



Zweitwohnungsabgabe

Was ist eine Zweitwohnung?

Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemandem neben seiner Hauptwohnung als Nebenwohnung dient. Das Bundesmeldegesetz definiert eine Hauptwohnung als vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners. Jede weitere Wohnung des Einwohners stellt eine Nebenwohnung dar. Hierbei ist es unerheblich, ob jemand die Nebenwohnung zu Zwecken des eigenen persönlichen Lebensbedarfs oder des persönlichen Lebensbedarfs seiner Familie innehat.

Wann besteht eine Abgabepflicht

Abgabepflichtig ist, wer im Stadtgebiet von Mainz eine oder mehrere Nebenwohnungen innehat. Nach der Zweitwohnungsabgabensatzung der Stadt Mainz ist Wohnung jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird und von dem aus zumindest die Mitbenutzung einer Küche oder Kochnische sowie einer Waschgelegenheit und einer Toilette möglich ist.

Welche Ausnahmen gibt es?

Personen bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, die zum Zwecke der Schul- oder Berufsausbildung eine Nebenwohnung innehaben und nicht getrennt lebende Verheiratete, deren eheliche Hauptwohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet, soweit sie sich ausschließlich aus beruflichen Gründen vorwiegend im Stadtgebiet von Mainz aufhalten, sind von der Zweitwohnungsabgabe befreit.

Keine zu besteuernde Zweitwohnung liegt vor, wenn Wohnungen von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden. Das gleiche gilt auch für Wohnungen von Trägern der öffentlichen und freien Jugendhilfe, welche Erziehungszwecken dienen, Wohnungen in Alten-, Altenwohn- und Altenpflegeheimen oder in sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen sowie Räumen zu Zwecken des Strafvollzugs bzw. bei Zufluchtsräumen (Frauenhäuser).

Eine Abgabepflicht entfällt bei Personen, die ein klassisches Kinder-/Jugendzimmer als Nebenwohnung in der elterlichen Wohnung/im Elternhaus in Mainz bewohnen. Dies ergibt sich aus verschiedenen gerichtlichen Urteilen.

Bemessungsgrundlage und Abgabesatz

Bemessungsgrundlage ist in der Regel die aufgrund des Mietvertrages geschuldete jährliche Nettokaltmiete. Hiervon werden 10 % als Zweitwohnungsabgabe erhoben. Ist die Wohnung Ihr Eigentum oder wird sie Ihnen unentgeltlich bzw. unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen, so gilt als jährliche Nettokaltmiete der Mittelwert (Median) pro qm laut jeweils gültigem Mietspiegel der Stadt Mainz zu Beginn des Ermittlungszeitraumes.

Beispiel:

250 EUR monatl. Nettokaltmiete x 12 Monate = 3.000 EUR (Jahresnettokaltmiete)

hiervon 10 % = 300,00 EUR Zweitwohnungsabgabe

Wie wird verfahren, wenn mehrere Personen gemeinschaftlich die Wohnung nutzen?

Hier gilt der auf den einzelnen Bewohner entfallende Wohnungsanteil als Zweitwohnung. Des Weiteren ist für die Berechnung des Wohnungsanteils die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume (z. B. gemeinsam genutzte Küche, Bad, etc.) den an der Gemeinschaft beteiligten Personen zu gleichen Teilen zuzurechnen.

Wenn also beispielsweise zwei Personen eine Wohnung zu gleichen Teilen nutzen, wird bei der Abgabenberechnung jeweils nur die Hälfte der Jahresnettokaltmiete zu Grunde gelegt. In den Fällen, in denen mehrere Personen eine Wohnung als Wohngemeinschaft nutzen, jedoch nur einen gemeinsamen Mietvertrag haben, wird die Miete entsprechend der jeweils genutzten Wohnfläche aufgeteilt.

Beginn und Ende der Abgabepflicht

Die Abgabepflicht beginnt grundsätzlich mit dem Monat, der dem Zeitpunkt der Anmeldung einer Wohnung als Zweitwohnung folgt. Fällt der Zeitpunkt der Anmeldung auf den ersten Tag eines Monats, so beginnt die Abgabepflicht zum Ersten des Monats.

Beispiel:

Anmeldung am 18.02. = Abgabepflicht beginnt ab 01.03. des Jahres

Anmeldung am 01.03. = Abgabepflicht beginnt ab 01.03. des Jahres

Die Abgabepflicht endet grundsätzlich mit Ablauf des vorangegangenen Monats, in welchem der Abgabepflichtige die Wohnung aufgibt oder die Voraussetzungen für eine Zweitwohnung entfallen. Fällt der Zeitpunkt der Abmeldung auf den letzten Tag eines Monats, so endet die Abgabepflicht zum Letzten des Monats.

Beispiel:

Abmeldung am 22.06. = Abgabepflicht endet am 31.05. eines Jahres

Abmeldung am 31.05. = Abgabepflicht endet am 31.05. eines Jahres

Die Zweitwohnungsabgabe entfällt ebenfalls nach Änderung des Wohnungsstatus Ihrer Mainzer Wohnung (d. h. Änderung von Nebenwohnsitz in Hauptwohnung). Sprechen Sie hierzu bitte unter Vorlage Ihres Personalausweises und/oder Reisepass beim Bürgeramt (Bürgerservice) oder einer der Ortsverwaltungen der Stadt Mainz vor. Die Statusänderung wird dann von diesen Dienststellen gebührenfrei durchgeführt.

Beginn und Ende der Abgabepflicht

Die Zweitwohnungsabgabe ist eine Jahresabgabe. Abgabenzitraum ist das jeweilige Kalenderjahr. Die Abgabe wird in der Regel zum 01.07. eines Jahres fällig. Nachzahlungen werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheides fällig.

Anzeigenpflicht

Wer seit Inkrafttreten der Zweitwohnungsabgabensatzung (01.06.2005) eine Zweitwohnung innehat bzw. wer im Stadtgebiet von Mainz Inhaber einer Zweitwohnung wird oder eine solche aufgibt, hat dies der Stadt Mainz, Steuerverwaltung, innerhalb eines Monats anzuzeigen. Soweit Sie sich nach dem Bundesmeldegesetz beim Bürgeramt (Bürgerservice) oder bei einer der Ortsverwaltungen mit einer Nebenwohnung an/abmelden bzw. Ihren Wohnungsstatus ändern, ist eine separate Mitteilung an die Steuerverwaltung der Stadt Mainz nicht mehr erforderlich.

Kontakt

Landeshauptstadt Mainz
Amt für Finanzen, Beteiligungen und Sport, Abteilung Steuerverwaltung
Rathaus, Jockel-Fuchs-Platz 1
55116 Mainz
Postfach 38 20, 55028 Mainz

Telefon: 06131 / 12 23 44 u. 12 24 25

Telefax: 06131 / 12 23 77

steuerverwaltung@stadt.mainz.de

www.mainz.de (dort: Rathaus – Dienstleistungen/Steuerverwaltung – Serviceseite)