

Merkblatt zur Berliner Zweitwohnungsteuer

Allgemeines

Die Steuerpflicht richtet sich nach dem Gesetz zur Einführung der Zweitwohnungsteuer im Land Berlin (BlnZwStG) vom 19.12.1997 in der jeweils geltenden Fassung. Danach unterliegt der Zweitwohnungsteuer, wer im Land Berlin eine Zweitwohnung innehat. Zweitwohnung ist jede Wohnung, die der Eigentümerin oder dem Eigentümer oder der Hauptmieterin oder dem Hauptmieter als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes 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 diejenige Person verpflichtet, der eine Wohnung im Sinne des Gesetzes als Nebenwohnung dient.

Anwendungsbereich

Die Steuerpflicht für Zweitwohnungen betrifft nicht nur Personen, die außerhalb des Landes Berlin eine Hauptwohnung haben, sondern auch Personen, die neben einer Hauptwohnung eine Zweitwohnung in Berlin haben. Diese Gleichbehandlung mit Personen, die ihre Hauptwohnung außerhalb Berlins haben, ist verfassungsrechtlich zwingend geboten.

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 die steuerpflichtige Person als Nebenwohnung angemeldet hat oder hätte anmelden müssen **und**
- die Wohnung der Eigentümerin oder dem Eigentümer oder der Mieterin oder dem Mieter als Nebenwohnung tatsächlich dient, das heißt zur Nutzung zur Verfügung steht.

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

Frist zur Abgabe der Zweitwohnungsteuererklärung

Zur Abgabe der Steuererklärung ist nach dem Berliner Zweitwohnungsteuergesetz die Person verpflichtet, der eine Wohnung im Sinne des Gesetzes als Zweitwohnung dient. Die Steuererklärung ist jeweils bis zum 31. Mai des Jahres, für das die Besteuerungsgrundlagen ermittelt werden, abzugeben. Ist die Steuerpflicht nach dem 1. Mai eingetreten, läuft die Erklärungsfrist mit dem Ende des auf den Einzug folgenden Monats ab.

Als Serviceleistung der Berliner Finanzverwaltung erhalten Sie im Normalfall, ca. einen Monat nachdem Sie in Berlin einen Nebenwohnsitz angemeldet haben, automatisch Nachricht vom Finanzamt.

Wichtiger Hinweis

Sollten Sie einmal keine Nachricht vom Finanzamt erhalten, befreit Sie das nicht von Ihrer gesetzlichen Pflicht zur Abgabe einer Zweitwohnungsteuererklärung. Die gesetzliche Verpflichtung besteht, unabhängig davon, ob die Nebenwohnung bereits gemeldet ist, und ohne dass es einer besonderen Aufforderung durch das Finanzamt bedarf.

Bemessungsgrundlage

Bemessungsgrundlage für die Zweitwohnungsteuer ist grundsätzlich die Nettokaltmiete, d.h. die Grundmiete ohne Betriebs- und Heizungskosten. Der Steuersatz beträgt 5 Prozent der Bemessungsgrundlage für Besteuerungszeiträume vor dem Jahr 2019. Für Besteuerungszeiträume ab dem Jahr 2019 beträgt der Steuersatz 15 Prozent der Bemessungsgrundlage.

Merkblatt zur Berliner Zweitwohnungsteuer

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.

Ausnahmen von der Besteuerung

Es gibt nur wenige Ausnahmen. Von der Zweitwohnungsteuer sind nur die Bewohnerinnen und Bewohner folgender Arten von Wohnraum befreit:

1. Wohnungen in Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen,
2. Wohnungen, die aus therapeutischen oder sozialpädagogischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden,
3. Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und der freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen,
4. Räume, die unter das Bundeskleingartengesetz fallen,
5. Räume in Frauenhäusern (Zufluchtwohnungen),
6. Inhaber/innen von Räumen zum Zwecke des Strafvollzuges,
7. Wohnungen, die von einer verheirateten oder in eingetragener Lebenspartnerschaft lebenden Person, die nicht dauernd getrennt von ihrer Ehe- oder Lebenspartnerin oder 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.

Studenten

Studentinnen oder 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.

Zuständiges Finanzamt

Finanzamt Mitte/Tiergarten

Neue Jakobstr. 6-7
10179 Berlin

Telefon (030) 9024 22-0
Fax (030) 9024 22-900

Email: poststelle@fa-mitte-tiergarten.verwalt-berlin.de

Auskünfte zu melderechtlichen Fragen erteilen die Meldestellen.