

Zweitwohnungssteuer

Weitere Informationen

Warum wird die Steuer erhoben?

Die Zweitwohnungssteuer gehört - wie auch die Hundesteuer und die Vergnügungssteuer - zu den sogenannten örtlichen Aufwandsteuern. Besteuert wird ein „besonderer Aufwand“, also eine Einkommensverwendung für Dinge, die über die Befriedigung des allgemeinen Lebensbedarfs hinausgehen (hier: das Innehaben einer zweiten Wohnung). Dies ist unabhängig davon, von wem und mit welchen Mitteln dieser Aufwand betrieben wird. Darüber hinaus genießen auch Zweitwohnungsinhaber die Vorteile der Infrastruktur und nehmen mit städtischen Steuermitteln finanzierte Einrichtungen in Anspruch. Daher ist es sachgerecht, die Zweitwohnungsinhaber an den Kosten zu beteiligen, die der Stadt entstehen.

Auf welcher Rechtsgrundlage beruht die Steuer?

Rechtsgrundlage ist die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Paderborn vom 21.11.2018 in der jeweils gültigen Fassung.

Wer ist steuerpflichtig?

Steuerpflichtig ist, wer in der Stadt Paderborn eine Zweitwohnung innehat. Dies ist unabhängig davon, ob der Hauptwohnsitz ebenfalls in Paderborn liegt.

Eine Wohnung hat man im Sinne dieser Satzung inne, wenn die mit Nebenwohnung gemeldete Person ein Recht an der Wohnung hat (z.B. Mietvertrag, Eigentum).

Hat jemand ein solches Recht nicht, entsteht keine Steuerpflicht.

Was ist eine Zweitwohnung?

Zweitwohnung (beim Einwohnermeldeamt gemeldete Nebenwohnung) ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen genutzt wird.

Gibt es Ausnahmen von der Besteuerung?

Ja, keine Zweitwohnungen sind:

- aus beruflichen Gründen gehaltene Nebenwohnungen eines nicht dauernd getrenntlebenden Verheirateten bzw. eingetragenen Lebenspartners,
- Wohnungen, die in Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen,
- Wohnungen, die aus therapeutischen oder sozialpädagogischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden,
- Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen,
- Räume in Frauenhäusern (Zufluchtswohnungen) und
- bei Personenidentität der Wohnungsinhaberschaft Nebenwohnungen im Sinne des Bundesmeldegesetzes, die sich im selben Gebäude wie die Hauptwohnung befinden.

Unterliegen Studierende, deren Zweitwohnsitz im Elternhaus liegt (sogenannte „Kinderzimmerfälle“), der Steuerpflicht?

Nein, eine Wohnung hat man im Sinne dieser Satzung inne, wenn die mit Nebenwohnung gemeldete Person ein Recht an der Wohnung hat (z.B. Mietvertrag, Eigentum). Ist die Zweitwohnung das Elternhaus und wird dort keine Miete gezahlt bzw. liegt dort kein Eigentum der o.g. Person vor, sind die Tatbestandsmerkmale der Zweitwohnungssteuersatzung nicht erfüllt. Die Stadt Paderborn erhebt in diesen Fällen keine Steuer.

Bitte beachten Sie außerdem, dass Studierende typischerweise gar nicht unter die Paderborner Zweitwohnungssteuersatzung fallen, weil sie nach melderechtlichen Kriterien regelmäßig ihren Hauptwohnsitz am Studienort unterhalten und sich damit entsprechend anmelden müssen.

Befindet sich der Hauptwohnsitz im Elternhaus, unterliegen auch Studierende der Steuerpflicht.

Wie kann ich den Meldestatus korrigieren?

Falls Sie nach Ihren tatsächlichen Wohn- und Lebensverhältnissen unzutreffend gemeldet sind, sollten Sie Ihren Meldestatus korrigieren. Die Entscheidung, ob eine Wohnung als Haupt- oder Nebenwohnung im Sinne des Melderechts zu bestimmen ist, trifft die Meldebehörde. Für An- bzw. Ummeldungen ist die Meldebehörde des derzeitigen Hauptwohnsitzes zuständig.

Wie wird die Steuer bemessen?

Die Zweitwohnungssteuer beträgt 11 % der jährlichen Nettokaltmiete. Die Nettokaltmiete ist die monatlich zu zahlende Miete für den Wohnraum ohne Nebenkosten, ohne Betriebskosten, ohne Möblierungszuschläge und ohne Umsatzsteuer.

Sollte im Mietvertrag zwischen den Parteien eine Miete vereinbart worden sein, in der einige oder alle Nebenkosten oder Aufwendungen für die Möblierung der Wohnung enthalten sind, sind zur Ermittlung der Nettokaltmiete pauschale Kürzungen in nachfolgendem Umfang vorzunehmen:

für Teilmöblierung 10 %,
für Vollmöblierung 30 %,
eingeschlossene Nebenkosten ohne Heizung 10 %,
eingeschlossene Nebenkosten mit Heizung 20 %.

Wird die Wohnung unentgeltlich oder verbilligt überlassen, gilt als jährliche Nettokaltmiete die Miete, die nach dem jeweils zu Beginn des Jahres gültigen Mietspiegel der Stadt Paderborn für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig zu zahlen wäre. Die Berechnung erfolgt genauso, wenn die Zweitwohnungssteuererklärung nicht ausgefüllt, nicht mit den notwendigen Nachweisen versehen und/oder nicht unterschrieben an das Steueramt zurückgeschickt wurde und die Steuer geschätzt werden muss.

(Rechenbeispiele siehe unten)

Wie wird die Steuer erhoben?

Grundlage für die Berechnung der Steuer ist eine Steuererklärung. Diese wird automatisch durch die Stadt Paderborn (Amt für Finanzen, Abteilung Steuern) an Personen, die mit einem Nebenwohnsitz in Paderborn gemeldet sind, verschickt. Wird eine frühere Bearbeitung zur Vermeidung von Steuernachforderungen gewünscht, kann man sich direkt an das Amt für Finanzen, Abteilung Steuern, wenden.

Nach Abschluss des Steuerklärungsverfahrens wird ein Steuerbescheid erteilt. Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben, Erhebungszeitraum ist das Kalenderjahr. Sie ist vierteljährlich am 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. jeden Jahres zu bezahlen. Steuerbeträge für zurückliegende Zeiträume sind innerhalb eines Monats nach Zustellung des Steuerbescheides fällig. Ist keine Steuer zu entrichten, ergeht ein Null-Bescheid.

Muss die Steuer für das ganze Jahr gezahlt werden, auch wenn die Zweitwohnung nur wenige Monate genutzt oder vorgehalten wurde?

Die Stadt Paderborn erhebt die Zweitwohnungssteuer ab dem Monat nach Beginn der Steuerpflicht bis zum Ende des Monats, in dem die Pflicht beendet wurde.

Wenn jemand beispielsweise am 26. Januar 2019 in eine Zweitwohnung einzieht und am 15. April 2019 wieder auszieht, besteht eine Steuerpflicht für die Monate Februar, März und April.

Was ist, wenn mehrere Personen eine Zweitwohnung nutzen?

In diesen Fällen erstreckt sich die Steuerpflicht nur auf den jeweils zuzurechnenden Wohnungsanteil (Fläche der individuell genutzten zuzüglich der anteiligen Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume).

Rechenbeispiele

Jahresnettokaltmiete (Miete ohne Nebenkosten und Heizung):

Jahresnettokaltmiete lt. Mietvertrag:	2.400,00 €
Berechnungsgrundlage	2.400,00 €
fiktive Steuer: 11 % von 2.400,00 Euro	264,00 €

Bruttokaltmiete (Miete inklusive Nebenkosten aber ohne Heizung):

Jahresnettokaltmiete lt. Mietvertrag:	2.640,00 €
10 % Pauschalabzug €	264,00 €
Berechnungsgrundlage	2.376,00 €
fiktive Steuer: 11 % von 2.376,00 €	261,00 €

Bruttowarmmiete (Miete inklusive Nebenkosten und Heizung):

Jahresnettokaltmiete lt. Mietvertrag:	3.000,00 €
20 % Pauschalabzug €	600,00 €
Berechnungsgrundlage	2.400,00 €
fiktive Steuer: 11 % von 2.400,00 €	264,00 €

Beispiel bezogen auf 2 Zweitwohnungsinhaber (Wohngemeinschaft):

Nettokaltmiete insges. für eine Gesamtwohnfläche von 50 m ²	250,00 €
Miete pro m ² (250,00 € : 50 m ²)	5,00 €
gemeinschaftlich genutzte Fläche	10 m ²
geteilt durch die Anzahl der Personen in der WG	2
= Anteil an der Gemeinschaftsfläche	5 m ²
zuzüglich der Fläche des eigenen Zimmers	10 m ²
= anzurechnende Wohnfläche	15 m ²
x 5,00 € pro qm	75,00 €
75,00 Euro mal 12 Monate (= Jahresnettokaltmiete)	900,00 €
fiktive Steuer: 11 % von 900,00 €	99,00 €

Diese Berechnung wird für JEDE in der Wohngemeinschaft lebende Person individuell unter Berücksichtigung der Größe der eigen genutzten Fläche durchgeführt.