



## Informationsblatt zur Zweitwohnungssteuer der Stadt Weinheim

### **Warum wird die Steuer erhoben?**

Die Zweitwohnungssteuer gehört wie auch die Vergnügungssteuer oder die Hundesteuer zu den sogenannten örtlichen Aufwandsteuern. Bei einer Aufwandsteuer wird ein "besonderer Aufwand" besteuert, also eine Einkommensverwendung für Dinge, die über die Befriedigung des allgemeinen Lebensbedarfs hinausgehen (hier: das Innehaben einer zweiten Wohnung). Darüber hinaus erhalten auch Inhaber einer Zweitwohnung die Vorteile der Weinheimer Infrastruktur und nehmen mit städtischen Steuermitteln finanzierte Einrichtungen in Anspruch. Daher ist es sachgerecht, die Zweitwohnungsinhaber an den der Stadt entstehenden Kosten zu beteiligen.

### **Auf welcher Rechtsgrundlage beruht die Steuer?**

Die Zweitwohnungssteuer ist eine örtliche Aufwandsteuer gemäß Art. 105 Abs. 2a Grundgesetz. Als Rechtsgrundlage dient § 9 Abs. 4 des Kommunalabgabengesetzes in Verbindung mit der Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Weinheim.

### **Was wird besteuert?**

Besteuert wird von der Stadt Weinheim das „Innehaben“ einer Zweitwohnung im Stadtgebiet von Weinheim.

### **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. Zweitwohnung im Sinne der Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Weinheim ist jede Wohnung, die melderechtlich als Nebenwohnung erfasst ist. Hat eine Person eine Wohnung inne, mit der sie melderechtlich nicht erfasst ist, dient die Wohnung als Zweitwohnung im Sinne der Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Weinheim, wenn die Person eine andere Wohnung als Hauptwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes in der jeweils geltenden Fassung innehat. Die vorübergehende Nutzung der Zweitwohnung zu anderen Zwecken, insbesondere zur Überlassung an Dritte, steht der Zweitwohnungseigenschaft nicht entgegen.

### **Wer ist steuerpflichtig?**

Steuerpflichtig ist jede volljährige Person, die im Stadtgebiet von Weinheim eine Zweitwohnung innehat. Das können Eigentümer, Mieter oder sonstige, dauernutzungsberechtigte Personen sein.

### **Welche Wohnungen sind von der Besteuerung befreit?**

- Wohnungen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder für Zwecke der Erziehung zur Verfügung gestellt werden
- Wohnungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen und sich in Altenwohn- und Pflegeheimen, Behindertenheimen oder vergleichbaren Einrichtungen befinden
- Wohnungen, die eine nicht dauernd getrennt lebende verheiratete oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebende Person aus Gründen ihrer Erwerbstätigkeit, ihrer (Berufs-) Ausbildung oder ihres Studiums innehat, wenn sich die gemeinsam genutzte Hauptwohnung nicht im Stadtgebiet befindet. Die Befreiung gilt nur, wenn die als Nebenwohnung gemeldete Wohnung die vorwiegend genutzte Wohnung der verheirateten oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebenden Person ist. Die von der Zweitwohnungssteuer auszunehmende Wohnung darf nicht von beiden Partnern gehalten werden
- Wohnungen, die Studierende oder noch in Ausbildung befindliche Personen bei den Eltern oder einem Elternteil innehaben, soweit sich die Hauptwohnung am Studien- oder Ausbildungsort befindet

Die Erklärung zur Zweitwohnungssteuer muss hier trotzdem ausgefüllt und mit den notwendigen Bescheinigungen eingereicht werden!

### **Wie viel Zweitwohnungssteuer ist zu zahlen?**

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

Wenn nur eine Bruttokaltniete vereinbart wurde, gilt als Nettokaltniete die um einen Abzug von 10 Prozent verminderte Bruttokaltniete. Wenn eine Bruttowarmmiete vereinbart wurde, erfolgt ein Abzug von 20 Prozent. Sofern ein Möblierungszuschlag in der vereinbarten Miete enthalten ist, erfolgt bei der Bestimmung der Nettokaltniete zusätzlich ein Abzug von 10 Prozent der vereinbarten Miete.

Für Wohnungen, die im Eigentum stehen oder unentgeltlich überlassen sind, ist die Nettokaltniete in der ortsüblichen Höhe anzusetzen. Sie wird in Anlehnung an die Nettokaltniete geschätzt, die für die Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

### **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, entsteht die Steuerpflicht am 1. Tag dieses Monats. Wird eine Wohnung erst nach dem 1. eines Monats bezogen oder für den persönlichen Lebensbedarf vorgehalten, entsteht die Steuerpflicht am ersten Tag des folgenden Monats. Sie endet mit dem Ablauf des Monats, in dem die Zweitwohnungsseigenschaft entfällt.

### **Wann ist die Zweitwohnungssteuer fällig?**

Die Steuer wird einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig. Bis zur Bekanntgabe eines neuen Steuerbescheides ist die Steuer jeweils zum 1. Juli eines jeden Jahres fällig und ohne Aufforderung weiter zu entrichten.

### **Anzeigepflicht:**

Wer Inhaber einer Zweitwohnung ist bzw. wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dies der Stadt Weinheim – Stadtkämmerei – innerhalb eines Monats schriftlich anzuzeigen. Die Anmeldung oder die Abmeldung von Personen nach dem Bundesmeldegesetz gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.

**Weitere Informationen können Sie aus der Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Weinheim entnehmen.**

**Diese finden Sie im Internet auf der Homepage <http://www.weinheim.de> der Stadt Weinheim.**

### **Bei Fragen wenden Sie sich bitte an:**

Stadt Weinheim  
Stadtkämmerei  
Obertorstraße 9  
69469 Weinheim

Telefon: 06201 – 82 427  
Fax: 06201 – 82 244  
E-Mail: [zweitwohnungssteuer@weinheim.de](mailto:zweitwohnungssteuer@weinheim.de)

Sachbearbeitung : Frau Mäffert

Sprechzeiten: Montag – Freitag von 8:30 Uhr - 12:00 Uhr

## Berechnungsbeispiele zur Zweitwohnungssteuer

		Art der vereinbarten Miete		
		Nettokaltmiete	Bruttokaltmiete	Bruttowarmmiete
Höhe der vereinbarten Miete	monatlich	400,00 €	444,45 €	500,00 €
		X 12 Monate	X 12 Monate	X 12 Monate
	jährlich	4.800,00 €	5.333,40 €	6.000,00 €
vereinbarte Miete = Bruttokaltmiete	abzüglich 10 %	-	533,34 €	-
vereinbarte Miete = Bruttowarmmiete	abzüglich 20 %	-	-	1.200,00 €
Jahresnettokaltmiete *		4.800,00 €	4.800,06 €	4.800,00 €
Steuersatz		10 %	10 %	10 %
Jahressteuer		480,00 €	480,00 €	480,00 €

\* Sofern in der vereinbarten Miete ein Möblierungszuschlag enthalten ist, verringert sich die Jahresnettokaltmiete um weitere 10% bevor der Steuersatz zur Anwendung kommt.

## Berechnungsbeispiel Wohngemeinschaft

### Sachverhalt:

Die Wohnung ist 120 m<sup>2</sup> groß und wird von Bewohner A, B und C bewohnt.

Bewohner A und B haben dort jeweils ihren Nebenwohnsitz.

Bewohner C hat dort seinen Hauptwohnsitz gemeldet.

Das Zimmer von Bewohner A hat 15 m<sup>2</sup>

Das Zimmer von Bewohner B hat 20 m<sup>2</sup>

Das Zimmer von Bewohner C hat 25 m<sup>2</sup>



Die restlichen 60 m<sup>2</sup> werden gemeinschaftlich genutzt.

60 m<sup>2</sup> : 3 Bewohner = 20 m<sup>2</sup> pro Bewohner

Die Nettokaltmiete beträgt 800,00 € im Monat.

800,00 € X 12 Monate = 9.600,00 € Jahresnettokaltmiete

9.600,00 € Jahresnettokaltmiete für 120 m<sup>2</sup>

9.600,00 € : 120 m<sup>2</sup> = 80,00 € Jahresnettokaltmiete für 1 m<sup>2</sup>

### Steuerberechnung für Bewohner A:

15 m<sup>2</sup> alleinige Nutzung + 20 m<sup>2</sup> gemeinschaftliche Nutzung = 35 m<sup>2</sup>

35 m<sup>2</sup> X 80,00 € = 2.800,00 € Jahresnettokaltmiete

2.800,00 € X 10 % = 280,00 € Jahressteuer

### Steuerberechnung für Bewohner B:

20 m<sup>2</sup> alleinige Nutzung + 20 m<sup>2</sup> gemeinschaftliche Nutzung = 40 m<sup>2</sup>

40 m<sup>2</sup> X 80,00 € = 3.200,00 € Jahresnettokaltmiete

3.200,00 € X 10 % = 320,00 € Jahressteuer

**Für Bewohner C ist keine Steuer zu berechnen, da dieser laut Sachverhalt mit Hauptwohnsitz gemeldet ist.**