



Häufig gestellte Fragen zur Zweitwohnungssteuer

Zweitwohnungssteuer – was ist das?

Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet Karlsruhe. Die Steuer ist von volljährigen Personen zu entrichten, die in Karlsruhe eine Nebenwohnung im Sinne des Melderechts bewohnen oder beziehen.

Warum wird eine Zweitwohnungssteuer erhoben?

Die Zweitwohnungssteuer ist eine kommunale Aufwandsteuer. Aufwandsteuer deshalb, weil ein „besonderer Aufwand“ besteuert wird, also eine Einkommensverwendung für Dinge, die über die Befriedigung des allgemeinen Lebensbedarfs hinausgehen (hier: das Innehaben einer zweiten Wohnung). Die vorhandene städtische Infrastruktur in Karlsruhe steht der gesamten Bevölkerung zur Verfügung. Dabei wird nicht unterschieden ob eine Person mit Haupt- oder Nebenwohnung in Karlsruhe gemeldet ist. Es ist daher sachgerecht, die Zweitwohnungsinhaber an der Finanzierung der Aufgaben der Stadt Karlsruhe zu beteiligen.

Ab wann wird in Karlsruhe die Zweitwohnungssteuer erhoben?

Bei der Zweitwohnungssteuer handelt es sich um eine Jahressteuer, die erstmals ab dem 1. Januar 2017 erhoben wird.

Alle Personen, die mit Nebenwohnsitz in Karlsruhe gemeldet sind oder sich neu anmelden, werden von der Stadtkämmerei angeschrieben und aufgefordert, eine Steuererklärung für die Zeit ab 1. Januar 2017 abzugeben. Inhaberinnen und Inhaber einer Zweitwohnung, die keine Nebenwohnung angemeldet haben, sind ebenfalls verpflichtet eine Steuererklärung bei der Stadtkämmerei abzugeben, auch wenn sie nicht angeschrieben werden.

Was ist die Rechtsgrundlage für die Erhebung?

Rechtsgrundlage ist die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Karlsruhe (Zweitwohnungssteuersatzung – ZWStS) vom 20. September 2016. Hierzu ermächtigt das Land Baden-Württemberg in § 9 Abs. 4 Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit Artikel 105 Abs. 2a Grundgesetz.

Was ist eine Zweitwohnung?

Eine Zweitwohnung im Sinne der Satzung ist jede Wohnung, die melderechtlich als Nebenwohnung erfasst ist oder zu erfassen wäre.

Wie unterscheidet sich die Haupt- von der Nebenwohnung?

Als **Wohnung** gilt jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird. Zwischen **Haupt-** und **Nebenwohnung** wird nach objektiven Kriterien unterschieden. Eine Wahlmöglichkeit des Einwohners bei der Bestimmung der Hauptwohnung lässt das Bundesmeldegesetz nicht zu.

Im Wesentlichen gilt:

- **Hauptwohnung** ist die vorwiegend (zeitlich überwiegend oder am meisten) benutzte Wohnung des Einwohners.
- **Nebenwohnung** ist jede weitere Wohnung.

- **Hauptwohnung bei Studierenden** ist im Regelfall an dem Ort, in dem diese wohnen und studieren. Überwiegt der zeitliche Aufenthalt in einer anderen Wohnung, besteht am Studienort eine Nebenwohnung.

Wann ist melderechtlich eine Anmeldung vorzunehmen?

Wer eine Wohnung bezieht, hat sich grundsätzlich innerhalb von zwei Wochen beim Ordnungs- und Bürgeramt der Stadt Karlsruhe (Meldebehörde) anzumelden.

Wie kann der Meldestatus geändert werden?

Halten Sie sich überwiegend in Karlsruhe auf, sind aber mit Nebenwohnung hier gemeldet, dann können Sie bei jedem Bürgerbüro, jeder Ortsverwaltung einen „Statuswechsel“ vornehmen (Sonderregelung für Ehepaare und Familien, § 22 BMG). Sofern die Nebenwohnung in Karlsruhe nicht mehr existiert, können Sie diese im Bürgerbüro des Hauptwohnsitzes abmelden.

Welche Unterlagen benötige ich zur Ummeldung?

Zur Beantwortung melderechtlicher Fragen, wenden Sie sich bitte an unsere Kolleginnen und Kollegen in den Bürgerbüros, die Behördennummer 115.

Gibt es Steuerbefreiungen?

Von der Zweitwohnungssteuer befreit sind:

1. Wohnungen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder für Zwecke der Erziehung zur Verfügung gestellt sind.
2. Wohnungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen und sich in Senioren- und Pflegeheimen, Behindertenheimen oder vergleichbaren Einrichtungen befinden.
3. Wohnungen, die eine nicht dauernd getrenntlebende verheiratete oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebende Person aus Gründen ihrer Erwerbstätigkeit, ihrer (Berufs-) Ausbildung oder ihres Studiums innehat, wenn sich die gemeinsam genutzte Hauptwohnung nicht im Stadtgebiet befindet. Die Befreiung gilt nur, wenn die als Nebenwohnung gemeldete Wohnung die vorwiegend genutzte Wohnung der verheirateten oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebenden Person ist. Die von der Zweitwohnungssteuer auszunehmende Wohnung darf nicht von beiden Partnern gehalten werden.
4. Wohnungen, die Studierende oder noch in Ausbildung befindliche Personen bei den Eltern oder einem Elternteil innehaben, soweit sich die Hauptwohnung am Studien- oder Ausbildungsort befindet.

Die Befreiung gilt auch für Zweitwohnungen, wenn sich die Hauptwohnung in einer unter Nr. 1 und 2 genannten Einrichtung befindet.

Ist eine beruflich bedingte Zweitwohnung steuerpflichtig?

Ja, auch das Innehaben einer berufsbedingten Nebenwohnung unterliegt der Steuerpflicht. Eine Ausnahme gilt jedoch, wenn die Person verheiratet ist oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebt und die Hauptwohnung nicht im Stadtgebiet liegt (siehe vorherige Frage unter Punkt 3).

Besteht die Steuerpflicht für ein Zimmer im Haushalt der Eltern (Kinderzimmer)?

Grundsätzlich ist die melderechtliche Nebenwohnung im Haushalt der Eltern oder eines Elternteils steuerpflichtig. Ist die Person noch in Ausbildung oder studiert sie und befindet sich die Hauptwohnung am Ausbildungs- oder Studienort, so bleibt diese Nebenwohnung steuerfrei (siehe Steuerbefreiungen Punkt 4).

Sind Studierende/Auszubildende in Karlsruhe steuerpflichtig?

Studierende und Auszubildende, die in Karlsruhe eine Zweitwohnung innehaben, sind Steuerpflichtig. Auch Zimmer in Studentenwohnheimen gelten als Wohnung.

Ist selbst genutztes Wohneigentum steuerpflichtig?

Eine Steuerpflicht besteht, wenn Wohneigentum (auch nur zeitweise) selbst genutzt wird. In diesen Fällen errechnet sich die Zweitwohnungssteuer aus einer Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe.

Gibt es Ermäßigungen oder Befreiungen für Personen mit geringem Einkommen?

Nein, die Zweitwohnungssteuer ist unabhängig von den Einkommensverhältnissen. Eine Vergünstigung für bestimmte Personengruppen ist nicht vorgesehen.

Muss ich auch Zweitwohnungssteuer zahlen, wenn ich über kein eigenes Einkommen verfüge?

Ja, die Steuerpflicht besteht trotzdem, da es nur auf die Existenz einer Zweitwohnung neben der Hauptwohnung ankommt und zwar unabhängig, von wem und mit welchen Mitteln dieser besondere Aufwand einer Zweitwohnung finanziert wird.

Wer muss Zweitwohnungssteuer bezahlen?

Steuerpflichtig ist jede volljährige Person, die in Karlsruhe eine Zweitwohnung innehat. Haben mehrere Steuerpflichtige gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner. Zur Frage von Wohngemeinschaften siehe nächsten Punkt.

Wie wird die Zweitwohnungssteuer bei Wohngemeinschaften berechnet?

Für die Steuer ist der jeweilige Wohnungsanteil entscheidend. Die gemeinschaftlich genutzten Räume werden allen Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhabern zu gleichen Teilen zugerechnet. Diesem Anteil sind die von jeder Mitinhaberin und jedem Mitinhaber individuell genutzten Räume hinzuzurechnen. Gegebenenfalls wird die Gesamtfläche der Wohnung durch die Anzahl aller Mitinhaberinnen und Mitinhabern geteilt. Bei der Berechnung des Wohnungsanteils werden nur volljährige Personen berücksichtigt.

Wie hoch ist die Zweitwohnungssteuer und wie wird sie berechnet?

Die Steuer beträgt 12 Prozent der jährlichen Nettokaltmiete. Als Nettokaltmiete gilt die Miete ohne Nebenkosten. Ist keine oder eine vergünstigte Miete vereinbart, errechnet sich die Steuer aus der ortsüblichen Miete. Ist eine Bruttomiete vereinbart, erfolgt eine pauschale Kürzung um die Nebenkosten.

Wann wird die Zweitwohnungssteuer fällig?

Die Steuer wird einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheids fällig. Endet die Steuerpflicht, so wird die zu viel bezahlte Steuer erstattet.

Wann beginnt und wann endet die Steuerpflicht?

Für Nebenwohnungen, die erst nach dem 1. Januar 2017 bezogen werden, beginnt die Steuerpflicht am Ersten des Folgemonats. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem das Zweitwohnungsverhältnis endet. Auf den Zeitpunkt der melderechtlichen An- oder Abmeldung kommt es nicht an.

Welche Pflichten haben Inhaberinnen und Inhaber einer Zweitwohnung?

An-, Ab- oder Ummeldungen von Wohnungen werden beim Ordnungs- und Bürgeramt in den Bürgerbüros entgegengenommen. Die ordnungsgemäße Meldung gilt auch als wirksame steuerliche Anzeige für die Zweitwohnungssteuer. Zur Abgabe einer Steuererklärung fordert die Stadtkämmerei im Regelfall gesondert auf.

Wer eine Zweitwohnung innehat und seine Meldepflichten nicht erfüllt hat, muss auch ohne Aufforderung eine Anzeige der Zweitwohnung vornehmen und eine Steuererklärung abgeben.

Jede Änderung (zum Beispiel Mietänderung, Wegfall eines Befreiungstatbestandes) ist bei der Stadtkämmerei anzuzeigen.

Welche Mitwirkungspflichten haben Dritte (zum Beispiel Vermieter)?

Wer eine Zweitwohnung überlässt, verwaltet oder eine Mitbenutzung gestattet, ist gegenüber der Stadt Karlsruhe nach § 93 Abgabenordnung (AO) zu Auskünften und Mitwirkung in Steuersachen verpflichtet. Es erfolgt im Einzelfall eine konkrete Aufforderung.

Wann fällt keine Zweitwohnungssteuer an?

Für Personen, die in Karlsruhe nur den Hauptwohnsitz haben, entsteht keine Pflicht zur Zweitwohnungssteuer. Überprüfen Sie gegebenenfalls Ihren Meldestatus. Falls Sie sich inzwischen überwiegend in Karlsruhe aufhalten, wäre in Karlsruhe der Hauptwohnsitz anzumelden. Falls Sie Ihre Nebenwohnung in Karlsruhe zwischenzeitlich aufgegeben haben, melden Sie diese bitte ab.

Wo erhalte ich Auskünfte?

