

Merkblatt zum Berliner Zweitwohnungsteuergesetz

1. Allgemeines

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat am 12.12.1997 das Gesetz zur Einführung der Zweitwohnungsteuer im Land Berlin (BlnZwStG) beschlossen. Es wurde am 19.12.1997 im Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) für Berlin veröffentlicht (Nr. 58 vom 30.12.1997 S. 686). Der Gesetzestext ist unter Berücksichtigung der Gesetzesänderungen vom 06.07.1998 und 16.07.2000 als nichtamtliche (weil bisher nicht zusammenhängend im GVBl. veröffentlichte) Fassung diesem Merkblatt beigelegt. Danach unterliegt ab dem 01.01.1998 der Zweitwohnungsteuer, wer im Land Berlin länger als ein Jahr eine Zweitwohnung innehat. Zweitwohnung ist jede Wohnung, die dem Eigentümer oder Hauptmieter als Nebenwohnung im Sinne des Berliner Meldegesetzes zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs dient. Hierunter fallen auch unentgeltlich überlassene Nebenwohnungen. Wo sich die Hauptwohnung befindet, ist für die Besteuerung der Zweitwohnung grundsätzlich ohne Belang. Zur Abgabe der Steuererklärung ist derjenige verpflichtet, dem eine Wohnung im Sinne des Gesetzes als Nebenwohnung dient, bei Mietverhältnissen ist dies nicht der Eigentümer (Vermieter), sondern der Mieter.

2. Anwendungsbereich

Die Steuerpflicht für Zweitwohnungen betrifft nicht nur Personen, die außerhalb des Landes Berlin eine Hauptwohnung haben, sondern auch Berliner, die neben einer Hauptwohnung eine Zweitwohnung in Berlin haben. Diese Gleichbehandlung mit Zweitwohnungsinhabern, die ihre Hauptwohnung außerhalb Berlins haben, ist verfassungsrechtlich zwingend geboten. Sie wird gestützt durch eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 06.12.1983 – 2 BvR 1275/79, BVerfGE 65, 325, wonach eine Zweitwohnungsteuersatzung als verfassungswidrig angesehen worden ist, in der ohne hinreichenden sachlichen Grund ausschließlich auswärtige Zweitwohnungsinhaber zur Zweitwohnungsteuer herangezogen worden sind.

3. Entstehen der Steuerpflicht

Das Entstehen der Steuerpflicht hat zur Voraussetzung, dass

- eine Wohnung i. S. d. § 2 Abs. 1 i. V. m. Abs. 3 und 4 BlnZwStG existiert, die der Steuerpflichtige als Nebenwohnung angemeldet hat oder hätte anmelden müssen (1. Voraussetzung),
- diese dem Eigentümer oder Mieter als Nebenwohnung tatsächlich dient, das heißt zur Nutzung zur Verfügung steht, (2. Voraussetzung) und
- dieses länger als ein Jahr der Fall ist (3. Voraussetzung).

Wenn eine dieser genannten Voraussetzungen nicht erfüllt ist, entsteht keine Zweitwohnungsteuerpflicht.

4. Bemessungsgrundlage

Bemessungsgrundlage für die Zweitwohnungsteuer ist grundsätzlich die Nettokaltmiete, d.h. die Grundmiete ohne Betriebs- und Heizungskosten. Der Steuersatz beträgt 5%.

5. Fälligkeit

Der Gesetzgeber hat in § 10 Abs. 1 BlnZwStG geregelt, dass die Zweitwohnungsteuer als Jahresbetrag am 15. Juli fällig wird. Soweit sich aus einem Steuerbescheid eine abweichende Fälligkeit ergibt, ist diese maßgeblich.

6. Frist zur Abgabe der Zweitwohnungsteuererklärung

Die dem Erklärspflichtigen vom Finanzamt gesetzte Frist zur Abgabe der Steuererklärung kann vom Finanzamt gem. § 109 Abgabenordnung verlängert werden. Hiervon wird das Finanzamt auch Gebrauch machen, wenn es z. B. dem Erklärspflichtigen nicht möglich war, alle erforderlichen Angaben innerhalb der Frist zu machen.

7. Steuerbefreiungen

Von der Zweitwohnungsteuer sind befreit:

1. Inhaber von Wohnungen in Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen,
2. Inhaber von Wohnungen, die aus therapeutischen oder sozialpädagogischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden,
3. Inhaber von Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und der freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen,
4. Inhaber von Räumen, die unter das Bundeskleingartengesetz fallen,
5. Inhaber von Räumen in Frauenhäusern (Zufluchtwohnungen),
6. Inhaber von Räumen zum Zwecke des Strafvollzuges,
7. für die Innehabung einer Wohnung, die von einer verheirateten oder in eingetragener Lebenspartnerschaft lebenden Person, die nicht dauernd getrennt von ihrem Ehe- oder Lebenspartner ist, aus beruflichen Gründen gehalten wird, wenn die gemeinsame Wohnung die Hauptwohnung ist und außerhalb des Landes Berlin liegt.

Die Steuerbefreiung gilt auch für Zweitwohnungen, wenn sich die Hauptwohnung in einer der unter den Nummern **1** bis **7** aufgeführten Wohnung bzw. Räumlichkeit befindet.

8. Lauben (Datschen)

Inhaber von Räumen, die unter das Bundeskleingartengesetz in der jeweils geltenden Fassung fallen, sind von der Zweitwohnungsteuer befreit (siehe Textziffer 7 Nr. 4).

Sogenannte „unechte Datschen“ im Sinne der §§ 24 und 29 Schuldrechtsanpassungsgesetz unterliegen daher der Zweitwohnungsbesteuerung, da sie sich nicht in Kleingartenanlagen befinden.

9. Studenten

Studenten, die in Berlin eine Wohnung innehaben und gleichzeitig in einer anderen Örtlichkeit (in Berlin oder außerhalb Berlins) mit Hauptwohnsitz gemeldet sind, unterliegen in Berlin der Zweitwohnungsteuer. Dies gilt nach einem Urteil des Bundesfinanzhofs vom 17. Februar 2010 (Aktenzeichen II R 5/08) auch dann, wenn der Hauptwohnsitz das Kinderzimmer im elterlichen Haus oder der elterlichen Wohnung ist.

10. Zuständiges Finanzamt

Für die Festsetzung und Erhebung der Zweitwohnungsteuer ist das

Finanzamt Mitte-Tiergarten
Neue Jakobstraße 6-7
10179 Berlin
Telefon: 9024 – 0
Fax: 9024 – 22 – 900

zuständig.

Im übrigen wird auf die mit den Steuerklärungsvordrucken versandte Anleitung zur Zweitwohnungsteuererklärung sowie auf den anliegenden Gesetzestext verwiesen.