

Häufige Fragen zur Zweitwohnungssteuer!

Wer zahlt ab wann Zweitwohnungssteuer?

Die Stadt Soest erhebt seit dem 01. Juli 2011 eine Zweitwohnungssteuer und folgt damit mehr als 40 Städten in NRW.

Diese Steuer haben volljährige Personen zu entrichten, die in Soest im Sinne der Zweitwohnungssteuersatzung eine Nebenwohnung beziehen oder bereits bezogen haben. Das können Eigentümer, Mieter oder Nutzungsberechtigte sein. Jeder, der in Soest mit zweitem Wohnsitz gemeldet ist, ist grundsätzlich steuerpflichtig.

Wie erklären Zweitwohnungssteuerpflichtige diese Steuer bei der Stadt Soest?

Seit Juli 2011 werden alle Einwohner angeschrieben, die mit Nebenwohnsitz in Soest gemeldet sind. Mit dem Schreiben erhalten Sie auch das Formular „Erklärung zur Zweitwohnungssteuer“ und eine Ausfüllhilfe. (Diese befindet sich auf der Rückseite der Erklärung). Dieses Formular kann auch unter www.soest.de herunter geladen, dann ausgefüllt und an die Stadt Soest, Abteilung Finanzen, Bereich Steuern zurückgeschickt werden.

Gibt es Ausnahmen?

Ja. Keine Zweitwohnungen im Sinne der Satzung und damit nicht steuerpflichtig sind:

- a) Wohnungen, die von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden.
- b) Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen.
- c) Wohnungen, die verheiratete und nicht dauernd getrennt lebende Personen aus beruflichen Gründen in Soest innehaben und im Sinne von § 21 Abs. 3 Bundesmeldegesetz genutzt werden, wenn sich die eheliche Wohnung in einer anderen Gemeinde befindet. Diese Regelung gilt gleichermaßen für eingetragene Lebenspartnerschaften nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz. Als berufliche Gründe gelten auch solche Tätigkeiten, die zur Vorbereitung auf die eigentliche Erwerbstätigkeit erforderlich sind (z.B. Studium, Lehre, Ausbildung, Volontariat).
- d) Wohnungen, in Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen.
- e) Wohnungen oder Räume in Zufluchtseinrichtungen (z.B. Frauenhäuser).
- f) Räume im Haushalt der Eltern/Großeltern oder eines Elternteils, bei welchen es sich lediglich um ein Zimmer handelt, das von erwachsenen Kindern genutzt wird (Kinderzimmerregelung). Ein entsprechender Nachweis durch die Eltern/Großeltern ist vorzulegen.
- g) Eine Zweitwohnung liegt nicht vor, wenn der Inhaber die Wohnung im Veranlagungszeitraum weniger als 2 Monate für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den seiner Familienmitglieder nutzt oder vorhält.

Unterschied zwischen Erstwohnsitz und Zweitwohnsitz?

Nach dem Bundesmeldegesetz ist die vorwiegend benutzte Wohnung als Hauptwohnung anzusehen. Jede weitere Wohnung ist bei der Meldebehörde als Zweitwohnsitz anzumelden.

Wie ist der Begriff Wohnung bestimmt?

Wohnung im Sinne der Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt werden kann. Als Wohnung im Sinne dieser Satzung gelten auch alle Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen, die zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfes auf einem eigenen oder fremden Grundstück abgestellt werden.

Was ist die Bemessungsgrundlage?

Bemessungsgrundlage ist die jährliche Nettokaltmiete. Für Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch entgeltlich oder unentgeltlich oder unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind, gilt die ortsübliche Miete als jährliche Nettokaltmiete. Die Nettokaltmiete ist die Warmmiete abzüglich der Betriebskosten und der Heizkosten.

Wie verhält es sich, wenn in meiner Miete Aufwendungen für die Möblierung der Wohnung enthalten sind?

Sollte im Mietvertrag eine Miete vereinbart worden sein, in der einige oder alle Nebenkosten (z.B. Bruttokaltmiete, Bruttowarmmiete), Aufwendungen für die Möblierung der Wohnung, Stellplätze oder Garagen enthalten sind, sind zur Ermittlung der zu berücksichtigenden Nettokaltmiete die nachfolgenden pauschalen Kürzungen vorzunehmen:

- a) Für eingeschlossenen Nebenkosten ohne Heizung 10 %
- b) Für eingeschlossene Nebenkosten mit Heizung 20%
- c) Für Teilmöblierung 10%
- d) Für Vollmöblierung 20%
- e) Für Stellplatz oder Garage 5%

Gibt es Ermäßigungstatbestände?

Ermäßigungstatbestände sieht die Satzung nicht vor.

Wie hoch ist der Steuersatz und was müssen Steuerpflichtige zahlen?

Von der Bemessungsgrundlage werden 10 % als Zweitwohnungsteuer erhoben.

Beispiel:

200 EUR monatliche Nettokaltmiete x 12 Monate = 2.400 EUR,
hiervon 10 % = 240 EUR Zweitwohnungssteuer pro Jahr.

Wie kann ich meinen Meldestatus korrigieren?

Falls Sie feststellen, dass Sie nach ihren tatsächlichen Wohn- und Lebensverhältnissen unzutreffend gemeldet sind, sollten Sie Ihren Meldestatus korrigieren und sich an-, um- oder abmelden.

Weitere Informationen dazu finden Sie unter dem Stichwort Meldeangelegenheiten unter

www.soest.de.

Wann beginnt bzw. endet die Steuerpflicht?

Die Steuerpflicht beginnt mit dem ersten Tag des Monats des Innehabens der Zweitwohnung. Fällt der Zeitpunkt, mit dem die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung beginnt, nicht auf den ersten Tag eines Monats, beginnt die Steuerpflicht am ersten Tag des folgenden Monats. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats in dem die Wohnung aufgegeben wird.

Wie ist die Steuer zu bezahlen?

Die Steuer wird durch Bescheid festgesetzt. Sie wird zu je einem Viertel ihres Jahresbetrages am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig.

Rechtliche Grundlage?

Grundlage für die Steuererhebung ist die Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Soest vom 19.05.2011 in der jeweils geltenden Fassung. Die Satzung kann eingesehen werden unter

www.soest.de

Sie haben weitere Fragen zum Thema Zweitwohnungsteuer?

Dann nehmen Sie bitte Kontakt auf mit der Abteilung Finanzen, Bereich Steuern der Stadt Soest, Windmühlenweg 21, 59494 Soest. Ihr Ansprechpartner ist Herr Ostermann, Tel. 02921-103-5318 oder E-Mail s.ostermann@soest.de