



Häufige Fragen zur Zweitwohnungssteuer

Ab wann wird die Zweitwohnungssteuer erhoben?

Bei der Zweitwohnungssteuer handelt es sich um eine Jahressteuer, welche seit 1. Januar 2011 von der Stadt Heilbronn erhoben wird.

Auf welcher Rechtsgrundlage wird die Steuer erhoben?

Rechtsgrundlage ist die Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer in Heilbronn (Zweitwohnungssteuersatzung- ZwWStS) in Verbindung mit §§ 2, 8 und 9 Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg.

Wer ist steuerpflichtig?

Die Zweitwohnungssteuer haben alle volljährigen Personen zu entrichten, die in Heilbronn eine Nebenwohnung im Sinne des Melderechts innehaben. Dabei ist unerheblich, wo sich die Hauptwohnung befindet, ob innerhalb oder außerhalb von Heilbronn. Steuerpflichtig sind Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte. Haben mehrere Steuerpflichtige gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner nach § 44 Abgabenordnung in der jeweils geltenden Fassung.

Was ist eine Zweitwohnung?

Zweitwohnung im Sinne der Satzung ist jede Wohnung, die melderechtlich als Nebenwohnung erfasst ist. Hat eine Person eine Wohnung inne, mit der sie melderechtlich nicht erfasst ist, dient die Wohnung als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung, wenn die Person eine andere Wohnung als Hauptwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes innehat. Das Innehaben verlangt eine tatsächliche Verfügungsgewalt und die rechtliche Verfügungsbefugnis über die Zweitwohnung für einen gewissen Zeitraum. Maßgeblich sind immer die tatsächlichen Verhältnisse. Bei nachgewiesenem Ausschluss der Verfügungsberechtigung (z. B. Nutzung als Kapitalanlage durch Weitervermietung an Dritte) wird die Zweitwohnungssteuer für diesen Zeitraum nicht erhoben.

Gibt es Zweitwohnungen, die von der Steuer befreit sind? – Ja:

- Wohnungen, die nicht dauernd getrennt lebende verheiratete oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebende Personen, deren gemeinsam genutzte Wohnung sich nicht im Stadtgebiet Heilbronn befindet, aus Gründen Ihrer Erwerbstätigkeit, ihrer (Berufs-) Ausbildung oder ihres Studiums nicht nur unregelmäßig oder zeitlich untergeordnet innehaben. Falls beide Eheleute bzw. Lebenspartner eine Wohnung als Zweitwohnung nutzen, ist diese nicht von der Steuer befreit.
- Wohnungen pflegebedürftiger oder behinderter Menschen in Altenwohn- und Pflegeheimen, Behindertenheimen oder vergleichbaren Einrichtungen.
- Wohnungen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder für Erziehungszwecke zur Verfügung gestellt werden.
- Wohnungen, die Auszubildende oder Studierende bei den Eltern oder einem Elternteil innehaben, soweit sich die Hauptwohnung am Ausbildungs- bzw. Studienort befindet.



Die Befreiung gilt auch für Zweitwohnungen, wenn sich die Hauptwohnung in einer der o. g. Einrichtungen bzw. Heime befindet.

Besteht Steuerpflicht...

wenn ich neben einer Nebenwohnung auch die Hauptwohnung in Heilbronn habe?

Ja. Eine Satzungsregelung, mit der die Heilbronner Bürger von der Zweitwohnungssteuer für ihre zusätzlich in Heilbronn bestehenden Nebenwohnungen befreit würden, wäre verfassungswidrig.

für Wohngemeinschaften?

Haben mehrere Personen gemeinschaftlich eine Wohnung inne (Wohngemeinschaften / Lebensgemeinschaften), berechnet sich der auf die einzelnen Inhaber entfallende Wohnungsanteil wie folgt:

Anteil an der gemeinschaftlich genutzten Fläche (= Gesamtfläche geteilt durch die Anzahl der Inhaber) zzgl. der von jedem Inhaber individuell genutzten Fläche. Bei der Berechnung der Wohnungsanteile werden nur volljährige Personen berücksichtigt.

für Studierende, die ein Duales Studium machen?

Ja. Auch Studenten, die nach dem Bundesmeldegesetz nicht meldepflichtig sind, aber neben einer Hauptwohnung weiteren Wohnraum in Heilbronn innehaben, müssen dies der Stadt Heilbronn – Stadtkämmerei innerhalb eines Monats schriftlich anzeigen. Wird die Nebenwohnung z.B. nur während der Theoriephasen innegehalten, wird die Zweitwohnungssteuer ggf. nur für diese Zeiträume berechnet (Nachweise sind vorzulegen).

wenn ich über kein eigenes Einkommen verfüge?

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

Wie hoch ist die Steuer?

Die Steuer beträgt 10 % des jährlichen Mietaufwands. Der jährliche Mietaufwand ist die Nettokaltmiete, die der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung auf Grund eines Vertrages zum Zeitpunkt der Entstehung der Steuerpflicht für ein Jahr zu entrichten hätte (Jahresnettokaltmiete). Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pacht, Nutzungsentgelt, Erbbauzins, Leibrente.

Wenn nur eine Bruttokaltmiete (einschließlich Nebenkosten, aber ohne Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 10 % verminderte Bruttokaltmiete.

Wenn nur eine Bruttowarmmiete (einschließlich Nebenkosten und Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 20 % verminderte Bruttowarmmiete.

Für Wohnungen, die im Eigentum des Steuerpflichtigen stehen oder dem Steuerpflichtigen unentgeltlich oder verbilligt überlassen werden, ist die Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe anzusetzen. Diese wird von der Stadt Heilbronn geschätzt.



Wann beginnt und wann endet die Steuerpflicht?

Die Steuerpflicht für ein Kalenderjahr entsteht am 01. Januar. Für Nebenwohnungen, die erst nach dem 01. Januar bezogen oder selbst genutzt werden, beginnt die Steuerpflicht am 01. des Folgemonats nach dem Einzug. Tritt die Volljährigkeit des Zweitwohnungsinhabers erst nach dem 01. Januar ein, entsteht die Steuerpflicht mit dem ersten Tag des auf diesen Zeitpunkt folgenden Monats. Sofern die Zweitwohnungseigenschaft oder Volljährigkeit bereits am ersten Tag eines Kalendermonats eintritt, entsteht auch die Steuerpflicht mit diesem Tag.

Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem das Zweitwohnungsverhältnis endet (z.B. durch Wegzug oder Statusänderung zur Hauptwohnung). Zuviel bezahlte Steuern werden erstattet.

Muss ich mich wegen der Steuer extra irgendwo melden, wenn ich eine Nebenwohnung in Heilbronn habe?

Wer Inhaber einer Zweitwohnung ist bzw. wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dies der Stadt Heilbronn innerhalb eines Monats schriftlich anzuzeigen. Die melderechtliche An- bzw. Abmeldung beim Bürgeramt gilt gleichzeitig als steuerliche Anzeige. Die betreffenden Bürger erhalten von der Stadtkämmerei Erklärungsdrucke zugesandt, mit denen die steuerlich relevanten Daten (Steuererklärung) ermittelt werden. Die Inhaber einer Zweitwohnung sind verpflichtet, der Stadt Heilbronn die für die Höhe der Steuer maßgeblichen Veränderungen schriftlich mitzuteilen.

Was ist eine Haupt- bzw. Nebenwohnung nach dem Melderecht?

Nach §§ 21 und 22 des Bundesmeldegesetzes (BMG) (auszugsweise) definiert sich eine Haupt- und Nebenwohnung folgendermaßen:

Hat ein Einwohner mehrere Wohnungen im Inland, so ist eine dieser Wohnungen seine Hauptwohnung. Hauptwohnung ist die vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners. Hauptwohnung eines verheirateten oder eine Lebenspartnerschaft führenden Einwohners, der nicht dauernd getrennt von seiner Familie oder seinem Lebenspartner lebt, ist die vorwiegend benutzte Wohnung der Familie oder der Lebenspartner. In Zweifelsfällen ist die vorwiegend benutzte Wohnung dort, wo der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen des Einwohners liegt.

Besteht ein Wahlrecht zwischen Haupt- und Nebenwohnung?

Nein, nach dem Bundesmeldegesetz nicht, denn die Hauptwohnung eines jeden Einwohners ist in der Regel die vorwiegend benutzte Wohnung, also der Ort, an dem man die meiste Zeit verbringt.

Sind Studierende verpflichtet, sich am Studienort anzumelden?

Ja, der gesetzlichen Meldepflicht unterliegen grundsätzlich alle Einwohner, unabhängig von der beruflichen Tätigkeit oder der Art der Ausbildung. Wer für einen längeren Zeitraum als sechs Monate eine Wohnung bezieht, muss sich innerhalb von zwei Wochen nach Einzug bei der Meldebehörde – in Heilbronn sind das die Bürgerämter in allen Stadtteilen – anmelden. Für die Studierenden an der Dualen Hochschule bedeutet dies: Wer nur während der dreimonatigen Blöcke in Heilbronn wohnt und immer wieder andere Wohnungen/Zimmer bezieht, wird nicht meldepflichtig, solange er noch für eine andere Wohnung in Deutschland gemeldet ist (§ 27 Abs. 2 BMG). Eine Anmeldung ist auf Wunsch trotzdem möglich. Wer eine Wohnung länger als sechs Monate anmietet und beispielsweise während der Praxisphasen untervermietet, ist trotzdem für die gesamte Zeit meldepflichtig, da die Wohnung nicht endgültig verlassen wird und die Absicht und die Möglichkeit besteht, die Wohnung nach der



(befristeten) Untervermietung wieder zu nutzen. Studierende, die sich überwiegend in Heilbronn aufhalten, können bei der erstmaligen Anmeldung des Hauptwohnsitzes ein Begrüßungspaket erhalten.

Welche Pflichten habe ich als Vermieter, Grundstücks- bzw. Wohnungseigentümer?

Neben den Inhabern einer Zweitwohnung sind diejenigen, die eine Zweitwohnung überlassen, verwalten oder eine Mitbenutzung gestatten, wie Vermieter, Grundstücks- und Wohnungseigentümer gegenüber der Stadt Heilbronn zu Auskünften und Mitwirkung in Steuersachen verpflichtet (§ 93 Abgabenordnung).

Was passiert, wenn ich gegen meine Pflichten als Zweitwohnungsinhaber oder als Dritter verstoße?

Wer als Steuerpflichtiger oder Dritter gegen steuerliche Pflichten bzw. Mitwirkungspflichten verstößt (siehe § 12 der ZwWStS), begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Wann fällt die Zweitwohnungssteuer nicht an?

Bitte prüfen Sie zunächst Ihren Meldestatus. Sofern Sie nicht verheiratet sind und Sie sich zwischenzeitlich überwiegend in Heilbronn aufhalten, melden Sie bitte Ihre Heilbronner Nebenwohnung in eine Hauptwohnung um. Dies ist in der Regel der Fall, wenn Sie eine berufliche Tätigkeit, eine Ausbildung oder auch ein Studium ausüben. Hauptwohnung ist nicht die Wohnung, zu der Sie einmal in der Woche heimfahren oder zu der Sie eine emotionale Bindung haben. Die Wahl der Hauptwohnung orientiert sich nach den melderechtlichen Bestimmungen ausschließlich an den tatsächlichen Gegebenheiten. Die rechtlichen Vorschriften hierzu sind eindeutig und zwingend. Wenn Sie Ihre Heilbronner Nebenwohnung inzwischen tatsächlich aufgegeben haben, melden Sie diese bitte bei der Meldebehörde an Ihrem Hauptwohnsitz ab, um das Melderegister zu aktualisieren.

Auskünfte zu Steuerfragen

Stadtkämmerei
Rathaus, Marktplatz, 74072 Heilbronn
E-Mail: Zweitwohnungssteuer@heilbronn.de
Telefon: 07131 56-4800

Kontaktzeiten:
Mo – Fr 8.30 – 12.00 Uhr
Do 14.00 – 18.00 Uhr

Auskünfte zum Melderecht

Bürgerservice
Marktplatz 7, 74072 Heilbronn
E-Mail: zentrales.buergeramt@heilbronn.de
Telefon: 07131 56-3800

Kontaktzeiten:
Mo 7.30 - 12.30 Uhr
Di 8.30 – 12.30 Uhr
Mi 8.30 - 12.30 Uhr
Do 8.30 - 12.30 Uhr und 13.30 – 18.00 Uhr
Fr 8.30 - 12.30 Uhr