

Erläuterungen zur Erklärung einer Zweitwohnungsteuer

Allgemeines

Nach der Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Zossen muss grundsätzlich jeder, der eine Zweitwohnung inne hat, eine Anmeldung zur Zweitwohnungssteuer abgeben.

Bei Mietverhältnissen ist nicht der Eigentümer (Vermieter), sondern der Mieter hierzu verpflichtet.

Fälle, in denen nur die erste Seite der Steuererklärung auszufüllen ist.

1. Die Zweitwohnung weist nicht die bauliche Mindestausstattung auf

Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Wohnung

- unter 25 qm Wohnfläche hat,
- baulich nicht in sich abgeschlossen ist,
- keine Wasserversorgung hat, d.h. weder am zentralen Trinkwassernetz angeschlossen ist noch über eine Hausbrunnenanlage verfügt.
- keine Abwasserbeseitigung hat, d.h. weder am zentralen Abwassernetz angeschlossen noch über eine Sammelgrube verfügt.
- keine Strom- oder vergleichbare Energieversorgung hat,
- keine Beheizungsmöglichkeit hat, d.h. weder über Öfen, Kamine oder eine Sammelheizung (Etagen-, Zentral- oder Fernwärmeheizung) verfügt.
- über kein Fenster verfügt.

In diesen Fällen handelt es sich nicht um eine Zweitwohnung im Sinne der Zweitwohnungssteuersatzung. Aus diesem Grund sind insbesondere Untermieter, die nur einzelne Räume einer Wohnung gemietet haben (z.B. ein möbliertes Zimmer), auch dann, wenn sie dort mit Nebenwohnung gemeldet sind, im allgemeinen nicht zweitsteuerpflichtig.

2. Besonderheiten bei Gartenlauben

Zweitwohnungssteuerbefreit sind Gartenlauben

- in Kleingartenanlagen nach §3 Abs.2 BKleingG
- in Kleingartenanlagen nach §20 a BKleingG, welche vor 1990 gebaut wurden und die Ausstattungskriterien einer Zweitwohnung erfüllen würden.

Nicht von der Zweitwohnungssteuer befreit sind Gartenlauben

- die vor 1990 errichtet wurden, jedoch **nicht einer Kleingartenanlage zuzuordnen sind** und die aufgrund ihrer Größe und Ausstattung die Kriterien einer Zweitwohnung erfüllen.
- Die nach §20 a Satz 1 Nr.8 BKleingG, welchen bereits vor 1990 eine Erlaubnis zur dauerhaften Nutzung zu Wohnzwecken erteilt wurde und als Zweitwohnung genutzt werden.

Die Eintragung im Melderegister trifft nicht mehr zu

Wenn Sie noch mit Nebenwohnung gemeldet sind, aber dort

- vor dem 1.11.1996 ausgezogen sind oder
- seit dem 1.11.1996 Ihre Hauptwohnung haben,

tritt ebenfalls keine Zweitwohnungssteuerpflicht ein. Erläutern Sie bitte, seit wann Sie die Nebenwohnung nicht mehr bewohnen, und belegen Sie dies durch geeignete Unterlagen (z.B. Kündigungsschreiben). Für die Beurteilung ob und ab wann die Wohnung Haupt- oder Nebenwohnung ist, ist die Entscheidung der Meldebehörde maßgebend. Ist die Wohnung nach Ihrer Auffassung nicht mehr als Nebenwohnung, sondern als Hauptwohnung anzusehen, setzen Sie sich bitte unbedingt mit dem Einwohnermeldeamt in Verbindung.

Fälle, in denen die gesamte Steuererklärung auszufüllen ist

Weist die Wohnung, für welche die Steuererklärung abzugeben ist, die auf der Vorderseite dieser Erläuterung angegebenen Ausstattungsmerkmale auf, sind weitergehende Angaben für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage erforderlich.

Auf Seite 2 der Erklärung kreuzen sie bitte zunächst an, welches Wohn- bzw. Rechtsverhältnis in Bezug auf die Zweitwohnung für Sie in Betracht kommt. (Zeilen 7 bis 11)

Die Steuer bemisst sich grundsätzlich nach der **Nettokaltmiete** (Grundmiete ohne Betriebs- und weitere Nebenkosten), die aufgrund des Mietvertrages geschuldet wird. (Zeile 12).
Der Steuersatz beträgt **10 v.H.** jährlich.

Wenn

- kein Mietvertrag besteht, z.B. weil Sie als Eigentümer die Wohnung selbst bewohnen oder die Wohnung von einem anderen unentgeltlich überlassen bekommen, oder
- der Mietvertrag mit einem Angehörigen oder mit dem Arbeitgeber des Mieters geschlossen wurde, wird die Steuer nach der üblichen Miete, die in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt wird, berechnet. Hierfür sind die weiteren Angaben (Wohnfläche, Ausstattung) notwendig. (Zeilen 13 und 14)

Angehörige im Sinne von §15 der Abgabenordnung sind:

Verlobte, Ehegatten, Verwandte und Verschwägerter gerader Linie, Geschwister, Kinder der Geschwister, Ehegatten der Geschwister und Geschwister der Ehegatten, Geschwister der Eltern sowie Pflegeeltern und Pflegekinder.

Falls Sie Fragen zu der Steuererklärung oder zur Steuerberechnung haben, steht Ihnen die Kämmerei, Abteilung Steueramt unter der Rufnummer 03377 3040 451 für Auskünfte gern zur Verfügung.

Der Erklärungsvordruck muss in jedem Fall ausgefüllt und unterschrieben innerhalb einer Woche nach Aushändigung an die Stadt Zossen, Kämmerei, Abt. Steueramt, Marktplatz 20/ 21, 15806 Zossen, zurückgesandt werden.