

## ZWEITWOHNUNGSTEUER

## Teure Zweigniederlassung

■ *BMV-Infoblatt*  
167 zu diesem  
Thema als  
Download unter  
[www.berliner-  
mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

Weitere Infor-  
mationen unter:  
[www.berlin.de/  
sen/finanzen/  
steuern/  
informationen-  
fuer-steuerzahler-/  
faq-steuern/  
artikel.9074.php](http://www.berlin.de/sen/finanzen/steuern/informationen-fuer-steuerzahler-faq-steuern/artikel.9074.php)

Ist die ►  
Studentenbude  
ein Zweitwohn-  
sitz, hält der  
Finanzsenator  
die Hand auf

Wer in Berlin länger als ein Jahr eine Zweitwohnung unterhält, muss eine Zweitwohnungsteuer zahlen. Anders als von vielen angenommen, betrifft das nicht nur Studenten oder „Auswärtige“. Auch alteingesessene Berliner, die eine zweite Wohnung in der Stadt anmieten – etwa um in Ruhe an einem Buch zu schreiben – müssen diese Abgabe zahlen.

Immerhin 2,7 Millionen Euro spülte die Zweitwohnungsteuer im Kalenderjahr 2013 in Berlins Kassen. Dem Wesen nach handelt es sich um eine „Luxussteuer“. Ursprünglich sollten damit all diejenigen belastet werden, die sich zwei Wohnungen leisten können, also beispielsweise die Stadtwohnung in München und den Feriensitz am Starnberger See. Davon kann bei Studenten oder Berufspendlern keine Rede sein. Daher war die Zweitwohnungsteuer bei ihrer Einführung 1998 in Berlin sehr umstritten. Bereits 1972 hat die Stadt Überlingen am Bodensee als erste deutsche Kommune die Abgabe eingeführt. In den letz-

ten 20 Jahren sind zahlreiche Städte und Gemeinden diesem Beispiel gefolgt. Hintergrund ist, dass die meisten Kommunen im Rahmen des Länderfinanzausgleichs nur für Einwohner mit erstem



## Der Fiskus kassiert auch fürs Gratis-Wohnen

Wer in Berlin länger als ein Jahr einen Nebenwohnsitz angemeldet hat, bekommt vom Finanzamt automatisch Nachricht. Das Meldeamt gibt seine Information nämlich behördenintern weiter. Fällig ist die Steuer als Jahresbeitrag am 15. Juli. Gibt man trotz Mahnung keine Steuerklärung ab, kann das Finanzamt beim Vermieter Auskünfte einholen.

Der Steuersatz beträgt 5 Prozent der Nettokaltmiete (Grundmiete ohne Betriebs- und Heizkosten). Damit liegt Berlin bundesweit im unteren Bereich. Viele Kommunen verlangen 10 Prozent und mehr. Die persönliche Einkommenssituation spielt bei der Bemessung keine Rolle. Was die wenigsten wissen: Eine Zweitwohnungsteuer wird sogar dann fällig, wenn man in der Nebenwohnung keine Miete zahlt. Der Berechnung wird dann die Mietspiegel-Miete zugrunde gelegt. Zum Stichtag 31. März 2014 wurden nach Angaben der Senatsverwaltung für Finanzen 14722 Zweitwohnungs-Steuerpflichtige in Berlin herangezogen. Da in einer Wohnung auch mehrere Personen mit der Abgabe belegt werden, zum Beispiel bei Wohngemeinschaften, liegt die tatsächliche Zahl der Zweitwohnungen aber etwas niedriger.

bl

Wohnsitz Geld bekommen. Wer mit Nebenwohnsitz gemeldet ist – aber gleichwohl Straßen, Theater und Spielplätze benutzt – wird bei der Aufteilung des Steueraufkommens vom Bünd nicht berücksichtigt. Vor allem für Universitätsstädte ist das ein großes Problem. Viele bieten deshalb Prämien an, wenn Studierende ihren Hauptwohnsitz hierher verlegen.

## Keine Regel ohne Ausnahme

Doch was ist überhaupt eine Zweitwohnung im Sinne des Gesetzes? Entscheidend ist, dass die Wohnung keine reine Kapitalanlage darstellt, sondern dem persönlichen Bedarf des Wohnungsinhabers dient. Betroffen sind Mieter, Eigentümer, Untermieter und andere Wohnungsnutzer. Doch es gibt einige Ausnahmen. So wird bei Ausländern, die ihren Hauptwohnsitz im Heimatland haben, keine Abgabe fällig. Das gleiche gilt für Bewohner von Pflegeheimen, Frauenhäusern und Wohnun-

gen von Trägern der Jugendhilfe. Auch Lauben oder Datschen, die unter das Bundeskleingartengesetz fallen, sind von der Besteuerung ausgenommen. Nach einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts dürfen zudem Ehepaare oder eingetragene Lebenspartner, die am in einer anderen Gemeinde gelegenen Arbeitsort eine zweite Wohnung unterhalten, nicht zur Abgabe herangezogen werden. Höchststrichtrichlerlich geklärt ist mittlerweile, dass Studierende Zweitwohnungsteuer zahlen müssen – und zwar auch dann, wenn der Hauptwohnsitz lediglich

das Kinderzimmer in der elterlichen Wohnung ist. Übrigens: Auch ein Mieter, der nur „zum Schein“ in einer Wohnung gemeldet ist, de facto aber mit Hauptwohnsitz in einer anderen Stadt wohnt, wird zur Zweitwohnungsteuer herangezogen.

Wer sich die Abgabe sparen will, sollte sich gut überlegen, wo er seinen Hauptwohnsitz polizeilich anmeldet. Per Definition ist das der Ort, an dem man sich überwiegend aufhält. Doch das ist gerade bei Studenten höchst unterschiedlich. In vielen Fällen empfiehlt es sich daher, Berlin als ersten oder sogar alleinigen Wohnsitz zu wählen. Nachteile sind damit kaum verbunden. Für die Berechnung von Kindergeld oder Bafög beispielsweise spielt das keine Rolle.

Ärgerlich für Studenten: Während Berufspendler die Zweitwohnungsteuer im Rahmen der doppelten Haushaltsführung steuerlich geltend machen können, scheidet dies für Vollzeit-Studierende aus.

Birgit Leiß