

www.kommunsense.de

Daten - Fakten - Hintergründe

Zweitwohnsteuer: „Die dritte Miete“

Viele Kommunen sind finanziell klamm. Und weil sie ihre Ausgaben nicht mehr kürzen können oder wollen, müssen mehr Einnahmen her. Da kommt ihnen die Zweitwohnsitzsteuer gerade recht. Diese muss selbst von jenen Personen geleistet werden, die nicht einmal Einkommenssteuer zahlen – zum Beispiel von Studenten.

Wie viel Geld eine Gemeinde aus dem Steuertopf ihres Bundeslandes bekommt, richtet sich danach, wie viele Bürger dort gemeldet sind. Denn die Einkommenssteuer wird grundsätzlich nach dem örtlichen Steueraufkommen verteilt. Aber auch beim Finanzausgleich, also den Zuwendungen der Länder an die Kommunen, bemessen sich die Zahlungen an die Gemeinden nach deren Einwohnerzahl.

Als Einwohner einer Gemeinde zählt allerdings nur, wer dort seinen Erstwohnsitz hat – bei den Zweitwohnsitzen gehen die Kommunen also leer aus. Deshalb haben viele Städte und Gemeinden die Zweitwohnsitzsteuer erfunden. In den meisten Fällen wird sie als Prozentsatz auf die Nettokaltmiete oder Jahresrohmiete der Zweitwohnung erhoben. Bei selbst genutzten Eigentumswohnungen und Häusern wird jene Miete angesetzt, die üblicherweise für solche Wohnungen zu erzielen ist.

Die Kommunen können individuell festlegen, ab wann die Steuer fällig ist und wie hoch sie sein soll:

Fälligkeit. In Berlin wird die Zweitwohnsitzsteuer erst dann kassiert, wenn man dieses Domizil länger als ein Jahr innehat. In Bad Saarow, nebenan in Brandenburg, hält der Kämmerer hingegen bereits im ersten Monat nach dem Einzug die Hand auf.

Tarif. Er ist meistens proportional ausgestaltet – egal wie hoch die Miete ist, es wird immer der gleiche Prozentsatz erhoben; in Berlin etwa sind es 5 Prozent. Baden-Baden dagegen verfährt wie bei der Einkommenssteuer: Der Satz steigt progressiv. In dem Kurbad sind auf die ersten 2.500 Euro an jährlichem Mietaufwand 20 Prozent Zweitwohnsitzsteuer fällig, auf die folgenden 2.500 Euro 27,5 Prozent und auf Beträge über 5.000 Euro 35 Prozent. Das bedeutet:

Auf eine monatliche Kaltmiete von 500 Euro werden in Baden-Baden pro Jahr 1.537,50 Euro an Zweitwohnsitzsteuer fällig – das treibt die effektive Miete um 25 Prozent nach oben.

Vor allem Kurorte und Gemeinden mit großem Erholungswert drehen an der Zweitwohnungssteuerschraube.

Zweck der Wohnung. Bei der Festlegung, welche Wohnungen steuerpflichtig sind, gibt es regionale Besonderheiten. So kassiert Baden-Baden Zweitwohnsitzsteuer, wenn der Mieter in der Stadt z.B. zur Erholung oder Ausbildung verweilt. Bad Saarow interessiert der Zweck des Aufenthalts überhaupt nicht – dort wird die Steuer immer dann fällig, wenn die Zweitwohnung größer als 25 Quadratmeter ist, Fenster hat und mindestens drei Monate im Jahr bewohnbar ist. Damit möchte man auch die im Osten so beliebten Datschen erfassen, die sich oft auch als Zweitwohnung eignen.

Personenkreis. Egal ob Azubi oder Professor – bei der Bestimmung des steuerpflichtigen Personenkreises sind die Städte nicht zimperlich. So sind auch Studenten, deren Einkommen unter dem steuerfreien Grundfreibetrag liegt, zur Zahlung verpflichtet.

Nur bei Eheleuten müssen sich die Gemeinden zurückhalten. Denn das Bundesverfassungsgericht hat verfügt, dass bei ihnen im Falle einer berufsbedingten Zweitwohnung eine Steuer unzulässig ist:

Wenn die Familie den Erstwohnsitz nicht aufgeben kann, verstößt die Zweitwohnsitzsteuer gegen den besonderen Schutz von Ehe und Familie.

Aber nicht nur bei Eheleuten ist die Erhebung einer Zweitwohnsitzsteuer fragwürdig. Zwar erhält die Gemeinde für die Teilzeitbürger weder Anteile an der Einkommenssteuer noch Zuweisungen aus den Landeskassen, aber sie verliert auch nichts. Ihr gehen erst dann Gelder verloren, wenn durch den Bezug der Zweitwohnung andere Bürger, die gerne ihren Erstwohnsitz am Ort hätten, keine Bleibe finden. Das festzustellen, dürfte aber kaum möglich sein.

Auch das Argument, jede Zweitwohnung sei schließlich auch mit Kosten für die Gemeinde verbunden, zieht nicht – denn für jeden Handgriff verlangen die Kommunen in der Regel zusätzliche Gebühren. In vielen Fällen ist die Zweitwohnsteuer also nichts anderes als eine dritte Miete.

Fundstelle:

Institut der deutschen Wirtschaft Köln
(iwd-Nr. 44 vom 5. November 2010)

► **Link-Hinweis:** www.zweitwohnsitzsteuer.de

Die Informationsplattform enthält instruktive Hinweise über:

- Gesetzliche Grundlagen
- Rechtsprechung
- Städteanalysen über Steuersätze
- u.v.a.m.