

## **Zweitwohnungsteuer – Häufig gestellte Fragen (FAQ)**

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erhebt ab 01. Januar 2016 eine Zweitwohnungsteuer.

### Warum wird die Steuer erhoben?

Die Zweitwohnungsteuer 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 auch Inhaberinnen und Inhaber einer Zweitwohnung die Vorteile der Wiesbadener Infrastruktur und nehmen mit städtischen Steuermitteln finanzierte Einrichtungen in Anspruch. Daher ist es sachgerecht, die Zweitwohnungsinhaber/innen an den der Stadt entstehenden Kosten zu beteiligen.

### Auf welcher Rechtsgrundlage beruht die Steuer?

Rechtsgrundlage ist die Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungsteuer in der Landeshauptstadt Wiesbaden, die zum 01.01.2016 in Kraft tritt. Die Satzung kann im Internet unter [www.wiesbaden.de](http://www.wiesbaden.de) eingesehen werden.

### Was ist eine Zweitwohnung?

Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemandem neben seiner Hauptwohnung als Nebenwohnung dient. Das Bundesmeldegesetz definiert eine Hauptwohnung als vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners. Jede weitere Wohnung des Einwohners stellt eine Nebenwohnung dar. Wohnung im Sinne der Zweitwohnungsteuersatzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird.

### Wer ist steuerpflichtig?

Steuerpflichtig ist jede volljährige Person, die im Stadtgebiet von Wiesbaden eine Zweitwohnung innehat.

Das können Eigentümer, Mieter oder sonstige, dauernutzungsberechtigte Personen sein.

### Besteht Steuerpflicht ...

- ...für eigengenutzten Wohnraum?

Steuerpflichtig sind auch Wohnungen im eigenen Grundstück bzw. Eigentumswohnungen, wenn diese Wohnungen durch den Eigentümer selbstgenutzt werden.

- ...wenn ich neben einer Nebenwohnung auch meine Hauptwohnung in Wiesbaden habe?

Ja. Eine Satzungsregelung, mit der die Wiesbadener Bürger von der Zweitwohnungsteuer für ihre zusätzlich in Wiesbaden bestehenden Nebenwohnungen befreit würden, wäre verfassungswidrig.

(Bundesverfassungsgericht, Urteil vom 6. Dezember 1983, Az: 2 BvR 1275/79).



- ...wenn ich auf die Nebenwohnung in Wiesbaden aus beruflichen Gründen angewiesen bin?

Wohnungen, die nicht dauernd getrennt lebende verheiratete oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebende Personen, deren gemeinsam genutzte Wohnung sich nicht im Stadtgebiet von Wiesbaden befindet, aus Gründen ihrer Erwerbstätigkeit, ihrer (Berufs-) Ausbildung oder ihres Studiums nicht nur unregelmäßig oder zeitlich untergeordnet innehaben sind von der Zweitwohnungsteuer befreit.

- ...für die Studierende oder noch in Ausbildung befindliche Personen, die mit Nebenwohnsitz bei den Eltern gemeldet sind?

Wohnungen, die Studierende oder noch in Ausbildung befindliche Personen bei den Eltern oder einem Elternteil nutzen, soweit sich die Hauptwohnung am Studien- oder Ausbildungsort befindet sind von der Zweitwohnungsteuer befreit.

- ...für Wohngemeinschaften?

Bei Wohngemeinschaften berechnet sich die Zweitwohnungsteuer nach den Mietanteilen an der Wohngemeinschaft.

#### Gibt es weitere Ausnahmen von der Besteuerung?

Ja. Keine steuerpflichtigen Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind:

- Wohnungen, die aus therapeutischen oder sozialpädagogischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden.
- Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden.
- Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen.
- Räume zu Zwecken des Strafvollzugs
- Räume in Frauenhäusern (Zufluchtswohnungen).

Gleiches gilt, wenn sich die Hauptwohnung in einer der oben genannten Einrichtungen befindet.

#### Wann ist die An-, Ab oder Ummeldung vorzunehmen?

Wer eine Zweitwohnung bezieht, für den persönlichen Lebensbedarf vorhält oder aufgibt, hat das dem Kassen- und Steueramt der Landeshauptstadt Wiesbaden innerhalb eines Monats anzuzeigen. Soweit Sie sich nach dem Bundesmeldegesetz beim Bürgerbüro oder bei einer der Ortsverwaltungen mit einer Nebenwohnung an/abmelden, ist eine separate Mitteilung an das Kassen- und Steueramt nicht mehr erforderlich.

#### Wie wird die Steuer erhoben?

Grundlage für die Berechnung der Steuer ist eine Steuererklärung. Nach Abschluss des Steuerklärungsverfahrens wird die Steuer festgesetzt und durch einen Steuerbescheid bekannt gegeben.



#### Wie viel Zweitwohnungsteuer ist zu zahlen?

Der Steuersatz beträgt 10 % der Jahresnettokaltmiete, also der Grundmiete ohne Betriebs- und Heizkosten. Das Einkommen bzw. die wirtschaftlichen Verhältnisse spielen bei der Bemessung keine Rolle.

#### Wann beginnt und endet die Steuerpflicht?

Die Steuer wird monatsgenau abgerechnet. Wird eine Wohnung zum 1. eines Monats bezogen oder für den persönlichen Lebensbedarf vorgehalten, so entsteht die Steuerpflicht am 1. Tag dieses Monats. Wird eine Wohnung erst nach dem 1. eines Monats bezogen oder für den persönlichen Lebensbedarf vorgehalten, so entsteht die Steuerpflicht am ersten Tag des folgenden Monats. Sie endet mit dem Ablauf des Monats in dem die Zweitwohnungseigenschaft entfällt.

#### Wann ist die Zweitwohnungsteuer fällig?

Die Zweitwohnungsteuer ist eine Jahressteuer und wird zu je einem Viertel des Jahresbetrages am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Auf Antrag kann die Steuer auch in einem Betrag am 1. Juli eines Jahres entrichtet werden. Der Antrag muss spätestens bis zum 31. Oktober des vorangegangenen Jahres gestellt werden. Wir empfehlen die Teilnahme am Lastschriftverfahren.

#### Wie wird die Zweitwohnungsteuer ermittelt ...

- ...wenn keine oder eine verbilligte Miete gezahlt wird?

Für Wohnungen, die im Eigentum des Steuerpflichtigen stehen, dem Steuerpflichtigen unentgeltlich oder zu einem Entgelt unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind, oder ungenutzt sind, ist die Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe anzusetzen. Sie wird von der Landeshauptstadt Wiesbaden in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

- ...wenn eine Warmmiete 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 mehrere Personen eine Wohnung nutzen?

Dient ein Wohnungsanteil als Zweitwohnung, ist für die Berechnung des Wohnflächenanteils die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume den an der Gemeinschaft beteiligten Personen zu gleichen Teilen zuzurechnen, zuzüglich der vom Miteigentümer bzw. -mieter individuell genutzten Räume.

#### Welche Pflichten hat eine Inhaberin bzw. ein Inhaber einer Zweitwohnung?

Wenn Sie eine Zweitwohnung haben, sind Sie verpflichtet eine Steuererklärung abzugeben. Jede Änderung (z.B. Mietänderung, Wegfall eines Befreiungstatbestandes, etc.) sind dem Kassen- und Steueramt anzuzeigen.



Welche Mitwirkungspflichten haben Dritte z.B. Vermieterinnen/Vermieter, Eigentümerinnen/Eigentümer, Verwalterinnen/Verwalter, etc. ?

Diejenigen, die eine Zweitwohnung überlassen, verwalten oder eine Mitbenutzung gestatten, sind gegenüber der Stadt Wiesbaden. nach § 93 Abgabenordnung (AO) zu Auskünften und Mitwirkung in Steuersachen verpflichtet.

Wie unterscheidet sich die Haupt- von der Nebenwohnung?

Was eine Haupt- oder Nebenwohnung ist richtet sich nach dem Bundesmeldegesetz. Hauptwohnung ist die vorwiegend benutzte Wohnung, das ist in der Regel die Wohnung, von der aus man seiner Tätigkeit nachgeht.

Bei Verheirateten ist die Hauptwohnung die überwiegend genutzte Wohnung der Familie. Alle weiteren Wohnungen sind Nebenwohnungen.

Den Satzungstext finden Sie im Internet unter: [www.wiesbaden.de](http://www.wiesbaden.de)

Kontaktmöglichkeiten

**Auskünfte zur Zweitwohnungsteuer:**

Kassen- und Steueramt  
Hasengartenstr. 25  
65189 Wiesbaden

Postanschrift:  
Postfach 3920  
65029 Wiesbaden  
Telefon 0611 31-2100  
Telefax 0611 31-6939  
E-Mail: [kassen-und-steueramt@wiesbaden.de](mailto:kassen-und-steueramt@wiesbaden.de)

Öffnungszeiten  
Montag - Donnerstag  
8 bis 12 Uhr  
sowie 13 bis 15 Uhr  
Freitag  
8 bis 12 Uhr

**Auskünfte zu allen Meldeangelegenheiten**

Bürgerbüro  
Marktstr. 18  
65183 Wiesbaden

Postanschrift:  
Postfach 3920  
65029 Wiesbaden  
Telefon 0611 31-3344  
Telefax 0611 31-4969  
E-Mail: [buergerbuero@wiesbaden.de](mailto:buergerbuero@wiesbaden.de)

Öffnungszeiten  
Montag, Dienstag,  
Donnerstag und Freitag  
8 bis 18 Uhr  
Mittwoch  
8 bis 20 Uhr  
Samstag  
10 bis 14 Uhr