



Information zur Zweitwohnungssteuer

■ Zweitwohnungssteuer – was ist das?

Die Landeshauptstadt Dresden erhebt ab Januar 2006 eine Zweitwohnungssteuer. Diese Steuer haben alle Personen zu entrichten, die in der Stadt Dresden im Sinne des Sächsischen Melderechts eine Nebenwohnung beziehen oder bereits eine solche Wohnung bezogen haben.

Wann ist eine Unterkunft eine "Wohnung" ?

Die Zweitwohnungssteuersatzung bezieht sich bei der Festlegung, was eine "Wohnung" sein soll, auf das Sächsische Baurecht. Eine Unterkunft kann demnach nur dann eine Zweitwohnungssteuerpflicht auslösen, wenn sie über eine Küche oder Kochnische verfügt, mit Bad (Badewanne oder Dusche) und Toilette ausgerüstet ist.

Zweitwohnungssteuer auch für Wochenendhäuser ?

Auch Bungalows, die über die vorgenannte Ausstattung verfügen und zumindest in den Sommermonaten zum Wohnen genutzt werden können, unterliegen der Zweitwohnungssteuer.

Unterliegen Wohnheime der Zweitwohnungssteuer ?

Der Zweitwohnungssteuer unterliegen nur abgeschlossene Wohnungen. Dazu zählen auch Wohngemeinschaften in herkömmlichen Mietwohnungen und für sich abschließbare, mit Bad und Küche versehene Wohneinheiten in Wohnheimen, auch wenn zu einer solchen Wohneinheit mehrere einzelne Wohnräume zusammengefasst sind.

Ein (nicht der Steuerpflicht unterliegendes) „Wohnheim“ liegt vor, wenn entweder die im Gebäude vorhandenen Bäder und/oder Küchenräume für alle Hausbewohner zugänglich sind oder wenn einzelne Bäder und Küchen zwar jeweils der exklusiven Nutzung durch die Bewohner bestimmter Wohnräume vorbehalten sind, von diesen Bewohnern aber nur über allgemein zugängliche Flure erreicht werden können (im Gebäude also keine abgeschlossenen Wohneinheiten existieren). In Zweifelsfällen ist eine Einzelfallentscheidung nach Ortstermin zu treffen.

Ein „Wohnheim“ liegt natürlich dann **nicht** vor, wenn es sich bei dem betreffenden Gebäude nach allgemeiner Verkehrsauffassung um ein Einfamilienhaus handelt.

Wann ist eine Wohnung "bezogen" ?

Eine Wohnung gilt als "bezogen" im Sinne des Sächsischen Melderechts, wenn der Bewohner über einen länger als sechs Monate andauernden Zeitraum die Verfügungsgewalt (Schlüsselgewalt) über die Wohnräume besitzt und diese Wohnräume zumindest gelegentlich zum Wohnen und Schlafen nutzt.

Die Zweitwohnungssteuerpflicht beginnt stets mit dem Tag des Einzuges. Beabsichtigt jemand, weniger als sechs Monate in Dresden seinen Nebenwohnsitz zu behalten, muss er zunächst weder seinen Nebenwohnsitz anmelden noch Zweitwohnungssteuer entrichten. Verlängert sich der Aufenthalt in Dresden dann unvorhergesehen, ist eine Nachmeldung erforder-

lich und die Steuer rückwirkend vom Einzugsstag an zu entrichten.

Besteht Steuerpflicht ...

■ ... für eigengenutzten Wohnraum ?

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

■ ... wenn ich neben einer Nebenwohnung auch meine Hauptwohnung in Dresden habe ?

Ja. Eine Satzungsregelung, mit der die Dresdner Bürger von der Zweitwohnungssteuer für ihre zusätzlich in Dresden bestehenden Nebenwohnungen befreit würden, wäre verfassungswidrig (Bundesverfassungsgericht, Urteil vom 6. Dezember 1983, Az: 2 BvR 1275/79).

■ ... wenn ich auf die Nebenwohnung in Dresden aus beruflichen Gründen oder wegen meiner Ausbildung angewiesen bin ?

Grundsätzlich: Ja, und zwar auch dann, wenn z.B. Studenten Mittel nach dem BAföG erhalten. Die Zweitwohnungssteuersatzung der Landeshauptstadt Dresden sieht allerdings eine Befreiung für Wohnungen vor, die **verheiratete** und nicht dauernd getrennt lebende Personen **aus beruflichen Gründen** in Dresden innehaben, wenn sich die Hauptwohnung der Eheleute außerhalb Dresdens befindet.

■ ... für Wohngemeinschaften ?

Bei Wohngemeinschaften berechnet sich die Zweitwohnungssteuer nach den Mietanteilen an der Wohngemeinschaft. Wegen der nach Satzung bestehenden Gesamtschuldnerschaft kann die Stadt Dresden die gesamte Zweitwohnungssteuer für die betreffende Wohnung gegenüber einem der Inhaber festsetzen; diese Person kann gegebenenfalls eine Erstattung von anderen Mitgliedern der Wohngemeinschaft verlangen. Ob die Stadt Dresden von dieser Möglichkeit Gebrauch macht oder ob - etwa bei einer Wohngemeinschaft - jedes WG-Mitglied einzeln zur Steuer herangezogen wird, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab.

■ ... wenn die Kinder mit Nebenwohnsitz in der Wohnung ihrer Eltern gemeldet sind ?

Nicht der Steuerpflicht unterliegt die Unterkunft, die Eltern ihren in Ausbildung befindlichen Kindern in der elterlichen Wohnung gewähren.

Wie hoch ist die Steuer ?

Die Steuer beträgt 10 % der Nettokaltmiete. Wurde keine oder eine deutlich vergünstigte Miete vereinbart, beträgt die Steuer 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete nach Mietspiegel.

Nettokaltmiete ist die monatlich geschuldete Miete ohne Vorauszahlungen auf „kalte“ Betriebskosten (z.B. Müllgebühren, Grundsteuer, Hausmeisterkosten usw.) und ohne Heizkostenanteil.

Studenten, die in Wohnungen und Apartments des Studentenwerks wohnen und pauschale Brutto-Mietzahlungen (einschließlich Betriebskosten) leisten, erhalten vom Studentenwerk eine Bescheinigung, die der Steuerer-

klärung zur Zweitwohnungssteuer an Stelle einer Erklärung zur Nettokaltmiete beizufügen ist.

Wann beginnt und wann endet die Steuerpflicht ?

Für Zweitwohnungen, die erst nach dem 1. Januar 2006 bezogen werden, beginnt die Steuerpflicht am Monatsersten nach dem Einzug. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem das Zweitwohnverhältnis endet (z.B. durch Wegzug oder durch Ummeldung als Hauptwohnung).

Muss ich mich wegen der Steuer noch extra irgendwo melden, wenn ich eine Zweitwohnung in Dresden habe ?

Nein. Die Anmeldung auf der Meldestelle gilt gleichzeitig als steuerliche Anmeldung. Die betreffenden Bürger erhalten vom Steueramt Erklärungs-vordrucke zugesandt, in denen die steuerlich relevanten Daten ermittelt werden. - Die Behörden werden allerdings verstärkt prüfen, ob auch alle Zweitwohnverhältnisse angemeldet wurden bzw. werden. Hierfür ist ein gesonderter Außendienst vorgesehen.

■ Fragen zum Melderecht ?

Sind beispielsweise Studenten verpflichtet, sich am Studienort anzumelden?

Ja, der gesetzlichen Meldepflicht unterliegen grundsätzlich alle Einwohner, unabhängig von der beruflichen Tätigkeit oder der Art der Ausbildung.

Besteht ein Wahlrecht zwischen Haupt- und Nebenwohnung?

Nein, nach dem Sächsischen Meldegesetz nicht, denn die Hauptwohnung eines jeden Einwohners ist in der Regel die vorwiegend genutzte Wohnung.

Wann müssen der Meldestelle Änderungen mitgeteilt werden?

Immer, wenn sich die Wohnanschrift ändert (auch bei Wegzug aus Dresden ins Ausland oder aus der Nebenwohnung) und immer, wenn sich die Aufenthaltszeiten in der Wohnung ändern und damit eine bisherige Nebenwohnung zur Hauptwohnung wird.

Wann ist man verpflichtet, sich in Dresden mit Hauptwohnung anzumelden?

Wenn für den Prognosezeitraum von einem Jahr der vorwiegende Aufenthalt in Dresden mindestens sechs Monate beträgt.

In welchem Zeitraum sind die Meldungen vorzunehmen?

Die gesetzliche Frist zur An-, Ab- und Ummeldung beträgt zwei Wochen nach Einzug, Auszug oder Änderung der Aufenthaltszeiten.

Wie werden Verletzungen der Meldepflicht oder falsche Angaben geahndet?

Das Überschreiten der Meldefrist für die An- und Ummeldung, die Abmeldung oder das Versäumen der Bekanntgabe veränderter Aufenthaltszeiten sowie vorsätzlich falsche Angaben zur Hauptwohnung sind Ordnungswidrigkeiten, die mit einer Verwarnung oder einer Geldbuße geahndet werden können.

■ Fragen zu Folgen eines veränderten Hauptwohnsitzes?

Hat der Wechsel der Hauptwohnung Auswirkungen ...

■ ... bei Studenten auf den Anspruch auf Zahlungen nach dem BAföG?
Nein, aber der Wohnsitzwechsel muss dem BAföG-Amt mitgeteilt werden.

■ ... bei Studenten auf den Kindergeldanspruch der Eltern ?
Nein, der Anspruch auf Kindergeld entsteht unabhängig vom Wohnsitz.

■ ... bei Studenten auf das Baukindergeld, die Eigenheimzulage und Wohnbauförderung der Eltern ?

Nein, wenn der Antragsteller im ersten Jahr des Förderzeitraumes bei den

Eltern mit Hauptwohnsitz gemeldet war.

■ ... bei Studenten auf Versicherungen ?

Es gibt Versicherungsverträge, bei denen der Versicherungsschutz an die Zugehörigkeit zum Haushalt der Eltern anknüpft. Deshalb ist es ratsam, sich vor dem Wechsel des Hauptwohnsitzes die Versicherungsunterlagen genau anzuschauen oder eine Auskunft bei der Versicherungsgesellschaft einzuholen (gilt zum Beispiel für Hausrat-, Haftpflicht- und Rechtsschutzversicherungen).

■ ... auf das eigene Auto ?

Die Ummeldung des Hauptwohnsitzes hat keine Auswirkungen, da das Auto sowohl am Haupt- als auch am Nebenwohnsitz angemeldet werden kann. Entscheidend ist dabei, an welchem Ort das Auto überwiegend genutzt wird.

■ ... auf das Wohngeld?

Auswirkungen bestehen nicht, aber es ist zu berücksichtigen, dass Wohngeld nur an einem Wohnsitz beansprucht werden kann. Das hat zur Folge, dass entweder der Antragsteller in Dresden oder - z.B. bei Studenten - seine Eltern am früheren Hauptwohnsitz den entsprechenden Anteil am Wohngeld beanspruchen können. Solange der Antragsteller in seiner Lebenshaltung überwiegend durch die Eltern unterstützt wird, zählt er bei der Berechnung des Wohngeldes zum elterlichen Haushalt. Die Wohngeldstelle ist über den Wohnsitzwechsel zu informieren.

■ ... auf das Wahlrecht?

Das Wahlrecht kann nur am Hauptwohnsitz ausgeübt werden. Dies gilt sowohl für das aktive als auch das passive Wahlrecht. Die Ummeldung des Hauptwohnsitzes kann zum Beispiel auch zur Folge haben, dass ein bestehendes Mandat abgegeben werden muss.

Mit freundlichen Grüßen
Ihr Steueramt

Impressum

Landeshauptstadt Dresden

Der Oberbürgermeister

Steueramt

PF 120020

01001 Dresden

Dr.-Külz-Ring 19

01067 Dresden

Telefon: 0351 488 2086

oder 0351 488 2880

Telefax: 0351 488 2898

steueramt@dresden.de

Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

www.dresden.de