

Allgemeine Informationen zur Zweitwohnungssteuer

Bei der Zweitwohnungssteuerprüfung gibt es drei Kategorien von Wohnungen:

1. Eigennutzung
2. Kapitalanlage
3. Mischnutzung

1. Eigennutzung der Wohnung:

Zweitwohnungssteuerpflichtig sind diejenigen Wohnungsinhaber, die neben ihrer Hauptwohnung eine weitere Wohnung für Zwecke der persönlichen Lebensführung oder der ihrer Angehörigen vorhalten. Dies gilt für jede weitere Wohnung.

Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung auch nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders oder nicht genutzt wird.

➔ **zweitwohnungssteuerpflichtig!**

2. Kapitalanlage, u.a.:

Eine Zweitwohnungssteuerpflicht kann aus den folgenden Gründen entfallen:

Z. B. für eine Wohnung, wenn ...

- sie dauervermietet ist. Hierzu benötigen wir den Namen des Mieters sowie eine Kopie des Mietvertrages als Nachweis.
- sie sich im selben Gebäude wie die Hauptwohnung des Eigentümers befindet.
- sie aus beruflichen Gründen erforderlich ist und nicht zusätzlich zu Erholungszwecken genutzt wird. Dies gilt jedoch nur, wenn der Inhaber der Wohnung verheiratet ist und nicht dauernd von seinem Ehepartner getrennt lebt und die berufliche Tätigkeit nicht von der ehelichen Wohnung ausgeübt werden kann (Dies gilt ebenso für eingetragene Lebenspartnerschaften).
- deren Vermietung an Feriengäste einer Vermietungsgesellschaft /-agentur übertragen wurde und vertraglich die Eigennutzungsmöglichkeit ausgeschlossen ist. Hierzu benötigen wir eine Kopie des Vertrages mit der Vermietungsgesellschaft/-agentur. Der Passus, dass die Eigennutzung ausgeschlossen ist, muss im Vertrag enthalten sein. Ferner muss die ganzjährige Vermietungsbemühung nachgewiesen werden, z.B. durch einen Hinweis auf die Internet- oder Katalogseite, auf der die Wohnung angeboten wird und durch Nachweise über realisierte Vermietungszeiten.

➔ **nicht zweitwohnungssteuerpflichtig!**

3. Mischnutzung:

Bei einer selbst durchgeführten Vermietung an Feriengäste oder des Vorbehalts von Eigennutzungsmöglichkeiten muss von einer Vorhaltung der Zweitwohnung auch für Zwecke der persönlichen Lebensführung ausgegangen werden, weil der Wohnungsinhaber die Möglichkeit hat, die Wohnung während der Leerstandszeiten selbst zu nutzen (siehe Nr. 1.). Ausschlaggebend ist die Möglichkeit der Eigennutzung, nicht die tatsächliche Nutzung der Wohnung.

Eine Nichtnutzung oder eine nur gelegentliche Eigennutzung – auch durch Angehörige oder sonstige mit dem Eigentümer in Verbindung stehende Personen – führen daher zur Zweitwohnungssteuerpflicht.

➔ **zweitwohnungssteuerpflichtig!**

Aber:

Grundsätzlich erfolgt die Einstufung bei einer Zweitwohnungssteuerpflicht in Kategorie:
a) Volle/Nähezu volle Verfügbarkeit mit 100%.

Satzungsgemäß gibt es die Möglichkeit, die Zweitwohnungssteuer anhand eines Verfügbarkeitsgrades nachträglich für das vorangegangene Jahr zu mindern. Ausschlaggebend für den Verfügbarkeitsgrad ist die Anzahl der vermieteten Tage im Jahr. Um in einen anderen Verfügbarkeitsgrad zu gelangen, sind Nachweise über Vermietungszeiten zu erbringen:

Die Steuererklärung zur Minderung der Zweitwohnungssteuer muss bis zum 31.01. des Folgejahres hier vorliegen. Zusätzlich zur Steuererklärung werden Nachweise benötigt, z.B. über die Belegungszeiträume durch Feriengäste (mit Namen und Anschriften).

Die erforderliche Anzahl an Vermietungstagen finden Sie in § 4 Absatz 6 der Zweitwohnungssteuersatzung der jeweiligen Gemeinde.

Was Sie noch wissen sollten:

- Für alle genannten Möglichkeiten der Zweitwohnungssteuerbefreiung/-ermäßigung sind aussagekräftige Nachweise bzw. Belege zu erbringen. Liegen diese nicht vor, kann keine Berücksichtigung erfolgen und die volle Zweitwohnungssteuer wird festgesetzt.
- Gemäß der Zweitwohnungssteuersatzung sind Sie verpflichtet, jede Änderung (Verkauf, Nutzungsänderung, Mieterwechsel, usw.) der Gemeinde innerhalb von einer Woche anzuzeigen.
- Gemäß Bundesmeldegesetz hat sich bei der Meldebehörde innerhalb von zwei Wochen anzumelden, wer eine Wohnung innerhalb der Bundesrepublik Deutschland bezieht. Hat ein Einwohner mehrere Wohnungen, ist die vorwiegend genutzte Wohnung seine Hauptwohnung. Bei jeder weiteren, handelt es sich um seine Nebenwohnung, die ebenfalls bei der zuständigen Meldebehörde anzumelden ist.
- Zum Nachlesen finden Sie die Zweitwohnungssteuersatzung der Gemeinde auf unserer Internetseite www.amt-oldenburg-land.de unter der Rubrik Ortsrecht bei der jeweiligen Gemeinde.

Datenschutzhinweise:

Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten und über Ihre Rechte nach der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) finden Sie auf unserer Homepage unter der Rubrik Datenschutz/Informationen. Die Informationen erhalten Sie auch direkt in der Amtsverwaltung oder auf Nachfrage per Post oder E-Mail zugeschiedt.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an das Steueramt, Email: steueramt@amt-oldenburg-land.de, Telefon: 04361-4937-32 oder – 46.