

## INFOSERVICE STEUERN

30. Juni 2023

### Wohnen unter zwei Dächern – Steuertipps für die Zweitwohnung

Eine Information der Steuerberaterkammer Nürnberg

Wohnen in Berlin, arbeiten in Hamburg – so etwas ist heutzutage keine Seltenheit mehr. Viele wohnen z. B. beruflich bedingt oder wegen eines Studiums in einer Zweitwohnung. „Zahlreiche Kommunen erheben für diese zweite Wohnung die sogenannte Zweitwohnungsteuer. Dabei sollten Steuerpflichtige einiges beachten“, so die Steuerberaterkammer Nürnberg.

#### Was ist die Zweitwohnungsteuer?

Als örtliche Aufwandsteuer ist sie eine reine Kommunalsteuer. Städte und Gemeinden entscheiden eigenverantwortlich, ob sie diese einführen. Häufig erheben Groß- und Universitätsstädte sowie touristische Gemeinden die Zweitwohnungsteuer. Sie wird von selbstnutzenden Eigentümern bzw. Mietern entrichtet, die die Zweitwohnung neben einer Hauptwohnung unterhalten. Nach dem Melderecht wird unter der Zweitwohnung die Nebenwohnung verstanden. Da Kommunen lediglich für jeden Erstwohnsitz einen Steuerausgleich vom Bund erhalten, soll die Zweitwohnungsteuer Bürger dazu motivieren, ihren Hauptwohnsitz in die Kommune zu verlegen.

#### Wie hoch ist die Zweitwohnungsteuer?

Die Rechtsgrundlage zur Erhebung stellen die Kommunalabgabengesetze der Länder sowie Satzungen der betreffenden Gemeinden bzw. die Landesgesetze in den Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg dar. Die Höhe des Steuersatzes wird letztlich von jeder Gemeinde selbst festgelegt. Die Steuer berechnet sich in der Regel anhand der

jährlichen Nettokaltmiete für Mieter bzw. der ortsüblichen Miete für Eigentümer.

#### Gibt es Ausnahmen von der Besteuerung?

Es empfiehlt sich zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Befreiung von der Zweitwohnungsteuer erfüllt sind. Dies kann z. B. für Berufspendler gelten, wenn sie eine Zweitwohnung am Arbeitsort unterhalten und verheiratet sind oder sich in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft befinden. Auch Personen, die in einer Gemeinschaftsunterkunft wohnen, um z. B. Bundesfreiwilligen- oder Zivildienst zu leisten, müssen die Zweitwohnungsteuer nicht zahlen. Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen unterliegen nur dann der Zweitwohnungsteuer, wenn dies ausdrücklich in der Satzung geregelt ist. Bewohner von Pflegeheimen oder therapeutischen Einrichtungen sind ebenfalls von dieser Steuer befreit. In Bayern gilt dies unter bestimmten Voraussetzungen und auf Antrag außerdem für Geringverdiener (z. B. Studenten).

#### Was gibt es ansonsten steuerlich zu beachten?

Ledige Personen, die die Zweitwohnung aus beruflichen Gründen unterhalten, können die Zweitwohnungsteuer bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen für eine doppelte Haushaltsführung als Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben in der Einkommensteuererklärung geltend machen.

#### Fazit

Bei der Zweitwohnungsteuer handelt es sich um ein komplexes Besteuerungsverfahren. Um dabei

## INFOSERVICE STEUERN

30. Juni 2023

### Wohnen unter zwei Dächern – Steuertipps für die Zweitwohnung

Eine Information der Steuerberaterkammer Nürnberg

den Überblick nicht zu verlieren und steuerliche Fallstricke zu umgehen, empfiehlt es sich, Expertenrat bei Steuerberatern einzuholen. Orientierungshilfe bei der Suche gibt der Steuerberater-Suchdienst auf der Website der Steuerberaterkammer Nürnberg unter [www.stbk-nuernberg.de](http://www.stbk-nuernberg.de).

#### Wer ist die Steuerberaterkammer Nürnberg?

Die Steuerberaterkammer Nürnberg ist die berufliche Selbstverwaltung aller in ihrem Kammergebiet Raum Nordbayern niedergelassenen Steuerberater, Steuerberaterinnen und Steuerberatungsgesellschaften (5.774, Stand 01.01.2023). Das Gebiet umfasst die vier Regierungsbezirke in Nordbayern mit den dortigen Städten Bayreuth, Würzburg, Regensburg und Ansbach.

[stbk-nuernberg.de](http://stbk-nuernberg.de)

#### Ansprechpartner für die Presse

Gern stehen Ihnen kompetente Vertreter der Steuerberaterkammer Nürnberg für weitere Auskünfte oder Erläuterungen zu diesem Thema im Rahmen eines Interviews zur Verfügung.

#### Genderhinweis

Für eine bessere Lesbarkeit des Textes wird an einigen Stellen bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern nur eine Geschlechtsform verwendet. Im Sinne der Gleichbehandlung gelten entsprechende Begriffe grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform beinhaltet keine Wertung.

#### Urheberrecht

Die Verwendung dieses Textes ist kostenlos. Aus urheberrechtlichen Gründen ist die Quellangabe (Steuerberaterkammer Nürnberg) erforderlich.