

Merkblatt: Zweitwohnungsabgabe

Was ist eine Zweitwohnung ?

Jede Wohnung, die jemandem neben seiner Hauptwohnung als Nebenwohnung dient. Hierbei ist es unerheblich, ob jemand die Nebenwohnung zu Zwecken des eigenen persönlichen Lebensbedarfs oder des persönlichen Lebensbedarfs seiner Familie innehat.

Welche Ausnahmen gibt es ?

Personen bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, die zum Zwecke der Schul- oder Berufsausbildung eine Nebenwohnung innehaben, sind von der Abgabe befreit.

Eine Abgabenbefreiung gilt ebenfalls für nicht dauernd getrennt lebende Verheiratete, deren eheliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet, wenn die Nebenwohnung aus beruflichen Gründen gehalten wird.

Keine zu besteuernde Zweitwohnung liegt vor, wenn Wohnungen von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden. Das gleiche gilt auch für Wohnungen von Trägern der öffentlichen und freien Jugendhilfe welche Erziehungszwecken dienen.

Bemessungsgrundlage und Abgabensatz:

Bemessungsgrundlage ist in der Regel die jährliche Nettokaltmiete. Hiervon werden 10 Prozent als Zweitwohnungsabgabe erhoben. Ist die Wohnung in Ihrem Eigentum oder wird sie Ihnen unentgeltlich oder unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen, wird stattdessen die ortsübliche Miete (Median) gemäß dem Mietspiegel der Stadt Worms angesetzt.

Beispiel:

200 EUR Monatsmiete x 12 Monate = 2.400 EUR, hiervon 10 Prozent = 240 EUR Zweitwohnungsabgabe.

Wie wird verfahren, wenn mehrere Personen gemeinschaftlich eine Wohnung nutzen?

Hier gilt der auf den einzelnen Bewohner entfallende Wohnungsanteil als Zweitwohnung. Des Weiteren ist für die Berechnung des Wohnungsanteils die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume (zum Beispiel gemeinsam genutzte Küche oder ähnliches) den an der Gemeinschaft beteiligten Personen zu gleichen Teilen zuzurechnen.

Wenn also beispielsweise 2 Personen eine Wohnung zu gleichen Teilen nutzen, wird bei der Abgabeberechnung jeweils nur die Hälfte der Jahresnettokaltmiete zu Grunde gelegt. Wenn mehrere Personen eine Wohnung als Wohngemeinschaft nutzen, jedoch nur einen gemeinsamen Mietvertrag haben, wird die Miete entsprechend der jeweils genutzten Wohnfläche aufgeteilt.

Beispiel:

Nettokaltmiete insgesamt 250 EUR für eine Gesamtwohnfläche von 50 Quadratmeter = 5 Euro Miete pro Quadratmeter.

Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume = 10 Quadratmeter

Geteilt durch die Anzahl der Personen in der Wohngemeinschaft = 2

dies entspricht einem Anteil an der Gemeinschaftsfläche von 5 Quadratmeter plus

Fläche des eigenen Zimmers = 10 Quadratmeter

ergibt anzurechnende Wohnfläche = 15 Quadratmeter

mal 5 Euro Miete pro Quadratmeter = 75 Euro (= Monatsmiete die der Abgabeberechnung zu Grunde zu legen ist)

Beginn und Ende der Abgabepflicht?

Die Abgabepflicht beginnt mit dem Monat der dem Zeitpunkt der erstmaligen Nutzung einer Wohnung als Zweitwohnung folgt (frühestens ab dem 01.03.2006)

Die Abgabepflicht endet mit Ablauf des vorangegangenen Monats, in welchem der Abgabenschuldner/die Abgabenschuldnerin die Wohnung aufgibt oder die Voraussetzungen für eine Zweitwohnung entfallen.

Beispiel:

Anmeldung ab 18.02. = Abgabepflicht beginnt ab 01.03. des Jahres

Abmeldung ab 22.06. = Abgabepflicht endet am 31.05. des Jahres

Die Zweitwohnungsabgabe entfällt ebenfalls nach Änderung des Wohnungsstatus Ihrer Wormser Wohnung (d.h. Änderung von Nebenwohnung in Hauptwohnung). Sprechen Sie hierzu bitte unter Vorlage Ihres Personalausweises und/oder Reisepass beim Bereich 3 – Öffentliche Sicherheit und Ordnung (Bürgerservicebüro) vor. Die Statusänderungen werden dann von diesen Dienststellen gebührenfrei durchgeführt.

Fälligkeit der Steuer?

Die Zweitwohnungsabgabe ist eine Jahresabgabe. Abgabenzeitraum ist das Kalenderjahr. Die Abgabe wird am 01.07. eines Jahres fällig. Nachzahlungen werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheides fällig.

Anzeigepflicht?

Wer bei Inkrafttreten der Zweitwohnungsabgabensatzung eine Zweitwohnung innehat bzw. wer im Stadtgebiet Inhaber einer Zweitwohnung wird oder eine solche aufgibt, hat dies der Abteilung für Kommunale Steuern der Stadtverwaltung Worms, innerhalb eines Monats anzuzeigen. Soweit Sie sich nach dem Bundesmeldegesetz bei der Meldebehörde, die für die alleinige Wohnung oder die Hauptwohnung zuständig ist, an/abmelden bzw. Ihren Wohnungsstatus ändern, ist eine separate Mitteilung an die Abteilung für Kommunale Steuern nicht mehr erforderlich.