

Fragen zur Zweitwohnungssteuer

Was ist eine Zweitwohnung?

Unter einer Zweit- oder Nebenwohnung versteht man Wohnraum, in dem sich die Inhaberin oder der Inhaber im Vergleich zur Hauptwohnung nicht überwiegend aufhält.

Als Wohnung im Sinne der Zweitwohnungssteuersatzung gilt jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird. Dazu gehören auch Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- oder Campingwagen, die nicht oder nur gelegentlich fortbewegt werden.

Wer ist steuerpflichtig?

Grundsätzlich ist steuerpflichtig, wer im Stadtgebiet Bonn eine oder mehrere Nebenwohnungen innehat. Inhaber ist die Person, die die Verfügungsbefugnis über die Wohnung hat. Das können Eigentümer, Mieter oder sonstige, dauernutzungsberechtigte Personen sein.

Die Steuerpflicht des Inhabers tritt unabhängig von den individuellen Einkommensverhältnissen ein. Auch die Frage, von wem und mit welchen Mitteln der besondere Aufwand einer Zweitwohnung finanziert wird, hat keinen Einfluss auf die Steuerpflicht.

Bin ich auch als Eigentümer einer Nebenwohnung steuerpflichtig?

Ja, wenn Sie diese selbst als Nebenwohnung nutzen oder zur Nutzung für sich oder Ihre Familienangehörigen vorhalten.

Wie wird die Steuer erhoben?

Grundlage für die Berechnung der Steuer ist eine Steuererklärung des Inhabers der Zweitwohnung. Nach Abgabe der Steuererklärung erlässt das Kassen- und Steueramt einen Steuerbescheid.

Wie hoch ist die Steuer und wie wird sie bemessen?

Die Steuer beträgt 12 % bezogen auf die Nettokaltmiete.

Nettokaltmiete ist die monatlich geschuldete Miete ohne Vorauszahlungen auf Betriebskosten (Heizung, Abfallbeseitigung, Grundsteuer, Hausmeister). Wenn nur eine Bruttokaltmiete (einschließlich Nebenkosten, aber ohne Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 10 % verminderte Bruttokaltmiete. Wenn nur eine Bruttowarmmiete (einschließlich Nebenkosten und Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 20 % verminderte Bruttowarmmiete.

Für Eigentum gilt als Nettokaltmiete die ortsübliche Miete für vergleichbare Wohnungen mit mittlerer Ausstattung nach dem jeweils gültigen Mietspiegel der Bundesstadt Bonn. Dies gilt ebenfalls für Nebenwohnungen, die unentgeltlich überlassen werden oder eine vergünstigte Miete vereinbart ist.

Beispiel für die Jahressteuer:

Auf eine Nettokaltmiete von 250 EUR je Monat wären pro Kalenderjahr 360 EUR (250 EUR x 12 % x 12 Monate) Zweitwohnungssteuer zu entrichten.

Muss die Steuer für das ganze Jahr bezahlt werden, auch wenn die Zweitwohnung nur wenige Monate gemeldet wurde?

Nein. Hat jemand die Nebenwohnung beispielsweise von März bis November eines Jahres inne, wäre die Steuer entsprechend nur für diese 9 Monate zu entrichten. Statt der 360 EUR im obigen Beispiel wären so (250 EUR x 12 % x 9 Monate) 270 EUR an Steuern zu zahlen.

Was ist, wenn ich im Laufe eines Monatszeitraums meine Nebenwohnung an- oder abmelde?

Die Bundesstadt Bonn erhebt die Steuer nur für volle, nicht aber für angefangene Monate. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, beginnt die Steuerpflicht mit dem Zeitpunkt, in dem die Wohnung als Nebenwohnung zu beurteilen ist. Sofern dies kein Monatsersster ist, beginnt die Steuerpflicht mit dem ersten Tag des folgenden Monats.

Bei einer Anmietung der Nebenwohnung zum 15. Februar würde die Steuerpflicht für das laufende Jahr beispielsweise vom 1. März bis 31. Dezember bestehen. Sie endet zum Ende des Monats; würde in diesem Beispiel die Verfügungsgewalt über die Wohnung am 12. Dezember enden, so wäre ebenfalls die Steuer für die Monate März bis Dezember zu entrichten.

Steuererklärung und Anzeigepflicht?

Wer Inhaber einer Nebenwohnung wird oder ist, muss dies innerhalb eines Monats dem Kassen- und Steueramt anzeigen. Die Anmeldung, Abmeldung oder Aufgabe einer Wohnung bei Neuanschaffung beim Bürgeramt gilt in diesem Sinne als Anzeige. Der Steuerklärungsvordruck wird nach Anmeldung einer Nebenwohnung automatisiert an Sie verschickt.

Wann ist die Steuer fällig?

Die Zweitwohnungssteuer ist eine Jahressteuer und wird grundsätzlich 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 30. September des vorangegangenen Jahres gestellt werden. Wir empfehlen die Teilnahme am Lastschriftverfahren.

Gibt es Ermäßigungstatbestände?

Nein. Die Zweitwohnungssteuersatzung sieht keine pauschalen Vergünstigungen für bestimmte Personengruppen (z.B. Studenten, Menschen mit Behinderung oder Rentner) vor.

Gibt es Ausnahmen von der Besteuerung?

Ja. Keine steuerpflichtigen Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind:

- a) Wohnungen, die in Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen der Betreuung pflegebedürftiger oder Menschen mit Behinderung dienen.
- b) Wohnungen die aus therapeutischen oder sozialpädagogischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden.
- c) Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen.
- d) Räume in Frauenhäusern (Zufluchtwohnungen).

Ist eine aus beruflichen Gründen gehaltene Wohnung steuerpflichtig?

Grundsätzlich ja. Die Zweitwohnungssteuerpflicht besteht jedoch nicht für Wohnungen, die ausschließlich aus beruflichen Gründen gehalten werden, wenn der Steuerpflichtige verheiratet ist und die eheliche Wohnung Hauptwohnsitz ist. Der Hauptwohnsitz müsste in diesem Fall außerhalb von Bonn liegen und der Steuerpflichtige sich zudem **überwiegend** im Bonner Stadtgebiet aufhalten.

Muss ich als Student oder Auszubildende(r) diese Steuer zahlen; bin ich steuerpflichtig, wenn ich wegen meiner Ausbildung bzw. meines Studiums auf die Nebenwohnung in Bonn angewiesen bin?

Ja. Grundsätzlich sind Auszubildende sowie Studentinnen und Studenten unabhängig von der Hauptwohnung zweitwohnungssteuerpflichtig, wenn sie im Stadtgebiet Bonn eine Nebenwohnung innehaben. Allerdings fallen die Studentinnen und Studenten typischerweise gar nicht unter die Bonner Zweitwohnungssteuersatzung, weil sie nach melderechtlichen Kriterien regelmäßig ihren Hauptwohnsitz am Studienort unterhalten und sich damit entsprechend anmelden müssen.

Wie wird verfahren, wenn mehrere Personen gemeinschaftlich eine Wohnung nutzen (Wohngemeinschaft)?

In diesem Fall erstreckt sich die Steuerpflicht nur auf den jeweils zuzurechnenden Wohnungsanteil. Hier gilt der auf den einzelnen Bewohner entfallende, individuell genutzte Wohnungsanteil als Zweitwohnung. Des Weiteren ist für die Berechnung des Wohnungsanteils die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume (z.B. gemeinsam genutzte Küche o.ä.) den an der Gemeinschaft beteiligten Personen zu gleichen Teilen zuzurechnen.

Beispiel bezogen auf 2 Nebenwohnungsinhaber:

Nettokalnmiete insgesamt 250,00 EUR für eine Gesamtwohnfläche von 50 qm
=> Miete pro qm = 5,00 EUR

Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume:.....10 qm

: Anzahl der Personen in der Wohngemeinschaft:.....2

= Anteil an Gemeinschaftsfläche:..... 5 qm

+ Fläche des eigenen Zimmers:..... 10 qm

= anzurechnende Wohnfläche:..... 15 qm

x 5,00 EUR/qm =.....75,00 EUR (=Monatsmiete, die der Steuerberechnung zu Grunde zu legen ist)

Unterliege ich der Steuerpflicht, wenn ich Haupt- und Nebenwohnung in Bonn halte?

Ja. Eine Satzungsregelung, mit der die Bonner Bürger von der Zweitwohnungssteuer für ihre zusätzlich in Bonn bestehende Nebenwohnung befreit würden, wäre sogar verfassungswidrig.

Ist mein Kind, das in meiner Wohnung mit Nebenwohnsitz gemeldet ist, steuerpflichtig?

Als Nebenwohnsitz gemeldete „Kinderzimmer“ in der elterlichen Wohnung sind grundsätzlich nicht zweitwohnungssteuerpflichtig. Eine Steuerpflicht besteht nur dann, wenn das volljährige Kind für den ihm zur Verfügung gestellten Wohnraum Miete entrichtet oder Eigentum an der Wohnung hat.

Informationen zum Melderecht

Überdenken Sie, ob ihre Meldung mit Nebenwohnsitz in Bonn aktuell ist. Melden Sie sich erstmals in Bonn an, überlegen Sie, ob eine Meldung mit Haupt- oder Nebenwohnsitz Ihren Lebensumständen entspricht.

Hat jemand mehrere Wohnungen innerhalb der Bundesrepublik, so ist eine der Wohnungen die Hauptwohnung. Ein Wahlrecht zwischen Haupt- und Nebenwohnung besteht damit nicht. Hauptwohnung ist die vorwiegend genutzte Wohnung der Einwohnerin bzw. des Einwohners. Hauptwohnung einer verheirateten Einwohnerin bzw. eines verheirateten Einwohners, die/der nicht dauernd getrennt von ihrer/seiner Familie lebt, ist die vorwiegend genutzte Wohnung der Familie. In Zweifelsfällen ist die vorwiegend genutzte Wohnung dort, wo der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen der Einwohnerin bzw. des Einwohners liegt.

Wann müssen dem Bürgeramt Änderungen mitgeteilt werden?

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

Bitte beachten Sie, dass die Abmeldung einer Nebenwohnung nur noch bei der Meldebehörde erfolgen kann, die für die alleinige Wohnung oder die Hauptwohnung zuständig ist.

In welchem Zeitraum sind die Meldungen vorzunehmen?

Die gesetzliche Frist zur An-, Ab- und Ummeldung beträgt zwei Wochen nach Einzug bzw. Auszug oder Änderung der Aufenthaltszeiten. Dem Kassen- und Steueramt sind Änderungen hinsichtlich der Nebenwohnung innerhalb eines Monats anzuzeigen.

Hat der Wechsel der Hauptwohnung Auswirkungen...**... bei Studenten auf den Anspruch auf Zahlungen nach dem BaföG?**

Nein, aber der Wohnsitzwechsel muss der Bewilligungsstelle mitgeteilt werden.

... auf die Kfz-Anmeldung?

Seit dem 1. März 2007 ist das Fahrzeug am Ort der Hauptwohnung anzumelden.

... auf den Kindergeldanspruch?

Nein, der Anspruch entsteht unabhängig davon, wo der Wohnsitz des Kindes im Inland ist.

...auf die Versicherungen bei Auszubildenden oder Studenten?

Es gibt Versicherungsverträge, bei denen der Versicherungsschutz an die Zugehörigkeit zum Haushalt der Eltern anknüpft. Deshalb ist es ratsam, vor dem Wohnsitzwechsel die Versicherungsunterlagen zu prüfen oder eine Auskunft bei der Versicherungsgesellschaft einzuholen.

... 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.