

Hinweise zur Zweitwohnungssteuer der Stadt Uetersen (Stand 30.06.2020)

Dieses Informationsblatt dient der Information über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer.

Auf welcher Grundlage wird die Zweitwohnungssteuer erhoben?

Rechtliche Grundlage ist die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer der Gemeinde, in welcher sich die Zweitwohnung befindet.

Was wird besteuert?

Die Zweitwohnungssteuer ist eine sogenannte örtliche Aufwandssteuer im Sinne des Artikels 105 Absatz 2 a des Grundgesetzes. Mit ihr wird die in der Einkommensverwendung zum Ausdruck kommende besondere wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Steuerschuldners besteuert. Der Steuer unterliegt die Einkommensverwendung in Form des Vorhaltens einer Zweitwohnung für Zwecke der persönlichen Lebensführung.

Wer muss eine Zweitwohnungssteuer zahlen?

Steuerschuldner ist jede natürliche Person, die neben der Hauptwohnung eine weitere Wohnung im Gebiet der Stadt Uetersen für eigene Zwecke der persönlichen Lebensführung oder für Zwecke der persönlichen Lebensführung von Angehörigen vorhält.

Sind auch Personen zur Zahlung der Zweitwohnungssteuer verpflichtet, die nicht Eigentümer der Wohnung sind?

Ja, auch Mieter von Wohnungen, Pächter von bebauten Grundstücken oder Inhaber eines dinglichen Wohnrechtes (z.B. Nießbrauch) unterliegen der Steuerpflicht, wenn sie eine weitere Wohnung im Stadtgebiet Uetersen für Zwecke der persönlichen Lebensführung vorhalten.

Muss die Zweitwohnung auch dann gezahlt werden, wenn die Wohnung nicht genutzt wird?

Ja, die Zweitwohnungssteuer ist zu entrichten, wenn die Möglichkeit der Verwendung für Zwecke der persönlichen Lebensführung besteht. Ausreichend ist eine rechtliche und / oder tatsächliche Verfügungsgewalt über die Zweitwohnung. Ob die Zweitwohnung tatsächlich nicht genutzt wird, ist unerheblich.

Erhalten die Schuldner der Zweitwohnungssteuer eine Gegenleistung?

Eine konkrete Gegenleistung wird nicht erbracht. Die Zweitwohnungssteuer wird wie alle anderen Steuern auch zur Erzielung von Einnahmen erhoben. Dadurch unterscheiden sich Steuern von Gebühren (z.B. Verwaltungsgebühren, Gebühren für die Benutzung von öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen), Beiträgen (z.B. Erschließungsbeiträge) und beitragsähnlichen Vorteilsentgelten (z.B. Fremdenverkehrsabgabe). Bei diesen Abgaben wird eine konkrete Gegenleistung erbracht oder eine Vorteilsmöglichkeit eröffnet.

Für Steuern erhalten Sie eine mittelbare Gegenleistung, da das Aufkommen dazu verwendet wird, die gemeindliche Infrastruktur zu schaffen und zu erhalten.

Wie berechnet sich die Zweitwohnungssteuer?

Mit den Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichtes vom 18.07.2019 und des Bundesverwaltungsgerichtes vom 27.11.2019 steht fest, dass die bisherige Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Uetersen, die auf der indexierten Jahresrohmiete als Steuermaßstab basiert, verfassungswidrig ist. Das Bundesverfassungsgericht beurteilte den Steuermaßstab der indexierten Jahresrohmiete zur Bemessung der Zweitwohnungssteuer als verfassungswidrig, da sich dieser an die bisherige Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer anlehnt und somit auf den Einheitswerten von 1964 beruht.

Die neue Zweitwohnungssteuersatzung orientiert sich stattdessen beim Steuermaßstab am Bodenrichtwert, der Gebäudeart, dem Baujahr und der Wohnfläche.

Die Bemessungsgrundlage für die Zweitwohnungssteuer wird wie folgt berechnet: jeweils aktueller Bodenrichtwert multipliziert mit der Quadratmeterzahl der Wohnfläche multipliziert mit dem Baujahresfaktor des Objektes multipliziert mit dem Faktor für die Gebäudeart multipliziert mit dem Verfügbarkeitsgrad der Wohnung.

Auf die Bemessungsgrundlage wird der gemeindliche Steuersatz angewendet. Das Ergebnis ist der Jahresbetrag der Zweitwohnungssteuer.

Wann beginnt der steuerpflichtige Zeitraum?

Die Steuerpflicht beginnt mit dem 1. des Folgemonats, von dem ab der Inhaber der Zweitwohnung diese für Zwecke der persönlichen Lebensführung verwenden kann.

Beispiel:

Eine Wohnung wird dem Käufer/Mieter am 15.05.2020 übergeben. Der steuerpflichtige Zeitraum beginnt am 01.06.2020. Die Zweitwohnungssteuer beläuft sich in diesem Fall auf 7/12 des Jahresbetrages.

Wann endet der steuerpflichtige Zeitraum?

Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Inhaber der Zweitwohnung diese für Zwecke der persönlichen Lebensführung verwenden kann.

Beispiel:

Eine Wohnung wird dem neuen Eigentümer/Mieter am 15.08.2020 übergeben. Der steuerpflichtige Zeitraum endet am 31.08.2020. Die Zweitwohnungssteuer beläuft sich in diesem Fall auf 8/12 des Jahresbetrages.