

Zweitwohnungssteuer – was ist das?

Dies ist eine Steuer, die in Kirchzarten für das Innehaben einer Zweitwohnung erhoben wird. Diese örtliche Aufwandsteuer finanziert u.a. auch die gemeindliche Infrastruktur.

Ab wann und wie wird die Zweitwohnungssteuer erhoben?

Bei der Zweitwohnungssteuer handelt es sich um eine Jahressteuer, welche seit dem 01. Januar 2024 erhoben wird. Alle Personen, die in Kirchzarten eine Zweitwohnung gemeldet haben, werden vom Rechnungsamt der Gemeinde angeschrieben und aufgefordert, eine Steuererklärung abzugeben. Inhaberinnen/Inhaber einer Zweitwohnung, die keine Zweitwohnung gemeldet haben, sind von sich aus verpflichtet eine Steuererklärung beim Rechnungsamt einzureichen.

Nach welcher Rechtsgrundlage wird die Zweitwohnungssteuer erhoben?

Rechtsgrundlage ist die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Kirchzarten Zweitwohnungssteuersatzung – ZwWStS) vom 26.10.2023 in Verbindung mit §§ 2, 8 Abs. 2 Nr. 2 und 9 Abs. 4 Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG).

Wann ist die Anmeldung vorzunehmen? Wer eine Wohnung bezieht, hat sich innerhalb einer Woche beim Rechnungsamt anzumelden. Kontaktmöglichkeiten finden Sie umseitig am Ende der Fragen.

Gibt es Steuerbefreiungen?

Von der Zweitwohnungssteuer befreit sind:

- (1) Wohnungen, die Studierende oder noch in Ausbildung befindliche Personen bei den Eltern oder einem Elternteil innehaben, soweit sich die Hauptwohnung am Studien- oder Ausbildungsort befindet.
- (2) Wohnungen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder für Zwecke der Erziehung als Jugendhilfemaßnahme zur Verfügung gestellt werden.
- (3) Wohnungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen und sich in Pflegeheimen oder vergleichbaren Einrichtungen befinden.
- (4) Wohnungen, die eine nicht dauernd getrenntlebende verheiratete oder in einer eingetragenen Partnerschaft lebende Person, die ihrer Arbeit nicht von der gemeinsamen Wohnung aus nachgehen kann, ausschließlich aus beruflichen Gründen innehat.

Die Befreiung gilt auch für Zweitwohnungen, wenn sich die Hauptwohnung in einer unter Nr. 1 und 2 genannten Einrichtung befindet.

Ist eine beruflich bedingte Zweitwohnung steuerpflichtig?

Ja, sie ist steuerpflichtig. Ausnahme davon siehe vorherige Frage unter Punkt 3. Andere Wohnungen (z.B. von nicht verheirateten bzw. in eingetragener Partnerschaft lebenden Personen) unterliegen der Steuer, auch wenn sie aus beruflichen Gründen unterhalten werden.

Besteht Steuerpflicht für ein Zimmer im Haushalt der Eltern/Kinderzimmer?

Zweitwohnungen im Haushalt der Eltern oder eines Elternteils, bei welchen es sich lediglich um eine Übernachtungsmöglichkeit oder um ein Zimmer handelt, das von erwachsenen Kindern gelegentlich mit geringfügiger Dauer genutzt wird, stellen keine Zweitwohnung dar und sind daher nicht steuerpflichtig. Eine Steuerpflicht besteht, wenn ein separates Zimmer ausschließlich erwachsenen Kindern zum Wohnen und Schlafen bereitgehalten und dieses nicht anderweitig genutzt wird oder wenn es sich um eine Einliegerwohnung handelt.

Besteht Steuerpflicht wenn sich Haupt- und Zweitwohnung in Kirchzarten befinden?

In diesen Fällen besteht eine Steuerpflicht, da es unerheblich ist, ob sich sowohl die Zweitwohnung als auch die Hauptwohnung in Kirchzarten befinden. Eine Befreiung wäre verfassungswidrig und würde dem Grundsatz der Steuergleichheit widersprechen. Ausnahme ist, die Zweitwohnung befindet sich auf demselben Grundstück wie die Hauptwohnung.

Sind Studierende/Auszubildende in Kirchzarten steuerpflichtig?

Studierende und Auszubildende, die in Kirchzarten eine Zweitwohnung innehaben, sind nicht steuerpflichtig, wenn sie noch bei den Eltern oder einem Elternteil wohnen, soweit sich die Hauptwohnung am Studien- oder Ausbildungsort befindet.

Ist selbst genutztes Wohneigentum steuerpflichtig?

Wenn Wohneigentum (auch nur zeitweise) selbst genutzt wird, besteht Steuerpflicht. In diesen Fällen wird eine Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe nach dem Mietspiegel für Kirchzarten angesetzt.

Gibt es Ermäßigungen/Befreiungen für Personen mit geringem Einkommen?

Nein, die Zweitwohnungssteuer ist unabhängig von den Einkommensverhältnissen.

Wer muss Zweitwohnungssteuer bezahlen?

Steuerpflichtig ist jede volljährige Person, die in Kirchzarten eine Zweitwohnung innehat. Haben mehrere Steuerpflichtige gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner. Wohngemeinschaft siehe auch unter dem nächsten Fragepunkt.

Wie wird die Zweitwohnungssteuer bei Wohngemeinschaften berechnet?

Für die Steuer ist der jeweilige Wohnungsanteil entscheidend. Die gemeinschaftlich genutzten Räume werden allen Wohnungsinhaberinnen/Wohnungsinhabern zu gleichen Teilen zugerechnet. Diesem Anteil sind die von jeder Mitinhaberin/jedem Mitinhaber individuell genutzten Räume hinzuzurechnen. Gegebenenfalls wird die Gesamtfläche der Wohnung durch die Anzahl aller Mitinhaberinnen/Mitinhabern geteilt. Bei der Berechnung des Wohnungsanteils werden nur volljährige Personen berücksichtigt.

Wie hoch ist die Zweitwohnungsteuer und wie wird sie berechnet?

Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet, diese beträgt 20% der jährlichen Nettokaltmiete. Nettokaltmiete ist die Miete ohne Nebenkosten. Ist keine oder eine vergünstigte Miete vereinbart, beträgt die Steuer 20% der ortsüblichen Miete. Ist eine Bruttokaltmiete (einschl. Nebenkosten ohne Heizkosten) vereinbart, erfolgt eine pauschale Kürzung um die Nebenkosten von jeweils 10%, bei Bruttowarmmiete erfolgt eine pauschale Kürzung von jeweils 20 %.

Wann beginnt und wann endet die Steuerpflicht?

Die Steuerpflicht entsteht jeweils am 01. Januar. Falls die Zweitwohnungseigenschaft erst nach dem 01. Januar eintritt, wird die Steuer ab dem 1. Tag des Folgemonats erhoben. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, mit dem die Zweitwohnungseigenschaft entfällt.

Wann wird die Zweitwohnungsteuer fällig?

Die Steuer wird einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheids fällig. Bis zur Bekanntgabe eines neuen Steuerbescheids ist die Steuer jeweils zum 01.03. eines jeden Jahres fällig. Endet die Steuerpflicht, so wird die zu viel bezahlte Steuer erstattet.

Welche Pflichten hat eine Inhaberin/ein Inhaber einer Zweitwohnung?

An-, Ab- oder Ummeldungen werden beim Fachbereich 2 für Bürgerservice entgegen genommen. Wer Inhaberin/Inhaber einer Zweitwohnung ist, wird oder diese aufgibt, hat dies innerhalb eines Monats bei der Gemeinde Kirchzarten – Rechnungsamt - anzuzeigen. Dies gilt auch, wenn der Nebenwohnsitz zum Hauptwohnsitz wird. Die Anzeige beim Bürgerservice gilt auch für die Zweitwohnungssteuer. Wenn Sie eine Zweitwohnung haben, sind Sie verpflichtet eine Steuererklärung abzugeben. Jede Änderung (z.B. Mietänderung, Wegfall eines Befreiungstatbestandes, etc.) sind der Gemeinde Kirchzarten anzuzeigen.

Welche Mitwirkungspflichten haben Dritte z.B. Vermieterinnen/Vermieter, Eigentümerinnen/Eigentümer, Verwalterinnen/Verwalter, etc.?

Diejenigen, die eine Zweitwohnung überlassen, verwalten oder eine Mitbenutzung gestatten, sind gegenüber der Gemeinde Kirchzarten nach § 93 Abgabenordnung (AO) zu Auskünften und Mitwirkung in Steuersachen verpflichtet.

Wann fällt keine Zweitwohnungsteuer an?

Für Personen, die in Kirchzarten nur den Hauptwohnsitz haben, entsteht keine Pflicht zur Zweitwohnungsteuer. Überprüfen Sie ggf. Ihren Meldestatus. Falls Sie sich inzwischen überwiegend in Kirchzarten aufhalten, müssen Sie hier den Hauptwohnsitz anmelden. Falls Sie Ihre Nebenwohnung in Kirchzarten zwischenzeitlich aufgegeben haben, melden Sie diese bitte beim zuständigen Meldeamt am Hauptwohnsitz ab. Ansonsten besteht weiterhin eine Zweitwohnungssteuerpflicht.

Kontaktmöglichkeiten

Auskünfte zur Zweitwohnungsteuer:

Gemeinde Kirchzarten, Rechnungsamt
Talvogteistr. 12, 79199 Kirchzarten
Telefon: 07661/ 393-37
Fax: 07661/ 393 - 8137
E-Mail: finanzwesen@kirchzarten.de

Öffnungszeiten:

Montag bis Freitag von 08:00 - 12:00 Uhr,
nachmittags nur nach Terminvereinbarung.

Auskünfte zu allen Meldeangelegenheiten:

Fachbereich 2, Bürgerservice,
Talvogteistr. 2a, 79199 Kirchzarten
Telefon: 07661/ 393- 22 oder 23 oder 24
E-Mail: buergerservice@kirchzarten.de

Öffnungszeiten:

Montag-Freitag von 08:00 – 12:00 Uhr
Montag und Mittwoch von 14:00-16:00 Uhr
und Donnerstag von 14:00-18.00 Uhr
oder nach Terminvereinbarung

Weitere Informationen

Weitere Informationen, die Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungsteuer, etc. finden Sie unter www.kirchzarten.de

(Stand April 2024)