



MOSBACH

Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

Häufige Fragen zur Zweitwohnungssteuer

1. Was wird mit der Zweitwohnungssteuer besteuert?

Gegenstand der Zweitwohnungssteuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung in der Stadt Mosbach. Als Zweitwohnung gilt jede Wohnung im Stadtgebiet, die jemand neben seiner Hauptwohnung (erste Wohnung) zu Zwecken der Erholung, Berufsausübung, Ausbildung oder zu Zwecken des sonstigen persönlichen Lebensbedarfs innehat. Rechtsgrundlage ist die Zweitwohnungssteuersatzung der Großen Kreisstadt Mosbach vom 15.02.2017, zu finden auf unserer Homepage unter <http://www.mosbach.de/Stadtrecht.html>.

2. Was ist eine Hauptwohnung bzw. eine Nebenwohnung nach dem Melderecht?

Eine Hauptwohnung ist die vorwiegend genutzte Wohnung. Das ist in der Regel die Wohnung, von der aus einer Tätigkeit nachgegangen wird. Bei verheirateten Personen ist die Hauptwohnung die überwiegend genutzte Wohnung der Familie. In Zweifelsfällen ist die vorwiegend genutzte Wohnung dort, wo der Schwerpunkt der Lebensbeziehung des Einwohners liegt. Alle weiteren Wohnungen sind Nebenwohnungen.

Für Personen, die in Mosbach nur den Hauptwohnsitz haben, entsteht keine Pflicht zur Zweitwohnungssteuer. Überprüfen Sie Ihren Meldestatus. Falls Sie sich inzwischen überwiegend in Mosbach aufhalten, müssen Sie hier Ihren Hauptwohnsitz anmelden. Falls Sie Ihre Nebenwohnung in Mosbach zwischenzeitlich aufgegeben haben, melden Sie diese bitte an Ihrem Hauptwohnsitz ab.

3. Besteht ein Wahlrecht zwischen Haupt- und Nebenwohnung?

Nein, nach dem Bundesmeldegesetz nicht, denn die Hauptwohnung eines jeden Einwohners ist in der Regel die vorwiegend genutzte Wohnung, also der Ort, an dem man die meiste Zeit verbringt.

4. Wer ist steuerpflichtig?

Alle volljährigen Personen, die in Mosbach einen Nebenwohnsitz inne haben, soweit sie nicht unter die Ausnahmeregelungen fallen. (sh. Ziffer 7.)

5. Wie hoch ist die Steuer?

Die Steuer beträgt 10 % der Jahresnettokaltniete. Nettokaltniete ist die Miete ohne Betriebskosten und ohne Heizkosten.

Ist eine Bruttokaltniete (Miete einschl. Nebenkosten, aber ohne Heizkosten) vereinbart, wird diese um 10 % vermindert. Ist nur eine Bruttowarmmiete (Miete einschl. Nebenkosten und Heizkosten) vereinbart, wird diese um 20 % vermindert. Sofern in der vereinbarten Miete ein Möblierungszuschlag enthalten ist, erfolgt bei der Berechnung der Nettokaltniete zusätzlich ein Abzug von 10 %.

Wurde keine oder eine vergünstigte (unterhalb der ortsüblichen) Miete vereinbart, ist eine Nettokaltniete in der ortsüblichen Höhe anzusetzen. Sie wird von der Großen Kreisstadt Mosbach in Anlehnung an die Nettokaltniete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

6. Wann beginnt und wann endet die Steuerpflicht?

Die Steuerpflicht für ein Kalenderjahr entsteht am 1. Januar. Tritt die Zweitwohnungssteuereigenschaft erst nach dem 1. Januar ein, so entsteht die Steuerpflicht mit dem ersten Tag des auf diesen Zeitpunkt folgenden Monats. Sie endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige die Zweitwohnung nicht mehr innehat.

7. Welche Zweitwohnungen sind von der Steuerpflicht befreit?

Die Zweitwohnungssteuersatzung der Großen Kreisstadt Mosbach sieht folgende Befreiungen vor:

- a) Wohnungen in Mosbach, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder für Erziehungszwecke zur Verfügung gestellt werden.
- b) Wohnungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen und sich in Alten-, Altenwohn- und Pflegeheimen, Behindertenheimen oder vergleichbaren Einrichtungen befinden.

- c) Wohnungen, die nicht dauernd getrennt lebende verheiratete oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebende Personen, deren gemeinsam genutzte Wohnung sich nicht im Stadtgebiet Mosbach befindet, aus Gründen ihrer Erwerbstätigkeit, ihrer (Berufs-)Ausbildung, der Fort- und Weiterbildung oder ihres Studiums nicht nur unregelmäßig oder zeitlich untergeordnet inne haben.
- d) Wohnungen, bei denen es sich nur um ein Zimmer innerhalb der abgeschlossenen Wohnung der Eltern/eines Elternteils handelt, wofür keine Miete gezahlt wird.
- e) Wohnungen, bei denen es sich nur um eine Übernachtungsmöglichkeit innerhalb der genutzten Wohnung einer anderen Person handelt, wofür keine Miete gezahlt wird.
- f) Vom Eigentümer eigengenutzte Wohnungen, die sich im selben Gebäude wie die Hauptwohnung des Eigentümers befinden (sogenannte Einliegerwohnungen).

8. Besteht Steuerpflicht

a) wenn ich neben einer Nebenwohnung auch meine Hauptwohnung in Mosbach habe?

Ja. Eine Satzungsregelung, mit der die Mosbacher Bürger von der Zweitwohnungssteuer für ihre zusätzlich in Mosbach bestehende Nebenwohnung grundsätzlich befreit würden, wäre verfassungswidrig (Bundesverfassungsgericht, Urteil vom 06.12.1983, AZ: 2 BvR 1275/79). Ausnahme sh. Ziffer 7 e).

b) für Wohngemeinschaften?

Ja. 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/jedem MitinhaberIn/Mitinhaber individuell genutzten Räume hinzuzurechnen. Gegebenenfalls wird die Gesamtfläche der Wohnung durch die Anzahl aller Mitbewohnerinnen/Mitbewohner geteilt. Bei der Berechnung des Wohnungsanteils werden nur volljährige Personen berücksichtigt.

c) wenn ich kein eigenes Einkommen habe?

Ja. Die Zweitwohnungssteuersatzung knüpft die Steuerpflicht an das Innehaben einer Zweitwohnung an. Dabei spielt es keine Rolle, von wem und mit welchen Mitteln dieser besondere Aufwand einer Zweitwohnung finanziert wird.

d) für eine Wohnung zum Zwecke der Kapitalanlage?

Nein, für Wohnungen zum Zwecke der Kapitalanlage oder zu gewerblichen Zwecken (an Dritte vermietete Wohnungen) unterliegt der Eigentümer nicht der Zweitwohnungssteuer.

9. Welche Pflichten habe ich als Vermieter, Grundstücks- bzw. Wohnungseigentümer?

Neben den Inhabern einer Zweitwohnung sind diejenigen, die eine Zweitwohnung überlassen, verwalten oder eine Mitbenutzung gestatten, wie z. B. Vermieter, Grundstücks- und Wohnungseigentümer gegenüber der Stadt Mosbach zu Auskünften und Mitwirkung in Steuersachen verpflichtet (Mitwirkungspflicht nach § 93 Abgabenordnung)

10. Was passiert, wenn ich gegen meine Pflichten als Zweitwohnungsinhaber oder Dritter verstoße?

Wer als Steuerpflichtiger oder Dritter gegen steuerrechtliche Pflichten bzw. Mitwirkungspflichten verstößt (sh. § 12 der Satzung), begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden kann.

Sie haben noch weitere Fragen?

Auskünfte zur Zweitwohnungssteuer

Amt für Finanzen und Controlling
 Stadtkasse und Steuern
 Tel. 06261/82-263
 E-Mail: steuern@mosbach.de

Auskünfte zum Meldestatus

Rechts- und Ordnungsamt
 Einwohnerwesen
 Tel. 06261/82-232, -233, -234
 E-Mail: einwohnermeldeamt@mosbach.de