

# Häufige Fragen zur Zweitwohnungsteuer



## **Zweitwohnungsteuer – was ist das?**

Dies ist eine Steuer, die in Freiburg für das Innehaben einer Zweitwohnung erhoben wird. Diese örtliche Aufwandsteuer finanziert u.a. auch die städtische Infrastruktur.

## **Ab wann und wie wird die Zweitwohnungsteuer erhoben?**

Bei der Zweitwohnungsteuer handelt es sich um eine Jahressteuer, welche seit dem 01. Januar 2012 erhoben wird. Alle Personen, die in Freiburg eine Nebenwohnung gemeldet haben, werden von der Stadtkämmerei angeschrieben und aufgefordert, eine Steuererklärung abzugeben. Inhaberinnen/Inhaber einer Zweitwohnung, die keine Nebenwohnung gemeldet haben, sind von sich aus verpflichtet eine Steuererklärung bei der Steuerabteilung einzureichen.

## **Nach welcher Rechtsgrundlage wird die Zweitwohnungsteuer erhoben?**

Rechtsgrundlage ist die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer in der Stadt Freiburg i.Br. (Zweitwohnungsteuersatzung – ZwWStS) vom 18. Oktober 2011 in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG).

## **Wann ist die Anmeldung vorzunehmen?**

Wer eine Wohnung bezieht, hat sich innerhalb einer Woche beim Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement anzumelden. Kontaktmöglichkeiten finden Sie umseitig am Ende der Fragen.

## **Gibt es Steuerbefreiungen?**

Von der Zweitwohnungsteuer befreit sind:

1. Wohnungen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder für Zwecke der Erziehung zur Verfügung gestellt werden,
2. Wohnungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen und sich in Altenwohn- und Pflegeheimen, Behindertenheimen oder vergleichbaren Einrichtungen befinden,
3. Wohnungen, die eine nicht dauernd getrennt lebende 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 Zweitwohnungsteuer auszunehmende Wohnung darf nicht von beiden Partnern gehalten werden.

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, sie ist steuerpflichtig. Ausnahme davon siehe vorherige Frage unter Punkt 3. Andere Wohnungen (z.B. von nicht verheirateten bzw. in eingetragener Partnerschaft lebenden Personen) unterliegen der Steuer, auch wenn sie aus beruflichen Gründen unterhalten werden.

## **Besteht Steuerpflicht für ein Zimmer im Haushalt der Eltern/Kinderzimmer?**

Nebenwohnungen im Haushalt der Eltern oder eines Elternteils, bei welchen es sich lediglich um eine Übernachtungsmöglichkeit oder um ein Zimmer handelt, dass von erwachsenen Kindern gelegentlich mit geringfügiger Dauer genutzt wird, stellen keine Zweitwohnung dar und sind daher nicht steuerpflichtig. Eine Steuerpflicht besteht, wenn ein separates Zimmer ausschließlich erwachsenen Kindern zum Wohnen und Schlafen bereitgehalten und dieses nicht anderweitig genutzt wird, oder wenn es sich um eine Einliegerwohnung handelt.

## **Besteht Steuerpflicht wenn sich Haupt- und Nebenwohnung in Freiburg befinden?**

In diesen Fällen besteht eine Steuerpflicht, da es unerheblich ist, ob sich sowohl die Nebenwohnung als auch die Hauptwohnung in Freiburg befinden. Eine Befreiung wäre verfassungswidrig und würde dem Grundsatz der Steuergleichheit widersprechen.

## **Sind Studierende/Auszubildende in Freiburg steuerpflichtig?**

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

## **Ist selbst genutztes Wohneigentum steuerpflichtig?**

Wenn Wohneigentum (auch nur zeitweise) selbst genutzt wird, besteht Steuerpflicht. In diesen Fällen wird eine Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe angesetzt.

## **Gibt es Ermäßigungen/Befreiungen für Personen mit geringem Einkommen?**

Nein, die Zweitwohnungsteuer ist unabhängig von den Einkommensverhältnissen.

## **Wer muss Zweitwohnungsteuer bezahlen?**

Steuerpflichtig ist jede volljährige Person, die in Freiburg eine Zweitwohnung innehat. Haben mehrere Steuerpflichtige gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner. Wohngemeinschaft siehe auch unter dem nächsten Fragepunkt.

### **Wie wird die Zweitwohnungsteuer bei Wohngemeinschaften berechnet?**

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

### **Wie hoch ist die Zweitwohnungsteuer und wie wird sie berechnet?**

Die Steuer beträgt 20 % der jährlichen Nettokaltmiete, dies ist die Miete ohne Nebenkosten. Ist keine oder eine vergünstigte Miete vereinbart, beträgt die Steuer 20 % der ortsüblichen Miete. Ist eine Bruttokaltmiete vereinbart, erfolgt eine pauschale Kürzung um die Nebenkosten von jeweils 10 %.

### **Wann beginnt und wann endet die Steuerpflicht?**

Die Zweitwohnungsteuer ist eine Jahressteuer, welche seit dem 01. Januar 2012 erhoben wird. Die Steuerpflicht entsteht jeweils am 01. Januar. Falls die Zweitwohnungseigenschaft erst nach dem 01. Januar eintritt, wird die Steuer ab dem 1. Tag des Folgemonats erhoben. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, mit dem die Zweitwohnungseigenschaft entfällt.

### **Wann wird die Zweitwohnungsteuer fällig?**

Die Steuer wird einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheids fällig. Bis zur Bekanntgabe eines neuen Steuerbescheids ist die Steuer jeweils zum 01. Juli eines jeden Jahres fällig. Endet die Steuerpflicht, so wird die zu viel bezahlte Steuer erstattet.

### **Welche Pflichten hat eine Inhaberin/ein Inhaber einer Zweitwohnung?**

An-, Ab- oder Ummeldungen werden beim Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement entgegen genommen. Wer Inhaberin/Inhaber einer Zweitwohnung ist, wird oder diese aufgibt, hat dies innerhalb eines Monats bei der Stadtkämmerei der Stadt Freiburg/Abteilung Steuern anzuzeigen. Dies gilt auch, wenn der Nebenwohnsitz zum Hauptwohnsitz wird. Die Anzeige beim Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement gilt auch für die Zweitwohnungsteuer. Wenn Sie eine Zweitwohnung haben, sind Sie verpflichtet eine Steuererklärung abzugeben. Jede Änderung (z.B. Mietänderung, Wegfall eines Befreiungstatbestandes, etc.) sind der Stadtkämmerei/Abteilung Steuern anzuzeigen.

### **Welche Mitwirkungspflichten haben Dritte z.B. Vermieterinnen/Vermieter, Eigentümerinnen/Eigentümer, Verwalterinnen/Verwalter, etc.?**

Diejenigen, die eine Zweitwohnung überlassen, verwalten oder eine Mitbenutzung gestatten, sind gegenüber der Stadt Freiburg i.Br. nach § 93 Abgabenordnung (AO) zu Auskünften und Mitwirkung in Steuersachen verpflichtet.

### **Wann fällt keine Zweitwohnungsteuer an?**

Für Personen, die in Freiburg nur den Hauptwohnsitz haben, entsteht keine Pflicht zur Zweitwohnungsteuer. Überprüfen Sie ggf. Ihren Meldestatus. Falls Sie sich inzwischen überwiegend in Freiburg aufhalten, müssen Sie hier den Hauptwohnsitz anmelden. Falls Sie Ihre Nebenwohnung in Freiburg zwischenzeitlich aufgegeben haben, melden Sie diese bitte beim zuständigen Meldeamt am Hauptwohnsitz ab. Ansonsten besteht weiterhin eine Zweitwohnungsteuerpflicht.

### **Kontaktmöglichkeiten**

#### Auskünfte zur Zweitwohnungsteuer:

Stadtkämmerei, Abt. Steuern, Fahnenbergplatz 4, 79098 Freiburg i. Br.

Telefon: 0761/ 201 - 5158

Fax: 0761/ 201 - 5199

E-Mail: [stadtkaemmerei@freiburg.de](mailto:stadtkaemmerei@freiburg.de)

#### Öffnungszeiten:

Montag bis Freitag von 08:30 - 12:00 Uhr  
oder nach Terminvereinbarung.

#### Auskünfte zu allen Meldeangelegenheiten:

Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement, Bürgerservice, Fehrenbachallee 12, 79106 Freiburg i.Br.

Telefon: 0761/ 201- 5631

E-Mail: [bs-meldewesen@freiburg.de](mailto:bs-meldewesen@freiburg.de)

#### Öffnungszeiten:

Terminvereinbarung erforderlich

Montag von 08:00 – 13:00 Uhr

Dienstag und Donnerstag von 08:00 – 18:00 Uhr

Mittwoch von 08:00 – 16:00 Uhr

Freitag von 08:00 – 12:30 Uhr

### **Weitere Informationen**

Weitere Informationen, die Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungsteuer, etc. finden Sie unter [www.freiburg.de](http://www.freiburg.de).