



Information zur Zweitwohnungssteuer

Welche Gemeinde erhebt eine Zweitwohnungssteuer

Zurzeit erheben sechs Gemeinden im Amtsgebiet Südtondern eine Zweitwohnungssteuer. Dies sind Aventoft, Dagebüll, Emmelsbüll-Horsbüll, Humptrup, Klanxbüll und Rodenäs.

Ob und in welchem Umfang eine Gemeinde eine Zweitwohnungssteuer erhebt stellt das schleswig-holsteinische Landesrecht frei. Bedeutet, jede Gemeinde kann entscheiden ob eine Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde erhoben - sprich eine Satzung erlassen wird.

Die Zweitwohnungssteuersatzung, welche von der jeweiligen Gemeindevertretung beschlossen wird, ist die Rechtsgrundlage für die Veranlagung einer Zweitwohnungssteuer.

Was wird besteuert?

Bei der Zweitwohnungssteuer handelt es sich um eine örtliche Aufwandssteuer im Sinne des Artikel 105 Abs. 2a des Grundgesetzes. Es wird die in der Einkommensverwendung zur Ausdruck kommende wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Steuerschuldners besteuert. Der Inhaber einer Zweitwohnung betreibt einen besteuerebaren Aufwand, wenn er in seiner Person oder in der eines Angehörigen die Wohnung zu Zwecken der persönlichen Lebensführung nutzt bzw. für diesen Zweck vorhält, sodass er sich zumindest die Möglichkeit der Eigennutzung offen hält.

Wer ist Steuerschuldner?

Steuerschuldner ist jede natürliche Person, die neben der Hauptwohnung eine weitere Wohnung im Gemeindegebiet für eigene Zwecke der persönlichen Lebensführung oder für Zwecke der persönlichen Lebensführung von Angehörigen vorhält.

Das trifft in erster Linie für die Eigentümer zu. Steuerpflichtig kann aber jeder Person sein, die über eine Wohnung verfügen kann (Mieter, Pächter, Inhaber eines Nießbrauchs,...).

Dies gilt nicht für Personen die innerhalb des Feriengebietes Ihren Hauptwohnsitz innehaben. Als Feriengebiet ist das Amtsgebiet Südtondern definiert.

Muss ich mich beim Amt melden oder werde ich angeschrieben?

Gem. der Zweitwohnungssteuersatzung ist das Innehaben einer Zweitwohnung oder deren Aufgabe innerhalb einer Woche dem Amt Südtondern anzuzeigen. Ein Verstoß gegen diese Anzeigespflicht stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Wie hoch ist die Zweitwohnungssteuer?

Berechnungsgrundlage ist die Jahresrohmiete. Diese wird vom Finanzamt im Rahmen des Einheitswertverfahrens festgestellt. Da gem. Bewertungsgesetz eine Feststellung auf den 01.01.1964 erfolgt, wird diese Jahresrohmiete anhand eines Hochrechnungsfaktors auf den heutigen Stand gerechnet. Mit dem jeweiligen Steuersatz der Gemeinde und dem Verfügbarkeitsgrad wird die Steuer dann berechnet. Die Höhe ist individuell und hängt von dem Objekt ab.

Muss auch eine Steuer gezahlt werden wenn vermietet wird?

Das richtet sich nach der Art der Vermietung. Wird das Objekt per Dauermietvertrag vermietet, sind Sie als Eigentümer nicht steuerpflichtig. Mit dem Abschluss des Mietvertrages geben Sie die Verfügungsgewalt an den Mieter ab. Dieser kann, wenn er das Objekt nicht mit Hauptwohnsitz bewohnt, natürlich wiederum steuerpflichtig sein.

Vermieten Sie an wechselnde Feriengäste ist zu unterscheiden:

Führen Sie die Vermietung in Eigenregie durch hängt es von Ihren Vermietungszeiten ab, wie hoch die Zweitwohnungssteuer ist. Grundsätzlich wird Ihnen der Leerstand als Nutzungsmöglichkeit zugerechnet. Dies ist deshalb der Fall, da Ihnen das Objekt in dieser Zeit zur Nutzung zur Verfügung steht. Unerheblich ist dabei, ob Sie tatsächlich nutzen.

Die Zweitwohnungssteuer wird dann als Vorauszahlung erhoben. Am Ende des Kalenderjahres werden seitens des Steuerpflichtigen Nachweise über die Belegzeiten vorgelegt und der Verfügbarkeitsgrad anhand dieser Angaben von der Steuerabteilung geprüft und berechnet. U.U. ergeht dann ein Änderungsbescheid.

Eine weitere Möglichkeit an Feriengäste zu vermieten ist der Abschluss eines Mietvermittlungsvertrages mit einer Agentur oder einem Vermittler. In diesem Fall kommt es darauf an, ob Ihnen eine Nutzungsmöglichkeit eingeräumt ist. Dieser Regelung bedarf in jedem Fall im Vertrag! Ob eine Steuer in diesem Fall erhoben wird und wenn ja anhand welches Verfügbarkeitsgrades ist vertragsabhängig.

Was muss ich Nachweisen?

Es sind dem Amt Suedtöndern in jedem Fall geeignete Nachweise vorzulegen. Die Verpflichtung zur Vorlage der angeforderten Nachweise ergibt sich aus § 90 Abs. 1 Abgabenordnung (AO) in Verbindung mit § 11 KAG. Hiernach besteht die Verpflichtung, bei der Ermittlung des Sachverhaltes mitzuwirken. Es wird der Mitwirkungspflicht dadurch nachgekommen, dass die für die Besteuerung erheblichen Tatsachen vollständig und wahrheitsgemäß offen gelegt und die bekannten Beweismittel angegeben werden.

Nachweise sind zum Beispiel: der Dauermietvertrag mit einem Mieter, der Mietvermittlungsvertrag bei Vermietung an Gäste, Rechnungen der Gewerke bei Renovierungsarbeiten die zur Unbewohnbarkeit führen.

Allgemeiner Hinweis

Bei der Zweitwohnungssteuer ist die Gesamtwürdigung des Einzelfalles erforderlich. Diese Hinweisseite bietet Ihnen einen groben Überblick über die Zweitwohnungssteuer.

Um Ihren individuellen Fall zu bearbeiten, wenden Sie sich grundsätzlich an die Steuerabteilung. Nach Vorlage aller Unterlagen wird Ihr Fall entsprechend geprüft.

Sie haben weitere Fragen zur Zweitwohnungssteuer?

In diesem Fall steht Ihnen die Steuerabteilung, Frau Ingwersen unter der Rufnummer 04661/601-232 oder per Mail unter anna.ingwersen@amt-suedtöndern.de selbstverständlich gern zur Verfügung!