

# Bergstadt Altenberg

## Information zur Zweitwohnungssteuer

### Zweitwohnungssteuer – was ist das?

Die Stadt Altenberg erhebt ab Januar 2007 eine Zweitwohnungssteuer. Diese Steuer haben alle Personen zu entrichten, die in der Stadt Altenberg im Sinne des Sächsischen Melderechts eine Nebenwohnung beziehen oder bereits eine solche Wohnung bezogen haben.

### **Wann ist eine Unterkunft eine "Wohnung" ?**

Die Zweitwohnungssteuersatzung bezieht sich bei der Festlegung, was eine "Wohnung" sein soll, auf das Sächsische Baurecht. Eine Unterkunft kann demnach nur dann eine Zweitwohnungssteuerpflicht auslösen, wenn sie über eine Küche oder Kochnische verfügt, mit Bad (Badewanne oder Dusche) und Toilette ausgerüstet ist.

### **Zweitwohnungssteuer auch für Wochenendhäuser ?**

Auch Bungalows, die über die vorgenannte Ausstattung verfügen und zumindest in den Sommermonaten zum Wohnen genutzt werden können, unterliegen der Zweitwohnungssteuer.

### **Unterliegen Wohnheime der Zweitwohnungssteuer ?**

Der Zweitwohnungssteuer unterliegen nur abgeschlossene Wohnungen. Dazu zählen auch Wohngemeinschaften in herkömmlichen Mietwohnungen und für sich abschließbare, mit Bad und Küche versehene Wohneinheiten in Wohnheimen, auch wenn zu einer solchen Wohneinheit mehrere einzelne Wohnräume zusammengefasst sind.

Ein (nicht der Steuerpflicht unterliegendes) „Wohnheim“ liegt vor, wenn entweder die im Gebäude vorhandenen Bäder und/oder Küchenräume für alle Hausbewohner zugänglich sind oder wenn einzelne Bäder und Küchen zwar jeweils der exklusiven Nutzung durch die Bewohner bestimmter Wohnräume vorbehalten sind, von diesen Bewohnern aber nur über allgemeinzugängliche Flure erreicht werden können (im Gebäude also keine abgeschlossenen Wohneinheiten existieren). In Zweifelsfällen ist eine Einzelfallentscheidung nach Ortstermin zu treffen.

Ein „Wohnheim“ liegt natürlich dann nicht vor, wenn es sich bei dem betreffenden Gebäude nach allgemeiner Verkehrsauffassung um ein Einfamilienhaus handelt.

### **Wann ist eine Wohnung "bezogen" ?**

Eine Wohnung gilt als „bezogen“ im Sinne des Sächsischen Melderechts, wenn der Bewohner die Verfügungsgewalt (Schlüsselgewalt) über die Wohnräume besitzt und diese zumindest gelegentlich zum Wohnen und Schlafen nutzt. Die Anmeldung hat durch den Bewohner, der bereits für eine Wohnung in Deutschland gemeldet ist, dann zu erfolgen, wenn er diese Wohnung für einen Zeitraum von mehr als sechs Monaten bezieht. Die Zweitwohnungssteuerpflicht beginnt stets mit dem Tag des Einzuges. Beabsichtigt jemand, weniger als sechs Monate in Altenberg seinen Nebenwohnsitz zu behalten, muss er zunächst weder seinen Nebenwohnsitz anmelden noch Zweitwohnungssteuer entrichten. Verlängert sich der Aufenthalt in Altenberg dann unvorhergesehen, ist eine Nachmeldung erforderlich und die Steuer rückwirkend vom Einzugsstag an zu entrichten.

## **Besteht Steuerpflicht ...**

### ... für eigengenutzten Wohnraum ?

Steuerpflichtig sind auch Wohnungen im eigenen Grundstück bzw. Eigentumswohnungen, wenn diese Wohnungen durch den Eigentümer selbst genutzt werden.

... wenn ich neben einer Nebenwohnung auch meine Hauptwohnung in Altenberg habe ?

Ja. Eine Satzungsregelung, mit der die Altenberger Bürger von der Zweitwohnungssteuer für ihre zusätzlich in Altenberg bestehenden Nebenwohnungen befreit würden, wäre verfassungswidrig (Bundesverfassungsgericht, Urteil vom 6. Dezember 1983, Az: 2 BvR 1275/79).

... wenn ich auf die Nebenwohnung in Altenberg aus beruflichen Gründen oder wegen meiner Ausbildung angewiesen bin ?

Grundsätzlich: Ja, und zwar auch dann, wenn z.B. Studenten Mittel nach dem BAföG erhalten. Die Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Altenberg sieht allerdings eine Befreiung für Wohnungen vor, die verheiratete und nicht dauernd getrennt lebende Personen aus beruflichen Gründen in Altenberg innehaben, wenn sich die Hauptwohnung der Eheleute außerhalb Altenbergs befindet.

... für Wohngemeinschaften ?

Bei Wohngemeinschaften berechnet sich die Zweitwohnungssteuer nach den Mietanteilen an der Wohngemeinschaft. Wegen der nach Satzung bestehenden Gesamtschuldnerschaft kann die Stadt Altenberg die gesamte Zweitwohnungssteuer für die betreffende Wohnung gegenüber einem der Inhaber festsetzen; diese Person kann gegebenenfalls eine Erstattung von anderen Mitgliedern der Wohngemeinschaft verlangen. Ob die Stadt Altenberg von dieser Möglichkeit Gebrauch macht oder ob - etwa bei einer Wohngemeinschaft jedes WG-Mitglied einzeln zur Steuer herangezogen wird, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab.

... wenn die Kinder mit Nebenwohnsitz in der Wohnung ihrer Eltern gemeldet sind ?

Nicht der Steuerpflicht unterliegt die Unterkunft, die Eltern ihren in Ausbildung befindlichen Kindern in der elterlichen Wohnung gewähren.

**Wie hoch ist die Steuer ?**

Die Steuer beträgt 10 % der Nettokaltmiete. Wurde keine oder eine deutlich vergünstigte Miete vereinbart, beträgt die Steuer 10 % der üblichen Miete.

Nettokaltmiete ist die monatlich geschuldete Miete ohne Vorauszahlungen auf „kalte“ Betriebskosten (z.B. Müllgebühren, Grundsteuer, Hausmeisterkosten usw.) und ohne Heizkostenanteil.

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

Für Zweitwohnungen, die erst nach dem 1. Januar 2007 bezogen werden, beginnt die Steuerpflicht am Monatsersten nach dem Einzug. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem das Zweitwohnverhältnis endet (z.B. durch Wegzug oder durch Ummeldung als Hauptwohnung).

**Muss ich mich wegen der Steuer noch extra irgendwo melden, wenn ich eine Zweitwohnung in Altenberg ?**

Nein. Die Anmeldung im Bürgerbüro der Stadtverwaltung Altenberg gilt gleichzeitig als steuerliche Anmeldung. Die betreffenden Bürger erhalten von der Kämmerei, Abt. Steuern Erklärungsdrucke zugesandt, in denen die steuerlich relevanten Daten ermittelt werden. Die Behörden werden allerdings verstärkt prüfen, ob auch alle Zweitwohnverhältnisse angemeldet wurden bzw. werden.

**Fragen zum Melderecht ?**

**Besteht ein Wahlrecht zwischen Haupt- und Nebenwohnung?**

Nein, nach dem Sächsischen Meldegesetz nicht, denn die Hauptwohnung eines jeden Einwohners ist in der Regel die vorwiegend genutzte Wohnung.

### **Wann müssen der Meldestelle Änderungen mitgeteilt werden?**

Immer, wenn sich die Wohnanschrift ändert (auch bei Wegzug aus Altenberg ins Ausland oder aus der Nebenwohnung) und immer, wenn sich die Aufenthaltszeiten in der Wohnung ändern und damit eine bisherige Nebenwohnung zur Hauptwohnung wird.

### **Wann ist man verpflichtet, sich in Altenberg mit Hauptwohnung anzumelden?**

Wenn für den Prognosezeitraum von einem Jahr der vorwiegende Aufenthalt in Altenberg mindestens sechs Monate beträgt.

### **In welchem Zeitraum sind die Meldungen vorzunehmen?**

Die gesetzliche Frist zur An-, Ab- und Ummeldung beträgt zwei Wochen nach Einzug, Auszug oder Änderung der Aufenthaltszeiten.

### **Wie werden Verletzungen der Meldepflicht oder falsche Angaben geahndet?**

Das Überschreiten der Meldefrist für die An- und Ummeldung, die Abmeldung oder das Versäumen der Bekanntgabe veränderter Aufenthaltszeiten sowie vorsätzlich falsche Angaben zur Hauptwohnung sind Ordnungswidrigkeiten, die mit einer Verwarnung oder einer Geldbuße geahndet werden können.

## **Fragen zu Folgen eines veränderten Hauptwohnsitzes?**

### **Hat der Wechsel der Hauptwohnung Auswirkungen ...**

... bei Studenten auf den Anspruch auf Zahlungen nach dem BAföG?

Nein, aber der Wohnsitzwechsel muss dem BAföG-Amt mitgeteilt werden.

... bei Studenten auf den Kindergeldanspruch der Eltern ?

Nein, der Anspruch auf Kindergeld entsteht unabhängig vom Wohnsitz.

... bei Studenten auf Versicherungen ?

Es gibt Versicherungsverträge, bei denen der Versicherungsschutz an die Zugehörigkeit zum Haushalt der Eltern anknüpft. Deshalb ist es ratsam, sich vor dem Wechsel des Hauptwohnsitzes die Versicherungsunterlagen genau anzuschauen oder eine Auskunft bei der Versicherungsgesellschaft einzuholen (gilt zum Beispiel für Hausrat-, Haftpflicht- und Rechtsschutzversicherungen).

... auf das eigene Auto ?

Die Ummeldung des Hauptwohnsitzes hat keine Auswirkungen, da das Auto sowohl am Haupt- als auch am Nebenwohnsitz angemeldet werden kann. Entscheidend ist dabei, an welchem Ort das Auto überwiegend genutzt wird.

... auf das Wohngeld?

Auswirkungen bestehen nicht, aber es ist zu berücksichtigen, dass Wohngeld nur an einem Wohnsitz beansprucht werden kann.

... auf das Wahlrecht?

Das Wahlrecht kann nur am Hauptwohnsitz ausgeübt werden. Dies gilt sowohl für das aktive als auch das passive Wahlrecht. Die Ummeldung des Hauptwohnsitzes kann zum Beispiel auch zur Folge haben, dass ein bestehendes Mandat abgegeben werden muss.

Mit freundlichen Grüßen  
Ihre Kämmerei, Abt. Steuern



## **Erläuterungen zum Erklärungsvordruck zur Zweitwohnungssteuer**

### **Zeilen 1 bis 5**

Die Erklärung ist – auch bei mehreren volljährigen Zweitwohnsitzinhabern in der gleichen Wohnung – von jeder der Personen einzureichen, die zur Abgabe einer solchen Erklärung aufgefordert wurden.

### **Zeilen 6 bis 9**

Die Postanschrift Ihrer in Altenberg befindlichen Zweitwohnung, für die die Erklärung benötigt wird, ist bereits im Erklärungsbogen benannt. Bitte ergänzen Sie die fehlenden Angaben und korrigieren Sie etwaige Fehler.

### **Zeilen 10 bis 13**

Siehe Anmerkungen zu den Zeilen 36 – 39

### **Zeilen 14 bis 19**

Die in den Zeilen 14 – 17 aufgeführten Wohnungen, die zu therapeutischen oder erzieherischen Zwecken zur Verfügung gestellt werden, unterliegen nicht der Zweitwohnungssteuer. Ebenso entfällt die Steuerpflicht für Wohnungen, die verheiratete und nicht dauernd getrennt lebende Personen aus beruflichen Gründen im Gemeindegebiet der Stadt Altenberg innehaben, wenn sich die Hauptwohnung der Eheleute außerhalb Altenbergs befindet (Beschluss des Bundesverfassungsgerichtes vom 10. Oktober 2005) – Zeilen 18 und 19.

### **Zeilen 20 und 21**

Nebenwohnung ist nach dem Sächsischen Meldegesetz jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen und Schlafen benutzt wird und über den der Inhaber zusätzlich zu seiner Hauptwohnung die Verfügungsgewalt besitzt. Dabei kommt es nicht darauf an, wie lange sich der Inhaber tatsächlich in dieser Wohnung aufhält – entscheidend ist vielmehr nur, dass er die Schlüsselgewalt zu diesen seinen Wohnräumen besitzt.

Sofern die baulichen Voraussetzungen vorliegen (siehe Anmerkungen zu Zeilen 25 bis 28), können damit auch Wochenendhäuser der Zweitwohnungssteuer unterliegen, selbst wenn diese nur saisonal nutzbar sind.

### **Zeile 24**

Wer in der Wohnung seiner Eltern mit Nebenwohnung gemeldet ist und sich noch in Ausbildung/ Vollzeitstudium befindet, unterliegt insoweit nicht der Zweitwohnungssteuer.

### **Zeilen 25 bis 28**

Der Zweitwohnungssteuer können nur abgeschlossene Wohnungen im Sinne der Sächsischen Bauordnung unterliegen. Dazu gehört, dass zu der jeweiligen Wohnung eine Küche oder eine Kochnische gehört, die Wohnung mit einem Bad mit Dusche oder Badewanne versehen ist und über eine Toilette verfügt.

Steuerbare Zweitwohnungen können damit zum einen nur vorliegen, wenn folgende Mindestausstattung erfüllt ist:

- im Gebäude existiert ein Wasseranschluss,
- das Bad, mindestens der Duschaum, ist mindestens durch eine Wand von den Wohnräumen getrennt,
- es gibt zumindest in einer Raumecke eine Kochgelegenheit (auch Propangas) und Gelegenheit zum Geschirrspülen,
- zur Wohnung gehört eine Toilette (auch Außentoilette).

Wochenendhäuser mit entsprechender Ausstattung können daher auch als Zweitwohnungen im Sinne der Satzung in Betracht kommen, ebenso Wohngemeinschaften in herkömmlichen Mietwohnungen und für sich abschließbare, mit Bad und Küche versehene Wohneinheiten in Wohnheimen, auch wenn zu einer solchen Wohneinheit mehrere einzelne Wohnräume zusammengefasst sind.

Aus § 48 Sächsische Bauordnung ergibt sich zum zweiten indirekt, dass Küche, Bad und Toilette der Wohnung so zugeordnet sein müssen, dass ihre Benutzung ausschließlich für die Inhaber der Wohnung vorgesehen ist. Damit können zwar Wohnungen mit Außentoilette als Zweitwohnungen in Betracht kommen, Wohnheime mit Gemeinschaftseinrichtungen aber nicht.

Ein (nicht der Steuerpflicht unterliegendes) „Wohnheim“ (Zeile 25) liegt vor, wenn entweder die im Gebäude vorhandenen Bäder und/oder Küchenräume für alle Hausbewohner zugänglich sind oder wenn einzelne Bäder und Küchen zwar jeweils der exklusiven Nutzung durch die Bewohner bestimmter Wohnräume vorbehalten sind, von diesen Bewohnern aber nur über allgemeinzugängliche Flure erreicht werden können (im Gebäude also keine abgeschlossenen Wohneinheiten existieren).

In Zweifelsfällen ist eine Einzelfallentscheidung nach Ortstermin zu treffen.

Ein „Wohnheim“ liegt natürlich dann nicht vor, wenn es sich bei dem betreffenden Gebäude nach allgemeiner Verkehrsauffassung um ein Einfamilienhaus handelt.

#### Zeilen 29 bis 34

Wohnflächen ergeben sich in der Regel aus bestehenden Mietverträgen oder Bauplanungsunterlagen (bei eigen genutztem Wohnraum). Im Zweifel ist die maßgebliche Wohnfläche nach den Vorschriften aus der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) zu ermitteln. Die Angaben in den Zeilen 30-34 dienen der Ermittlung der üblichen Miete.

#### Zeilen 36 bis 39

##### Mehrere Zweitwohnungsinhaber in einer Wohnung

###### a) Zweitwohnung der Familie:

In der Regel haben alle volljährigen Familienmitglieder zunächst die Aufforderung erhalten, eine Erklärung zur Zweitwohnungssteuer abzugeben. Es genügt jedoch völlig, wenn lediglich ein Familienmitglied die Erklärung vollständig – also mit allen Angaben zur Wohnung – ausfüllt; die übrigen Familienmitglieder brauchen ihre Erklärung lediglich bis zur Zeile 13 auszufüllen und auf Seite 4 – Mitte – zu unterschreiben. Als „Familie“ in diesem Sinne zählen auch alle Lebensgemeinschaften unverheirateter Paare, die einen gemeinsamen Haushalt führen und insoweit alle Räume der Wohnung gemeinschaftlich nutzen.

###### b) Zweitwohnung bei Wohngemeinschaften:

Bei Wohngemeinschaften kann es vorkommen, dass einige WG-Mitglieder mit Hauptwohnung und andere möglicherweise mit Nebenwohnung in der Wohnung gemeldet sind. Nach § 2 Abs. 3 der Zweitwohnungssteuersatzung gilt dann nur der von den „Nebenwohnern“ genutzte Teil der Wohnung als (steuerpflichtige) Zweitwohnung. Es ist deshalb erforderlich, dass jedes Mitglied der Wohngemeinschaft, das dazu aufgefordert wird, eine vollständige Erklärung zur Zweitwohnungssteuer abgibt.

###### c) Gesamtschuldnerschaft

Nach § 3 Abs. 2 der Zweitwohnungssteuersatzung sind mehrere Personen, die gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung sind, Gesamtschuldner der Steuer. Die gesamte Zweitwohnungssteuer für die betreffende Wohnung kann daher durch die Stadt Altenberg gegenüber einem der Inhaber festgesetzt werden; diese Person ist dann gegenüber der Stadt Altenberg zur Zahlung verpflichtet und kann gegebenenfalls eine Erstattung von anderen Mitgliedern der Wohngemeinschaft verlangen. Ob die Stadt Altenberg von dieser Möglichkeit Gebrauch macht oder ob – etwa bei einer Wohngemeinschaft – jedes WG-Mitglied einzeln zur Steuer herangezogen wird, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab.

#### Zeilen 39 bis 43

Nettokalnmiete ist die monatlich geschuldete Miete ohne Vorauszahlungen auf „kalte“ Betriebskosten (z. B. Müllgebühren, Abwassergebühren, Grundsteuer, Hausmeisterkosten etc.) und ohne Heizkostenanteil.

#### Zeilen 44 bis 48

Als „sonstige Nutzungen“ können z. B. Dauerwohnrechte in Betracht kommen. Die Bemessungsgrundlage der Steuer (Miete) wird bei Eigentümern, Erbbauberechtigten oder Wohnberechtigten sowie bei Gefälligkeitsmieten nach der üblichen Miete der Stadt Altenberg ermittelt. Die im Erklärungsbogen erfragten Schätzwerte können dafür einen Anhaltspunkt bieten.

Bitte senden Sie Ihre Erklärung in jedem Fall **unterschrieben** (auf Seite 4) an die Stadtverwaltung Altenberg, Kämmererei, Abt. Steuern, Platz des Bergmanns 2 in 01773 Altenberg zurück.