

Erläuterungen zur Erklärung zur Zweitwohnungssteuer

Zeilen 1 bis 4:

Die Erklärung ist – auch bei mehreren volljährigen Zweitwohnern in der gleichen Wohnung – von jeder der Personen einzureichen, die zur Abgabe einer solchen Erklärung aufgefordert wurde (s. u., Anmerkung zu Zeilen 35 bis 39, „Zweitwohnung der Familie“ und „Zweitwohnung bei Wohngemeinschaften“).

Zeile 10:

Wohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird. Auch Gartenhäuser fallen als umschlossener Raum unter den Wohnungsbegriff. Auf die Größe und Beschaffenheit der Wohnung kommt es ebenso wenig an, wie darauf, ob die Nutzung der Wohnung vertraglich gestaltet wurde oder ob gegen eine Nutzung bauordnungsrechtliche Bedenken bestehen. Hat eine Person mehrere Wohnungen in Deutschland, so ist eine dieser Wohnungen seine Hauptwohnung, jede weitere Wohnung ist Nebenwohnung. Die Entscheidung, welche Wohnung Hauptwohnung ist, trifft die Meldebehörde auf Grund der bestehenden gesetzlichen Regelungen.

WICHTIG: Falls Sie Ihre Nebenwohnung in Dresden entgegen den uns vorliegenden Unterlagen nicht mehr bewohnen, prüfen Sie bitte, ob Sie sich bei der Meldebehörde ordnungsgemäß abgemeldet haben.

Zeilen 11 und 12:

Wohnungen, die zu therapeutischen oder erzieherischen Zwecken zur Verfügung gestellt werden, unterliegen nicht der Zweitwohnungssteuerpflicht.

Falls Sie eine der Zeilen 11 oder 12 angekreuzt haben, entfallen die Angaben in den Zeilen 13 bis 39.

Zeile 13:

Wer gemeinsam mit seinen Eltern eine abgeschlossene Wohnung bewohnt und dort mit Nebenwohnung gemeldet ist, unterliegt insoweit nicht der Zweitwohnungssteuer, sofern weder ein vertragliches Nutzungsrecht vorliegt, noch ein Mietzins gezahlt wird.

Falls Sie die Zeile 13 angekreuzt haben, entfallen die Angaben in den Zeilen 14 bis 39.

Zeilen 14 bis 18:

Die Zweitwohnungssteuerpflicht entfällt für Wohnungen, die verheiratete und nicht dauernd getrennt lebende Personen aus beruflichen Gründen in Dresden allein ohne ihren jeweiligen Ehepartner innehaben und die sie überwiegend nutzen, wenn sich die Hauptwohnung der Eheleute außerhalb Dresdens befindet (Beschluss des Bundesverfassungsgerichtes vom 10. Oktober 2005).

Nicht dauernd getrennt lebende eingetragene Lebenspartner/-innen sind den nicht dauernd getrennt lebenden Ehepartner/-innen gleichgestellt.

Angaben in den Zeilen 15 bis 18 sind nur von verheirateten/eingetragene Lebenspartnerschaft führenden, nicht dauernd getrennt lebenden Personen erforderlich.

Zeilen 19 bis 21:

Der Zweitwohnungssteuer können nur abgeschlossene Wohnungen im Sinne der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) unterliegen. Hierfür erforderlich ist, dass zu der jeweiligen Wohnung Anschlüsse für eine Küche oder eine Kochnische gehören, die Wohnung mit einem Bad mit Dusche oder Badewanne versehen ist und über eine Toilette verfügt.

Wochenendhäuser mit entsprechender Ausstattung können daher auch als Zweitwohnungen im Sinne der Zweitwohnungssteuersatzung in Betracht kommen, ebenso Wohngemeinschaften in herkömmlichen Mietwohnungen und für sich abschließbare, mit Bad und Küche versehene Wohneinheiten in Wohnheimen, auch wenn zu einer solchen Wohneinheit mehrere einzelne Wohnräume zusammengefasst sind.

Aus § 48 SächsBO ergibt sich des Weiteren indirekt, dass Küche, Bad und Toilette der Wohnung so zugeordnet sein müssen, dass ihre Benutzung ausschließlich für die Inhaber der Wohnung vorgesehen ist. Damit können zwar Wohnungen mit Außentoilette als Zweitwohnungen in Betracht kommen, Wohnheime mit Gemeinschaftseinrichtungen aber nicht. In Zweifelsfällen ist eine Einzelfallentscheidung nach Ortstermin zu treffen.

Fehlt der Unterkunft eines der in den Zeilen 19 bis 21 erfragten Merkmale, entfallen die Angaben in den Zeilen 22 bis 39.

Zeile 22:

Bei Eigentümern wird als Bemessungsgrundlage der Zweitwohnungssteuer die ortsübliche Miete herangezogen. Diese wird anhand des Dresdner Mietspiegels ermittelt.

Zeile 23 und 24:

Bei Gartenhäusern/Bungalows, welche nicht ganzjährig nutzbar sind, wird als Bemessungsgrundlage der Zweitwohnungssteuer die ortsübliche Miete unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen (z. B. für die nicht ganzjährige Nutzbarkeit oder die besonders einfache bzw. privilegierte Lage) herangezogen.

Zeilen 27 und 29:

Nettokaltmiete ist die monatlich geschuldete Miete ohne Vorauszahlungen auf „kalte“ Betriebskosten (z. B. Müllgebühren, Abwassergebühren, Grundsteuer, Hausmeisterkosten usw.) und ohne Heizkostenanteil.

Zeilen 30 bis 32:

Als „sonstige Nutzungen“ können z. B. Dauerwohnrechte in Betracht kommen. Bei Gefälligkeitsmieten sowie bei unentgeltlicher Überlassung wird die Bemessungsgrundlage der Zweitwohnungssteuer anhand des Mietspiegels der Landeshauptstadt Dresden ermittelt. Alternativ kann als Vergleichswert die Nettokaltmiete des Hauptmietvertrages herangezogen werden.

Zeile 34:

Gemäß § 8 Absatz 4 der Zweitwohnungssteuersatzung sind jegliche Änderungen der Nettokaltmiete dem Steuer- und Stadtkassenamt der Landeshauptstadt Dresden innerhalb eines Monats anzuzeigen. Sofern Ihr Mietvertrag bereits älter als drei Jahre ist, legen Sie der Erklärung bitte zusätzlich einen aktuellen Nachweis über die Nettokaltmiete bei (auch wenn sich diese nicht geändert haben sollte) und weisen gegebenenfalls jede zwischenzeitlich ergangene Änderung der Nettokaltmiete nach.

Als Nachweis geeignet ist z. B. die letzte Betriebskostenabrechnung, sofern aus dieser die Nettokaltmiete hervorgeht. Alternativ ist auch eine schriftliche Bestätigung des Vermieters möglich. Bitte achten Sie in jedem Fall darauf, dass der Nachweis **vollständig** eingereicht wird und **nicht älter als zwei Jahre** ist.

Zeilen 35 bis 39 – mehrere Zweitwohnungsinhaber in einer Wohnung:

a) Zweitwohnung der Familie:

In der Regel haben alle volljährigen Familienmitglieder zunächst die Anforderung erhalten, eine Erklärung zur Zweitwohnungssteuer abzugeben. Diese ist von jeder der Personen vollständig ausgefüllt und unterschrieben abzugeben. Gegebenenfalls wird die zu erhebende Zweitwohnungssteuer nur gegenüber einem Familienmitglied festgesetzt (siehe Anmerkungen zu Buchstabe c) Gesamtschuldnerschaft). Als „Familie“ in diesem Sinne zählen auch alle Lebensgemeinschaften unverheirateter Paare, die einen gemeinsamen Haushalt führen und insoweit alle Räume der Wohnung gemeinschaftlich nutzen.

b) Zweitwohnung bei Wohngemeinschaften

Bei Wohngemeinschaften kann es vorkommen, dass einige WG-Mitglieder mit Hauptwohnung und andere möglicherweise mit Nebenwohnung in der Wohnung gemeldet sind. Nach § 2 Absatz 3 der Zweitwohnungssteuersatzung gilt dann nur der von den „Nebenwohnern“ genutzte Teil der Wohnung als (steuerpflichtige) Zweitwohnung. Es ist deshalb erforderlich, dass jedes Mitglied der Wohngemeinschaft, das dazu aufgefordert wird, eine vollständige Erklärung zur Zweitwohnungssteuer abgibt.

c) Gesamtschuldnerschaft

Nach § 3 Absatz 2 der Zweitwohnungssteuersatzung sind mehrere Personen, die gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung sind, Gesamtschuldner der Steuer. Die gesamte Zweitwohnungssteuer für die betreffende Wohnung kann daher durch die Landeshauptstadt Dresden gegenüber einem der Inhaber festgesetzt werden; diese Person ist dann gegenüber der Landeshauptstadt Dresden zur Zahlung verpflichtet und kann gegebenenfalls eine Erstattung von anderen Mitgliedern der Wohngemeinschaft verlangen. Ob die Landeshauptstadt Dresden von dieser Möglichkeit Gebrauch macht oder ob – etwa bei einer Wohngemeinschaft – jedes WG-Mitglied einzeln zur Steuer herangezogen wird, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab.