



Merkblatt Zweitwohnungssteuer

Was ist eine Zweitwohnungssteuer?

Für jede Wohnung, die Sie neben Ihrer Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs innehaben (unabhängig vom Meldestatus), wird aufgrund der am 25.09.2018 erlassenen Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer diese Abgabe ab dem Jahr 2019 erhoben.

Welche Ausnahmen gibt es?

1. Wohnungen, die von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden
2. Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen
3. Wohnungen in Alten-, Altenwohn- und Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen
4. Räume in Frauenhäusern (Zufluchtwohnungen)
5. Räume zum Zwecke des Strafvollzugs
6. Wohnungen, die ausschließlich als Kapitalanlage genutzt werden. Der Inhaber darf diese im Kalenderjahr weniger als drei Monate für seine private Lebensführung nutzen und sie im Übrigen an Fremde vermieten

Wer wird von der Steuer befreit?

1. Personen bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, die zum Zwecke der Schul- oder Berufsausbildung eine Nebenwohnung innehaben
2. Nicht dauernd getrennt lebende verheiratete Personen oder Personen in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft, deren eheliche/lebenspartnerschaftliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet und Sie aus beruflichen Gründen eine Nebenwohnung in der Stadt Vallendar innehaben

Wann beginnt und wann endet die Steuerpflicht?

Die Steuerpflicht beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der dem Zeitpunkt der erstmaligen Nutzungsmöglichkeit Ihrer Wohnung als Zweitwohnung folgt (frühestens bei Inkrafttreten der Satzung).

Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Monats, in welchem die Voraussetzungen einer Zweitwohnung entfallen (z. B. Zweitwohnung wird zur Hauptwohnung, Auszug aus der Wohnung).

Beispiel:

Anmeldung der Wohnung am 18.04. → Beginn der Steuerpflicht am 01.05. des Jahres

Abmeldung der Wohnung am 18.04. → Beendigung der Steuerpflicht am 30.04. des Jahres

Wann ist die Steuer fällig?

Die Zweitwohnungssteuer ist eine Jahressteuer und wird einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig. Bis Bekanntgabe eines neuen Steuerbescheides ist die Steuer jeweils zum 01.07. eines Kalenderjahres zu entrichten. Sie haben die Möglichkeit ein SEPA-Lastschriftmandat zu erteilen.

Wie bestimmen sich Bemessungsgrundlage und Abgabensatz?

Berechnungsgrundlage ist Ihre jährliche Nettokaltmiete (ohne jegliche Nebenkosten oder Möblierungszuschläge), von der 15 % als Zweitwohnungssteuer erhoben werden. 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 jeweils geltenden Mietspiegel der Stadt Koblenz mit einem Abzug von 10 % angesetzt. Bei einer vereinbarten Bruttokaltmiete (einschl. Nebenkosten, ohne Heizkosten) gilt als Nettokaltmiete, die um einen Abzug von 10 % verminderte Bruttokaltmiete; bei einer Bruttowarmmiete (einschl. Nebenkosten und Heizkosten) wird diese um einen Abzug von 20 % vermindert. Wird Ihnen eine Wohnung teilmöbliert vermietet, so gilt als Nettokaltmiete, die um einen Abzug von 10 % verminderte Miete; bei einer vollmöblierten Wohnung, wird die Miete um 20 % vermindert. Teilmöblierung bedeutet dabei bereits, wenn Ihnen eine Einbauküche zur Verfügung gestellt wird. Vollmöblierung bedeutet, dass alle notwendigen Möbel zum Wohnen von Ihrem Vermieter zur Verfügung gestellt werden.

Beispiele zur Berechnung der Zweitwohnungssteuer:

Nettokaltmiete $300 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} = 3.600 \text{ €}$, davon 15 % = 540 €

Bruttokaltmiete 300 €, 10 % Abzug = $270 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} = 3.240 \text{ €}$, davon 15 % = 486 €

Bruttowarmmiete vollmöbliert 300 €, 40 % Abzug = $180 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} = 2.160 \text{ €}$, davon 15 % = 324 €

Was passiert bei gemeinschaftlicher Nutzung einer Wohnung?

Hier gilt für alle den/die einzelnen Bewohner/in entfallenen Wohnungsanteil (z. B. eigenes WG-Zimmer) als Zweitwohnung, die Fläche von gemeinschaftlich genutzten Räumen (z. B. Küche, Badezimmer, Flure) wird jedem/jeder Bewohner/in zu gleichen Teilen zugerechnet.

Beispiel:

2 Personen

Nettokaltmiete 300 € Gesamtwohnfläche 60 m² Baujahr des Gebäudes: 1923

15 m² eigenes Zimmer

- $(60 \text{ m}^2 \text{ gemeinschaftlich genutzte Räume} / 2 \text{ Personen})$
= 45 m² spezifische Wohnfläche
× 5,68 €/m² (aufgrund geltenden Mietspiegels der Stadt Koblenz, inkl. Abzug)
= 255,60 € Basismietkaltmiete (= Bemessungsgrundlage)

Was bedeutet Anzeigepflicht und Steuererklärung

Wenn Sie bei Inkrafttreten der Zweitwohnungssteuersatzung oder zu einem späteren Zeitpunkt eine Zweitwohnung innehaben, eine solche aufgeben oder eine andere Veränderung im Mietverhältnis (z. B. Änderung der Miethöhe/-fläche) auftritt, haben Sie dies dem Steueramt der Verbandsgemeinde Vallendar innerhalb eines Monats unter amtlichem Formular („Steuererklärung“) mit entsprechenden Belegen (z. B. Mietvertrag) schriftlich anzuzeigen.

Was passiert, wenn ich meinen Pflichten nicht nachkomme?

Wenn Sie Ihren Anzeige- oder Steuerklärungspflichten nicht nachkommen oder falsche Angaben machen, handeln Sie ordnungswidrig. Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 11 Absatz 3 der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden. Diese Auskunftspflicht gilt sowohl für Mieter als auch für Vermieter und Eigentümer.