

Häufig gestellte Fragen zur Zweitwohnungssteuer der Stadt Frankfurt am Main

Warum wird die Steuer erhoben?

Die Zweitwohnungssteuer gehört zu den sogenannten örtlichen Aufwandsteuern. Es wird ein „besonderer Aufwand“ besteuert, also eine Einkommensverwendung für Dinge, die über die Befriedigung des allgemeinen Lebensbedarfes hinausgehen (hier: das Innehaben einer zweiten Wohnung). Mit der Erhebung der Steuer werden verschiedene Interessen verfolgt. Zum einen soll ein Anreiz geschaffen werden, dass Personen mit ihrem tatsächlichen Lebensmittelpunkt in Frankfurt am Main auch ihren Hauptwohnsitz hier anmelden. Zum anderen nutzen auch Inhaber/-innen einer Zweitwohnung die Vorteile der Frankfurter Infrastruktur und nehmen mit städtischen Steuermitteln finanzierte Einrichtungen in Anspruch. Daher ist es sachgerecht, die Inhaber/-innen einer Zweitwohnung an den der Stadt entstehenden Kosten zu beteiligen.

Auf welcher Rechtsgrundlage beruht die Steuer?

Rechtsgrundlage ist die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer im Gebiet der Stadt Frankfurt am Main, die zum 01.01.2019 in Kraft getreten ist. Die Satzung kann im Internet unter www.frankfurt.de/Zweitwohnungssteuer eingesehen werden.

Was ist eine Zweitwohnung?

Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die melderechtlich als Nebenwohnung erfasst ist oder die jemand neben seiner Hauptwohnung für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienmitglieder innehat. Das Bundesmeldegesetz definiert eine Hauptwohnung als vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners. Hauptwohnung eines verheirateten oder eine Lebenspartnerschaft führenden Einwohners ist die vorwiegend benutzte Wohnung der Familie oder des Lebenspartners. Jede weitere Wohnung des Einwohners stellt eine Nebenwohnung dar. Wohnung im Sinne der Zweitwohnungssteuersatzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen genutzt wird. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend nicht oder anders genutzt wird.

Wer ist steuerpflichtig?

Steuerpflichtig ist jede volljährige Person, die im Stadtgebiet von Frankfurt am Main eine Zweitwohnung innehat. Eine Zweitwohnung hat derjenige inne, der die tatsächliche Verfügungsmacht und rechtliche Verfügungsbefugnis über die Wohnung im Erhebungszeitraum hat. Auf die tatsächliche Nutzung der Wohnung durch diese Person, also den/die Inhaber/-in, oder durch seine/ihre Angehörigen kommt es nicht an. Hierbei gelten grundsätzlich die faktischen Verhältnisse. Eine Zweitwohnung innehaben können daher nur Eigentümer/-innen, Mieter/-innen oder sonstige dauer Nutzungsberechtigte Personen.

Gibt es eine Befreiung von der Steuerpflicht, wenn sich auch die Hauptwohnung in Frankfurt am Main befindet?

Eine Satzungsregelung, mit der die Frankfurter Bürger/-innen von der Zweitwohnungssteuer für ihre zusätzlich in Frankfurt am Main bestehenden Nebenwohnungen befreit würden, wäre verfassungswidrig (Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 6. Dezember 1983, Az: 2 BvR 1275/79).

Gibt es eine Befreiung von der Steuerpflicht für beruflich bedingte Nebenwohnungen?

Wohnungen, die nicht dauernd getrennt lebende verheiratete oder nicht dauernd getrennt lebende in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebende Personen, deren gemeinsam genutzte Wohnung sich nicht im Stadtgebiet von Frankfurt am Main befindet und aus beruflichen Gründen, ihrer (Berufs-) Ausbildung oder ihres Studiums im Verhältnis zur Hauptwohnung zeitlich vorwiegend genutzt werden, sind von der Zweitwohnungssteuer befreit.

Gibt es eine Befreiung von der Steuerpflicht für Studenten/-innen oder Auszubildende?

Wohnungen, die studierende oder noch in Ausbildung befindliche Personen bei den Eltern oder einem Elternteil nutzen, soweit sich die Hauptwohnung am Studien- oder Ausbildungsort befindet, sind von der Zweitwohnungssteuer befreit.

Gibt es weitere Ausnahmen von der Besteuerung?

Ja. Keine steuerpflichtigen Zweitwohnungen im Sinne der Satzung sind

- Wohnungen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder für Erziehungszwecke zur Verfügung gestellt werden;
- Wohnungen in Alten-, Altenwohn- und Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Personen dienen;
- Wohnungen, in denen pflegebedürftige Personen, die mit ihrem Zweitwohnsitz zwecks Pflege bei Familienangehörigen gemeldet sind, soweit diese Wohnung nicht deren Zweitwohnung ist;
- Räume zu Zwecken des Strafvollzugs oder Räume in Frauenhäusern (Zufluchtswohnungen).

Wann ist die An-, Ab- oder Ummeldung vorzunehmen?

Wer eine Zweitwohnung bezieht, für den persönlichen Lebensbedarf vorhält oder aufgibt, hat dies dem Kassen- und Steueramt der Stadt Frankfurt am Main innerhalb eines Monats anzuzeigen. Nach der An-, Ab- oder Ummeldung bei der Meldebehörde laut Bundesmeldegesetz, ist eine separate Mitteilung an das Kassen- und Steueramt nicht mehr erforderlich.

Wie wird die Steuer erhoben?

Grundlage für die Berechnung der Steuer ist eine Steuererklärung. Nach Abschluss des Steuerklärungsverfahrens wird die Steuer festgesetzt und durch einen Steuerbescheid bekannt gegeben.

Wie wird die Steuer bemessen?

Bemessungsgrundlage der Zweitwohnungssteuer ist der jährliche Mietaufwand. Der jährliche Mietaufwand ist die Nettokaltmiete, die der/die Inhaber/-in der Zweitwohnung nach seinem Mietvertrag für den Besteuerungszeitraum zu zahlen hat. Die Steuer beträgt jährlich 10 % der Jahresnettokaltmiete, also der Grundmiete ohne Betriebs- und Heizkosten. Das Einkommen bzw. die wirtschaftlichen Verhältnisse spielen bei der Bemessung keine Rolle.

Wann beginnt und endet die Steuerpflicht?

Die Steuer wird monatsgenau abgerechnet. Wird eine Wohnung zum 1. eines Monats bezogen oder für den persönlichen Lebensbedarf vorgehalten, so beginnt die Steuerpflicht am 1. Tag dieses Monats. Wird eine Wohnung erst nach dem 1. eines Monats bezogen oder für den persönlichen Lebensbedarf vorgehalten, so beginnt die Steuerpflicht am ersten Tag des folgenden Monats. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Monats, in dem der/die Steuerpflichtige die Zweitwohnung aufgibt.

Wann ist die Steuer fällig?

Die Steuer wird bei der erstmaligen Festsetzung einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides, im Übrigen jeweils zum 01. Juli eines Kalenderjahres mit dem Jahresbetrag fällig. Auf Antrag kann die Steuer auch in vierteljährlichen Beträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November entrichtet werden. Wir empfehlen die Teilnahme am Lastschriftverfahren. Hierfür wird ein von den Steuerpflichtigen handschriftlich unterschriebenes SEPA-Lastschriftmandat benötigt.

Wie wird die Steuer ermittelt, wenn keine oder eine verbilligte Miete gezahlt wird?

Für Wohnungen, die im Eigentum des/der Steuerpflichtigen stehen, dem/der Steuerpflichtigen unentgeltlich oder zu einem Entgelt unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind, oder ungenutzt sind, ist die Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe anzusetzen, welche sich aus dem Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main ergibt. Maßgebend ist der zu Beginn des Besteuerungszeitraumes gültige Mietspiegel (zu finden unter www.frankfurt.de). Werden besondere in der Wohnung liegende Umstände geltend gemacht, für die der Ansatz der Nettokaltmiete unter der ortsüblichen Höhe gerechtfertigt ist, obliegt der Nachweis dem/der Steuerpflichtigen.

Wie wird die Steuer ermittelt, wenn eine Warmmiete gezahlt wird?

Wenn nur eine Bruttokaltmiete (Miete einschließlich Nebenkosten, aber ohne Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 10 % verminderte Bruttokaltmiete. Wenn nur eine Bruttowarmmiete (Miete einschließlich Nebenkosten und Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 20 % verminderte Bruttowarmmiete.

Wie wird die Steuer ermittelt, wenn es sich um eine möblierte Wohnung handelt?

Bei der Ermittlung der Nettokaltmiete sind Aufwendungen für die Möblierung der Wohnung abzuziehen. Sollte im Mietvertrag zwischen den Parteien ein individueller Betrag über mitvermietete Einrichtungsgegenstände vereinbart worden sein, ist der entsprechende Mietanteil abzuziehen. Bei fehlenden Angaben werden pauschale Kürzungen vorgenommen. Wir gewähren auf vollmöblierte Zweitwohnungen einen Abschlag in Höhe von 20 % und auf teilmöblierte Zweitwohnungen einen Abschlag in Höhe von 10 %.

Wie wird die Steuer ermittelt, wenn mehrere Personen eine Wohnung innehaben?

Sind mehrere Personen Inhaber/-innen einer Wohnung gilt hinsichtlich derjenigen Inhaber/-innen, denen die Wohnung als Zweitwohnung dient, der auf sie entfallende Wohnungsanteil als Zweitwohnung. Für die Berechnung des Wohnungsanteils ist die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume allen Wohnungsinhabern zu gleichen Teilen zuzurechnen. Diesem Anteil an der Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume ist die Fläche der von jedem/r Mitinhaber/-in individuell genutzten Räume hinzuzurechnen. Lässt sich der Wohnungsanteil im Einzelfall nicht konkret ermitteln, wird die Gesamtfläche der Wohnung durch die Anzahl aller Mitinhaber/-innen geteilt.

Welche Pflichten hat ein/e Inhaber/-in einer Zweitwohnung?

Diejenigen, die eine Zweitwohnung innehaben, sind verpflichtet eine Steuererklärung abzugeben und jede Änderung anzuzeigen.

Welche Mitwirkungspflichten haben Dritte, z. B. Vermieter/-innen, Eigentümer/-innen, Verwalter/-innen?

Diejenigen, die eine Zweitwohnung überlassen, verwalten oder eine Mitbenutzung gestatten, sind gegenüber der Stadt Frankfurt am Main nach § 93 Abgabenordnung (AO) zu Auskünften und Mitwirkung in Steuersachen verpflichtet.