrat bei Steuerberater*innen einzuholen. Orientierungshilfe bei der Suche gibt der Steuerberater-Suchdienst auf der Website der Steuerberaterkammer Brandenburg unter www.stbk-brandenburg.de.