HAMBOORG.CITY

Kostenlose Plattform für Ausländer in Deutschland

✓ 24/7-Assistent in Ihrer Sprache
✓ Amtliches Dokumenten-Scanner
✓ Terminerinnerungen
✓ Leistungsrechner

hamboorg.city — ist und bleibt KOSTENLOS

Zweitwohnsitzsteuer — Wann sie anfällt und wie man sie vermeidet

Was die Zweitwohnsitzsteuer ist, wer sie zahlen muss und wie Sie sie legal vermeiden können.

Deutsche Begriffe: Zweitwohnsitzsteuer | Zweitwohnung | Hauptwohnsitz | Nebenwohnung | Meldepflicht

---

Was ist die Zweitwohnsitzsteuer?

Die **Zweitwohnsitzsteuer** (auch Zweitwohnungssteuer) ist eine kommunale Steuer, die Sie zahlen müssen, wenn Sie neben Ihrem **Hauptwohnsitz** eine **Nebenwohnung** (Zweitwohnung) haben. Nicht alle Städte erheben diese Steuer — aber immer mehr tun es.

Die Steuer soll verhindern, dass Menschen sich in einer günstigeren Gemeinde als Hauptwohnung anmelden, obwohl sie tatsächlich woanders leben. Denn die Hauptwohnung bestimmt, welche Gemeinde die **Einkommensteueranteile** erhält.

Wer muss Zweitwohnsitzsteuer zahlen?

Sie zahlen die Steuer, wenn Sie:

• In einer Stadt **mit Hauptwohnsitz** gemeldet sind UND

• In einer **anderen Stadt** (die die Steuer erhebt) eine **Nebenwohnung** haben

Typische Situationen

• **Berufspendler** — Hauptwohnung bei der Familie, Zweitwohnung am Arbeitsort

• **Studenten** — Hauptwohnung bei den Eltern, Zimmer in der Universitätsstadt

• **Wochenendpendler** — Arbeit in einer Stadt, Familie in einer anderen

• **Ferienwohnung** — eigene Ferienwohnung in einer Touristenstadt (auch wenn Sie dort kaum sind!)

Ausnahmen (je nach Stadt)

• **Verheiratete** — Zweitwohnung aus beruflichen Gründen ist in vielen Städten **befreit** (nach BVerfG-Urteil 2005)

• **Personen unter 18** — keine Steuer in den meisten Städten

• **Pflegeheimbewohner** — oft befreit

• **Studenten mit geringem Einkommen** — manche Städte gewähren Ermäßigung

Wie hoch ist die Steuer?

Die Zweitwohnsitzsteuer beträgt in der Regel **5–18 % der jährlichen Nettokaltmiete**:

Stadt	Steuersatz
München	9 % der Nettokaltmiete
Berlin	15 %
Hamburg	8 %
Köln	10 %
Frankfurt	10 %
Düsseldorf	10 %
Konstanz	18 % (einer der höchsten)
Freiburg	12 %
Dortmund	12 %

Rechenbeispiel

Zweitwohnung in Berlin, Nettokaltmiete 600 €/Monat:

• Jährliche Miete: 600 × 12 = **7.200 €**

• Steuersatz Berlin: **15 %**

• Zweitwohnsitzsteuer: 7.200 × 0,15 = **1.080 €/Jahr** (= 90 €/Monat)

Bei Eigentum: Statt der Miete wird der **Mietwert** (ortsübliche Vergleichsmiete) herangezogen.

Anmeldung und Bezahlung

Wann muss ich mich anmelden?

Wenn Sie eine Zweitwohnung beziehen, müssen Sie sich **innerhalb von 14 Tagen** beim Einwohnermeldeamt anmelden (Meldepflicht). Die Meldebehörde informiert dann das Steueramt.

Steuerbescheid

- Das Steueramt schickt Ihnen einen **Steuerbescheid**
- Die Steuer wird in der Regel **jährlich** oder **quartalsweise** erhoben
- Zahlung per **Überweisung** oder **Lastschrift**

Was passiert, wenn ich mich nicht anmelde?

- **Bußgeld** wegen Verstoß gegen die Meldepflicht (bis 1.000 €)
- **Nachzahlung** der Steuer für alle versäumten Jahre
- **Steuerhinterziehung** bei vorsätzlicher Nichtanmeldung (strafrechtliche Folgen)

Wie kann ich die Steuer vermeiden?

1. Zweitwohnung zum Hauptwohnsitz machen

Melden Sie Ihre Zweitwohnung als **Hauptwohnsitz** an — dann fällt keine Steuer an.
Achtung: Ihr Hauptwohnsitz bestimmt:

- Zuständiges **Finanzamt**
- **Wahlrecht** (Kommunalwahl)
- **Kfz-Zulassung**
- **Kindergeld-Familienkasse**

2. Wohnung abmelden

Wenn Sie die Zweitwohnung nicht mehr brauchen → abmelden.

3. Befreiung beantragen

In vielen Städten können Sie eine **Befreiung** beantragen:

• Bei **geringem Einkommen** (unter einer bestimmten Grenze)

• Bei **Zweitwohnung aus beruflichen Gründen für Verheiratete** (BVerfG-Urteil)

• Bei **Studenten** (in manchen Städten, z. B. wenn die Eltern allein sorgeberechtigt die Wohnung stellen)

4. Steuer als Werbungskosten absetzen

Wenn die Zweitwohnung **berufsbedingt** ist, können Sie die Steuer als **Werbungskosten** in der Steuererklärung absetzen (doppelte Haushaltsführung, § 9 EStG):

• Voraussetzung: eigener **Hausstand** am Hauptwohnsitz

• Maximal **1.000 €/Monat** für die Unterkunft am Arbeitsort absetzbar

• Auch **Fahrtkosten** für die wöchentliche Heimfahrt absetzbar

Zweitwohnsitzsteuer und Ausländer

Häufige Situationen

• **Neuzuwanderer** — Hauptwohnung im Heimatland, Wohnung in Deutschland → In der Regel keine Zweitwohnsitzsteuer, da die deutsche Wohnung der **einzige Wohnsitz in Deutschland** ist und als Hauptwohnung gilt

• **Familie in anderer Stadt** — Partner in Stadt A, Arbeit in Stadt B → Zweitwohnsitzsteuer in Stadt B möglich (bei Verheirateten oft Befreiung)

• **Studenten aus dem Ausland** — Wohnung in der Uni-Stadt ist der **Hauptwohnsitz** → keine Steuer

Tipp

Melden Sie Ihre **erste Wohnung in Deutschland** immer als **Hauptwohnsitz** an. Nur wenn Sie später eine **zweite Wohnung** in einer anderen Stadt nehmen, wird die Zweitwohnsitzsteuer relevant.

Häufige Fragen

Zahle ich die Steuer auch für eine Ferienwohnung?

Ja — wenn die Ferienwohnung in einer Stadt liegt, die Zweitwohnsitzsteuer erhebt, und Sie die Wohnung für sich selbst nutzen (nicht vermieten). Bei **dauerhafter Vermietung** an Dritte entfällt die Steuer in der Regel.

Was ist der Unterschied zwischen Hauptwohnung und Nebenwohnung?

Der **Hauptwohnsitz** ist die Wohnung, die Sie **vorwiegend nutzen** (§ 22 BMG). Wenn Sie gleich viel Zeit an zwei Orten verbringen, ist die Wohnung mit dem **Lebensmittelpunkt** (Familie, soziale Kontakte) der Hauptwohnsitz.

Kann der Arbeitgeber die Steuer übernehmen?

Theoretisch ja, aber in der Praxis selten. Die Übernahme wäre ein **geldwerter Vorteil** und müsste versteuert werden.

Tipps

1. **Vor dem Umzug prüfen** — erhebt die Stadt Zweitwohnsitzsteuer?
2. **Immer rechtzeitig anmelden** — vermeiden Sie Bußgelder und Nachzahlungen
3. **Befreiung prüfen** — besonders bei berufsbedingter Zweitwohnung für Verheiratete
4. **Steuererklärung nutzen** — Zweitwohnsitzsteuer als Werbungskosten absetzen

---

hamboorg.city/knowledge/article/zweitwohnsitzsteuer/
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo