

# Hinweise zur Zweitwohnungssteuer



## Allgemein

Für die Gemeinde Pellworm tritt ab dem 01.01.2019 für das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet eine neue Zweitwohnungssteuersatzung in Kraft. Die grundsätzlichen Änderungen bestehen aus einer neuen Festlegung des Steuermaßstabes sowie ein geänderter Steuersatz. Bisher wurde die Zweitwohnungssteuer aufgrund der vom Finanzamt festgesetzten Jahresrohmiete berechnet. Zukünftig bemisst sich die Steuer nach dem Wohnwert des Steuergegenstandes. Rechtsgrundlage für diese Steuer ist die „Satzung der Gemeinde Pellworm über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer“ (Zweitwohnungssteuersatzung). Die Satzung kann im Internet unter [www.gemeinde-pellworm.de](http://www.gemeinde-pellworm.de) (Gemeinde – Satzungen – Zweitwohnungssteuer) eingesehen werden.

## Wer ist Steuerpflichtig?

Steuerpflichtig ist, wer im Gemeindegebiet Inhaber (Eigentümer, Mieter oder Nutzungsberechtigter) einer oder mehrerer Zweitwohnungen ist.

## Was ist eine Zweitwohnung?

Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, über die eine Person neben ihrer oder seiner Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen oder des Lebensbedarfs seiner Familienmitglieder verfügen kann.

Die Steuerpflicht ist auch dann gegeben, wenn das Objekt nicht oder vorübergehend anders genutzt wird. Ausreichend ist eine rechtliche und/oder tatsächliche Verfügungsgewalt über die Zweitwohnung (= „Innehaben“ der Wohnung).

## Gibt es Ausnahmen von der Besteuerung?

1. Von der Steuerpflicht befreit sind Wohnungen, die nicht dauernd getrennt lebende verheiratete oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebende Personen aus beruflichen Gründen nutzen.
2. Wohnraum, der eine Kapitalanlage darstellt, wird ebenfalls nicht besteuert. Eine Kapitalanlage ist z.B. dann anzunehmen, wenn das Haus oder die Wohnung dauervermietet ist. Dies ist entsprechend (z.B. durch einen Mietvertrag) nachzuweisen. (Alle nicht erheblichen Daten im Mietvertrag sind zu Schwärzen, ausgenommen davon sind: Namen der Mieter, Dauer der Vermietung, Mietentgelt)

## Wie berechnet sich die Zweitwohnungssteuer?

Grundlage für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer ist der Wohnwert (§4 Zweitwohnungssteuersatzung). Der Wohnwert ergibt sich aus dem Lagewert multipliziert mit der Quadratmeterzahl der Wohnfläche multipliziert mit dem Baujahresfaktor der Wohnung multipliziert mit einem Gebäudeartfaktor und multipliziert mit dem Verfügbarkeitsgrad. Der Lagewert errechnet sich aus dem flächenabhängigen Bodenrichtwert, sofern ein Flächenbezug angegeben wird. Flächenabhängige Bodenrichtwerte werden auf eine einheitliche Größe von 850 qm berechnet. Die Umrechnung erfolgt anhand der Tabelle für Flächenabhängigkeit. Für Bodenrichtwerte, die keinen Flächenbezug ausweisen, wird eine Fläche anhand der umliegenden Zonen geschätzt. Als Bodenrichtwert werden die vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte angewendet. Für Bodenrichtwertzonen, die vom

Gutachterausschuss nicht als allgemeines Wohngebiet oder Wohnbaufläche klassifiziert sind, ist ein Wert entsprechend der umliegenden Bodenrichtwertzonen mit ermittelten Werten für allgemeine Wohngebiete bzw. Wohnbauflächen zu schätzen. Neu veröffentlichte Bodenrichtwerte werden ab dem folgenden Kalenderjahr für die Bemessung der Vorauszahlung und abschließende Festsetzung verwendet.

Auf diesen Wohnwert wird der Steuersatz der Gemeinde Pellworm von derzeit 16 % angewandt.

Anhand des folgenden Beispiels wird die zukünftige Berechnung der Zweitwohnungssteuer deutlich. Ausgegangen wird hier von einem Einfamilienhaus mit 70 qm Wohnfläche und einem Baujahr von 1970.

<b>Beispiel</b>						
<b>Bodenrichtwert lt. Gutachterausschuss</b> (Bezugsgröße 800)	<b>Lagewert</b> (Umrechnung auf einheitlich 850 qm)	<b>Quadratmeterzahl der Wohnfläche</b> (70 qm)	<b>Baujahresfaktor</b> <b>0,90</b> (Bj: 1970)	<b>Gebäudeartfaktor</b> <b>1,6</b> (EFH)	<b>Verfügbarkeit</b> (100 %)	<b>Steuersatz lt. Satzung</b> (16 %)
42,00 €	40,74 €	2851,80 €	2566,62 €	4106,59 €	4106,59 €	657,05 € im Jahr

$$40,74 \text{ €} * 70 \text{ qm} * 0,90 * 1,6 * 100 \% = \text{zu entrichtende Steuer (657,05 €)}$$

### **Muss man sich melden, wenn man eine Zweitwohnung in der Gemeinde Pellworm hat?**

Das Innehaben einer Zweitwohnung und deren Aufgabe im Gemeindegebiet Pellworm sind innerhalb von zwei Wochen nach Bezug, bzw. Aufgabe der Wohnung oder Änderung der tatsächlichen Nutzung anzuzeigen.

Wer der Anzeigepflicht über das Innehaben, der Aufgabe oder aber der Nutzungsänderung einer Zweitwohnung nicht nachkommt, handelt ordnungswidrig.