INFORMATIONEN ZUR ZWEITWOHNUNGSSTEUER

Die Barbarossastadt Gelnhausen führt zum 01.01.2014 die Zweitwohnungssteuer ein. Die Zweitwohnungssteuer gehört, wie z. B. auch die Hundesteuer oder die Vergnügungssteuer, zu den sogenannten örtlichen Aufwandssteuern und wird für das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet erhoben. Als Aufwandssteuer wird sie deshalb bezeichnet, 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). In Form der Zweitwohnungssteuer wird diese Aufwandssteuer deshalb erhoben, weil die Inhaberin / der Inhaber einer Zweitwohnung die Vorteile der Gelnhäuser Infrastruktur genießen, indem sie mit städtischen Steuermitteln finanzierte Einrichtungen in Anspruch nehmen können. Daher ist es sachgerecht, die Zweitwohnungsinhaber an den der Stadt entstehenden Kosten zu beteiligen.

Rechtsgrundlage

Nach Artikel 105 Abs. 2a des Grundgesetzes (GG) haben die Länder die Befugnis zur Gesetzgebung über die örtlichen Verbrauch- und Aufwandsteuern. Die Bundesländer haben dieses hoheitliche Recht regelmäßig an die Gemeinden weitergegeben. Gemäß § 7 Abs. 2 Kommunalabgabengesetz für Hessen (KAG Hes) können die Gemeinden örtliche Verbrauch- und Aufwandsteuern erheben, solange und soweit sie nicht bundesgesetzlich geregelten Steuern gleichartig sind, vom Land erhoben werden oder den Stadt- und Landkreisen vorbehalten sind.

Rechtsgrundlage zur Erhebung der Zweitwohnungssteuer in der Barbarossastadt Gelnhausen ist § 7 Abs. 2 KAG Hes. in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung), die zum 01.01.2014 in Kraft tritt.

Die Satzung kann im Internet unter www.gelnhausen.de oder im Steueramt der Barbarossastadt Gelnhausen eingesehen werden.

Definition des Begriffs „Zweitwohnung"

Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die sich jemand neben seiner Hauptwohnung für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienmitglieder leistet. Wohnung im Sinne der Zweitwohnungssteuersatzung ist jeder baulich umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird.

Steuerpflicht

Steuerpflichtig ist jeder, der im Stadtgebiet der Barbarossastadt Gelnhausen eine Zweitwohnung innehat. Dabei spielt es keine Rolle, ob man Eigentümer, Mieter, Untermieter oder nur Nutzungsberechtigter ist. Befindet sich der Hauptwohnsitz ebenfalls im Stadtgebiet der Barbarossastadt Gelnhausen, ist man ebenso zweitwohnungssteuerpflichtig, da eine Ausnahme der Gelnhäuser Bürger verfassungswidrig ist. Studenten und Auszubildende sind von der Zweitwohnungssteuerpflicht grundsätzlich nicht ausgenommen.

Ausnahmen von der Steuerpflicht

Ausgenommen von der Steuerpflicht ist, wer verheiratet oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft ist, nicht dauerhaft getrennt von seinem Ehe-/ Lebenspartner lebt und die Wohnung aus beruflichen Gründen unterhält. Berufliche Gründe liegen dann vor, wenn die tägliche Hin- und Rückfahrt zwischen Hauptwohnsitz und Arbeitsort unzumutbar ist.

Diese Regelung gilt NICHT für unverheiratete oder dauerhaft getrennt lebende Paare.

Ebenfalls ausgenommen von der Steuerpflicht sind Wohnungen, die in Alten- und Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen der Betreuung pflegebedürftiger Personen dienen.

Handelt es sich bei der Nebenwohnung lediglich um ein Zimmer („Kinderzimmer“) in der elterlichen Wohnung, ist diese ebenso steuerbefreit. Hier liegt die tatsächliche und rechtliche Verfügungsgewalt über das ehemalige „Kinderzimmer“ eindeutig bei den Eltern.

Beginn und Ende der Steuerpflicht

Die Steuerpflicht entsteht mit Beginn des Kalenderjahres. Wird eine Wohnung erst nach dem 01. Januar bezogen oder für den persönlichen Lebensbedarf vorgehalten, entsteht die Steuerpflicht am ersten Tag des folgenden Monats. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Monats, in dem der Steuerpflichtige die Zweitwohnung aufgibt.

Fälligkeit der Steuer

Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Erhebungszeitraum ist das Kalenderjahr. Sie wird in vierteljährlichen Teilbeträgen jeweils zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Für die Vergangenheit nachzuzahlende Steuerbeträge werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

Steuererklärung

Um feststellen zu können, ob die Wohnung als Zweitwohnung im Sinne der Zweitwohnungssteuersatzung dient, ist eine Steuererklärung abzugeben. Auf dieser Grundlage wird nach Abschluss des Steuererklärungsverfahrens die Steuer festgesetzt und durch einen Steuerbescheid bekannt gegeben.

Bemessungsgrundlage

Ab 01.01.2022 beträgt die Zweitwohnungssteuer 20 % der jährlichen Nettokaltmiete. Für Wohnungen, die unentgeltlich oder verbilligt überlassen werden oder im Eigentum der Steuerpflichtigen stehen, wird die Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe angesetzt. Diese wird von der Barbarossastadt Gelnhausen in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

Wenn nur eine Bruttokaltmiete (Miete einschließlich Nebenkosten, aber ohne Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 10 % verminderte Bruttokaltmiete. Wenn nur eine Bruttowarmmiete (Miete einschließlich Nebenkosten und Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 20 % verminderte Bruttowarmmiete.

Wenn die Zweitwohnung von mehreren Personen genutzt wird, erstreckt sich die Steuerpflicht nur auf den jeweils zuzurechnenden Wohnungsanteil (Fläche der individuell genutzten Fläche zzgl. der anteiligen Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume).

Rechenbeispiele:

Jahresnettokaltmiete (Miete ohne Nebenkosten und Heizung):

J**ahresnettokaltmiete** lt. Mietvertrag:	2.400,00 €
Berechnungsgrundlage:	2.400,00 €
fiktive Steuer:	**= 480,00 €** (20 % aus 2.400,00 €)

Bruttokaltmiete (Miete inklusive Nebenkosten aber ohne Heizung):

Jahresbruttokaltmiete lt. Mietvertrag:	2.640,00 €
10 % Pauschalabzug:	264,00 €
Berechnungsgrundlage:	2.376,00 €
fiktive Steuer:	= **475,20 €** (20 % aus 2.376,00 €)

Bruttowarmmiete (Miete inklusive Nebenkosten und Heizung):

Jahresbruttowarmmiete lt. Mietvertrag:	3.000,00 €
20 % Pauschalabzug:	600,00 €
Berechnungsgrundlage:	2.400,00 €
fiktive Steuer:	= **480,00 €** (20 % aus 2.400,00 €)

Beispiel bezogen auf 2 Zweitwohnungsinhaber (Wohngemeinschaft):

Nettokaltmiete insges. für eine Gesamtwohnfläche von 50 m²	250,00 €
Miete pro m²	**= 5,00 € (**250 € ÷50 m²)
gemeinschaftl. genutzte Fläche:	10 m²
÷ Anzahl d. Personen in der WG:	2
= Anteil an Gemeinschaftsfläche:	5 m²
+ Fläche des eigenen Zimmers:	10 m²
= anzurechnende Wohnfläche:	15 m²
x 5,00 € / m²	= 75 €*
75 €*12 Monate	**= 900 €**
fiktive Zweitwohnungssteuer:	**= 180 €** (20 % v. 900 €)

Diese Berechnung wird für JEDE in der Wohngemeinschaft lebende Person individuell unter Berücksichtigung der Größe der eigen genutzten Fläche durchgeführt.

Meldepflicht / Anzeigepflicht

Meldepflichtig ist jeder, der in der Barbarossastadt Gelnhausen eine Zweitwohnung innehat, gleich ob er Mieter, Untermieter Eigentümer oder Nutzungsberechtigter ist. Wer eine Zweitwohnung bezieht, für den persönlichen Lebensbedarf vorhält oder aufgibt, hat das der Meldebehörde der Barbarossastadt Gelnhausen innerhalb eines Monats anzuzeigen. Wer bei Inkrafttreten der Satzung eine Zweitwohnung innehat, hat dies ebenfalls der Barbarossastadt Gelnhausen innerhalb eines Monats aufzuzeigen. Dabei ist der Steuerpflichtige gleichzeitig verpflichtet, alle für die Steuererhebung erforderlichen Tatbestände schriftlich mitzuteilen. Das Gleiche gilt, wenn sich die für die Steuererhebung relevanten Tatbestände ändern. Das nicht nachkommen der Meldepflicht stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit Bußgeldstrafen geahndet werden.

Mitwirkungspflicht Dritter

Grundstückseigentümer, Wohnungseigentümer und Wohnungsgeber sind zur Mitteilung über die Person der Steuerpflichtigen und zur Mitteilung aller für die Steuererhebung relevanten Tatbestände verpflichtet.

Kontakt:
Magistrat der Barbarossastadt Gelnhausen
Obermarkt 7
63571 Gelnhausen
06051-830 0
www.gelnhausen.de

Sachbearbeitung:
Steueramt Barbarossastadt Gelnhausen
Tel.: 06051-830148
Tel.: 06051-830144
Fax: 06051-830143
Email: steueramt@gelnhausen.de