

# Nichtamtliche Fassung des Berliner Zweitwohnungsteuergesetzes vom 19.12.1997

(s. Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 58 vom 30.12.1997 S. 686)

unter Berücksichtigung der Gesetzesänderung vom 07.09.2005

(s. Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 32 vom 16.09.2005),

und der Gesetzesänderung vom 19.04.2006

(s. Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 15 vom 29.04.2006);

Gesetz zur Einführung der Zweitwohnungsteuer im Land Berlin  
(Berliner Zweitwohnungsteuergesetz - BlnZwStG)

## § 1

### Steuergegenstand

Wer im Land Berlin länger als ein Jahr eine Zweitwohnung innehat, unterliegt der Zweitwohnungsteuer.

## § 2

### Begriff der Zweitwohnung

(1) Zweitwohnung ist jede Wohnung im Sinne der Absätze 3 und 4, die dem Eigentümer oder Hauptmieter als Nebenwohnung im Sinne des Meldegesetzes vom 26. Februar 1985 (GVBl. S.507), geändert durch § 45 Abs. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 1997 (GVBl. S.304), dient. Zweitwohnung ist auch jede Wohnung im Sinne der Absätze 3 und 4, die der Eigentümer oder Hauptmieter unmittelbar oder mittelbar einem Dritten entgeltlich oder unentgeltlich auf Dauer überlässt und die diesem als Nebenwohnung im Sinne des Meldegesetzes dient.

(2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Eigentümer oder Hauptmieter einer Wohnung im Sinne der Absätze 3 und 4, gilt hinsichtlich derjenigen Eigentümer oder Hauptmieter, denen die Wohnung als Nebenwohnung im Sinne des Meldegesetzes dient, der auf sie entfallende Wohnungsanteil als Zweitwohnung im Sinne dieses Gesetzes. Wird der Wohnungsanteil eines an der Gemeinschaft beteiligten Eigentümers unmittelbar oder mittelbar einem Dritten entgeltlich oder unentgeltlich auf Dauer überlassen, ist der Wohnungsanteil Zweitwohnung, wenn er dem Dritten als Nebenwohnung im Sinne des Meldegesetzes dient. Für die Berechnung des Wohnflächenanteils ist die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume den an der Gemeinschaft beteiligten Personen zu gleichen Teilen zuzurechnen. Dem Anteil an der Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume ist die Fläche der von dem Miteigentümer oder Mitmieter individuell genutzten Räume hinzuzurechnen.

(3) Wohnung im Sinne dieses Gesetzes ist jede Gesamtheit von Räumen, die zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird und den Anforderungen der Bauordnung für Berlin im Zeitpunkt der Errichtung oder Modernisierung genügt.

(4) Wohnwagen und Wohnschiffe sind nur dann als Wohnungen anzusehen, wenn sie nicht oder nur gelegentlich fortbewegt werden.

(5) Eine Wohnung ist Nebenwohnung im Sinne dieses Gesetzes, wenn sie einer dort mit Nebenwohnung gemeldeten Person im Sinne von § 16 des Meldegesetzes zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs dient.

(6) Der melderechtliche Status einer Wohnung ist für das zuständige Finanzamt bindend. Wird jedoch eine Wohnung von einer Person bewohnt, die mit dieser Wohnung nicht gemeldet ist, gilt die Wohnung als Nebenwohnung im Sinne dieses Gesetzes, wenn sich die Person wegen dieser Wohnung mit Nebenwohnung zu melden hätte.

(7) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht

1. für Wohnungen in Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen,
2. für Wohnungen, die aus therapeutischen oder sozialpädagogischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden,
3. für Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und der freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen,
4. für Räume, die unter das Bundeskleingartengesetz fallen,
5. für Räume in Frauenhäusern (Zufluchtwohnungen),
6. für Räume zum Zwecke des Strafvollzugs,
7. für die Innehabung einer Wohnung, die von einer verheirateten oder in eingetragener Lebenspartnerschaft lebenden Person, die nicht dauernd getrennt von ihrem Ehe- oder

Lebenspartner ist, aus beruflichen Gründen gehalten wird, wenn die gemeinsame Wohnung die Hauptwohnung ist und außerhalb des Landes Berlin liegt.

Die Absätze 1 und 2 gelten auch dann nicht für Zweitwohnungen, wenn sich die Hauptwohnung in einer unter Satz 1 genannten Wohnung befindet.

## § 3

### Persönliche Steuerpflicht

(1) Steuerpflichtig ist der Inhaber der Zweitwohnung. Inhaber der Zweitwohnung ist derjenige, dessen melderechtliche Verhältnisse die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung bewirken.

(2) Die Steuerpflicht besteht, solange die Wohnung des Steuerpflichtigen als Zweitwohnung zu beurteilen ist. 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. Fällt der Zeitpunkt, mit dem die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung endet, nicht auf den letzten Tag eines Monats, endet die Steuerpflicht am letzten Tag des vorangegangenen Monats. Der Steuerpflichtige soll den Zeitpunkt, mit dem die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung endet, der zuständigen Behörde mitteilen.

## § 4

### Besteuerungszeitraum, Ermittlungszeitraum

(1) Die Zweitwohnungsteuer ist eine Jahressteuer. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, ist Besteuerungszeitraum der Teil des Kalenderjahres, in dem die Steuerpflicht besteht.

(2) Ermittlungszeitraum ist derjenige Besteuerungszeitraum, für den die Besteuerungsgrundlagen zu ermitteln sind. Die Ermittlung der Besteuerungsgrundlagen findet erstmals für das Jahr des Beginns der Steuerpflicht und sodann für jedes dritte folgende Kalenderjahr statt. Im übrigen findet eine Ermittlung der Besteuerungsgrundlagen auch dann statt, wenn der Steuerpflichtige für den laufenden Besteuerungszeitraum bis zum 31. Mai die Änderung von Besteuerungsgrundlagen anzeigt und die Berücksichtigung der geänderten Besteuerungsgrundlagen zu einer niedrigeren Steuer führen würde.

## § 5

### Bemessungsgrundlage

(1) Die Steuer bemisst sich nach der auf Grund des Mietvertrages im Besteuerungszeitraum geschuldeten Nettokaltmiete. Als im Besteuerungszeitraum geschuldete Nettokaltmiete ist die für den ersten vollen Monat des Ermittlungszeitraums geschuldete Nettokaltmiete multipliziert mit der Zahl der in den Besteuerungszeitraum fallenden Monate anzusetzen. Sollte im Mietvertrag zwischen den Parteien eine Miete vereinbart worden sein, in der einige oder alle Nebenkosten enthalten sind, sind zur Ermittlung der Nettokaltmiete angemessene Kürzungen vorzunehmen. Hilfsweise kann bei Bruttokaltmietvereinbarungen auf den im gültigen Mietspiegel im Sinne des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603, 3604) in der jeweils geltenden Fassung ausgewiesenen maßgeblichen Betrag für „kalte“ Betriebskosten“ zurückgegriffen werden.

(2) Ist der Inhaber der Zweitwohnung nicht auf Grund eines Vertrages zur Zahlung eines Mietzinses verpflichtet, tritt an die Stelle der auf Grund des Mietvertrages im Besteuerungszeitraum geschuldeten Nettokaltmiete hilfsweise der Betrag, der sich bei Anwendung des jeweils gültigen Mietspiegels auf die Zweitwohnung unter Berücksichtigung des im Mietspiegel angegebenen maßgeblichen Mittelwerts, gegebenenfalls nach Abzug der im Mietspiegel ausgewiesenen ortsüblichen Betriebskosten, ergibt. Der Inhaber der Zweitwohnung kann eine Änderung der Besteuerungsgrundlage verlangen, wenn mit Hilfe eines Sachverständigengutachtens nachgewiesen wird, dass die ortsübliche Miete für vergleichbaren Wohnraum niedriger ist als der im anzuwendenden Mietspiegel maßgebliche Betrag. Die bei der Berechnung des Betrages anzusetzende Wohnfläche ist nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung zu ermitteln. Lässt sich aus dem jeweils gültigen Mietspiegel keine Ver-

gleichsmiete für die Zweitwohnung entnehmen, ist die Steuer nach der ortsüblichen Miete zu bemessen, wie sie sich für vergleichbare Wohnungen am Markt herausgebildet hat.

(3) Absatz 2 findet auch in den Fällen Anwendung, in denen die vertragliche Verpflichtung zur Zahlung eines Mietzinses gegenüber einem Angehörigen im Sinne von § 15 der Abgabenordnung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 613, 1977 I S. 269), die zuletzt durch Artikel 18 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049) geändert worden ist, oder gegenüber einem Arbeitgeber besteht.

## **§ 6 Steuersatz**

Die Steuer beträgt fünf vom Hundert der Bemessungsgrundlage.

## **§ 7 Entstehung der Steuer**

Die Steuer entsteht mit dem Zeitpunkt des Beginns der Steuerpflicht für den Rest des laufenden Kalenderjahres. Im übrigen entsteht die Steuer mit Beginn des Kalenderjahres, für das die Steuer festzusetzen ist.

## **§ 8 Steuererklärung**

(1) Der Steuerpflichtige hat für jeden Ermittlungszeitraum jeweils bis zum 31. Mai des Jahres, für das die Besteuerungsgrundlagen ermittelt werden, eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben. In den Fällen des § 4 Abs. 2 Satz 3 hat er die Steuererklärung seiner Anzeige beizufügen. Ist die Steuerpflicht nach dem 1. Mai eingetreten, läuft die Erklärungsfrist mit dem Ende des auf den Zeitpunkt des Beginns der Steuerpflicht folgenden Monats ab.

(2) Der Steuerpflichtige hat seiner Steuererklärung in den Fällen des § 5 Abs. 1 eine Ablichtung des Mietvertrages und gegebenenfalls des letzten Änderungsvertrages über die Höhe des Mietzinses beizufügen.

(3) Der Steuerpflichtige hat in der Steuererklärung seine Hauptwohnung und eine inländische Anschrift für die Bekanntgabe des Steuerbescheides anzugeben. Als inländische Anschrift für die Bekanntgabe des Steuerbescheides gilt die Hauptwohnung, wenn der Steuerpflichtige eine inländische Anschrift für die Bekanntgabe des Steuerbescheides nicht angibt. Gibt der Steuerpflichtige auch seine Hauptwohnung nicht an oder erweisen sich seine Angaben im Zeitpunkt der Bescheiderteilung als unzutreffend, gilt als inländische Anschrift für die Bekanntgabe des Steuerbescheides die Anschrift der Nebenwohnung.

(4) Unbeschadet der sich aus Absatz 1 ergebenden Verpflichtung kann das Finanzamt jeden zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, der im Land Berlin

1. mit Nebenwohnung gemeldet ist oder
2. ohne mit Nebenwohnung gemeldet zu sein, eine meldepflichtige Nebenwohnung im Sinne des Meldegesetzes hat.

Ist die Nebenwohnung keine Zweitwohnung im Sinne von § 2, hat der Inhaber der Nebenwohnung dies nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck zu erklären und die hierfür maßgeblichen Umstände anzugeben (Negativklärung).

## **§ 9 Festsetzung der Steuer, Rundung**

(1) Das Finanzamt setzt die Steuer für den jeweiligen Besteuerungszeitraum durch Bescheid fest. Es ändert den Bescheid, wenn die Anzeige einer Änderung von Besteuerungsgrundlagen (§ 4 Abs. 2 Satz 3) oder die Anzeige des Endes der Steuerpflicht (§ 3 Abs. 2 Satz 4) eine niedrigere Steuerfestsetzung erforderlich macht. Die Möglichkeit der Änderung des Steuerbescheides nach den Vorschriften der Abgabenordnung über die Änderung von Steuerbescheiden bleibt unberührt.

(2) Die Steuer ist auf volle Deutsche Mark abzurunden.\*

\*Abs. 2 wird mit Wirkung vom 01.01.2002 aufgehoben.

## **§ 10 Steuerentrichtung**

(1) Die Steuer wird als Jahresbetrag am 15. Juli fällig.

(2) Der Steuerpflichtige hat, solange der Bescheid über die Festsetzung der Steuer für einen Ermittlungszeitraum noch nicht bekanntgegeben worden ist, ein Steuerbescheid für einen vorangegangenen Besteuerungszeitraum jedoch bereits vorliegt, Vorauszahlungen in Höhe der bisher festgesetzten Jahressteuer am 15. Juli zu entrichten.

(3) Sind die Vorauszahlungen, die gemäß Absatz 2 bis zur Bekanntgabe des Steuerbescheides zu entrichten waren, geringer als die Steuer, die sich nach dem bekanntgegebenen Steuerbescheid gemäß Absatz 1 für die vorangegangenen Fälligkeitstage ergibt, so ist der Unterschiedsbetrag innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides zu entrichten (Nachzahlung). Die Verpflichtung, rückständige Vorauszahlungen schon früher zu entrichten, bleibt unberührt.

(4) Sind die Vorauszahlungen, die bis zur Bekanntgabe des Steuerbescheides entrichtet worden sind, höher als die Steuer, die sich nach dem bekanntgegebenen Steuerbescheid für die vorangegangenen Fälligkeitstage ergibt, so wird der Unterschiedsbetrag nach Bekanntgabe des Steuerbescheides durch Aufrechnung oder Zurückzahlung ausgeglichen.

(5) Die Absätze 3 und 4 gelten entsprechend, wenn der Steuerbescheid aufgehoben oder geändert wird.

(6) Hatte der Steuerpflichtige bis zur Bekanntgabe der Jahressteuer gemäß § 9 Abs. 1 keine Vorauszahlung gemäß Absatz 2 zu entrichten, so hat er die Steuer auch für die vorangegangenen Fälligkeitstage innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides zu entrichten.

## **§ 11 Mitwirkungspflicht des Grundstücks- oder Wohnungseigentümers**

Hat das Finanzamt gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 zur Abgabe einer Steuererklärung aufgefordert und ist diese Aufforderung trotz Mahnung erfolglos geblieben, kann es vom Eigentümer eines Grundstücks oder einer Wohnung Auskunft darüber verlangen, ob die zur Abgabe der Erklärung verpflichtete Person bei ihm wohnt und seit wann dies gegebenenfalls der Fall ist. Ist die zur Abgabe der Erklärung verpflichtete Person ausgezogen, hat der Eigentümer des Grundstücks oder der Wohnung neben dem Zeitpunkt des Einzugs auch den Zeitpunkt des Auszugs anzugeben.

## **§ 12 Datenübermittlungen des Finanzamts an die Meldebehörde**

Ergibt sich aus den Ermittlungen des Finanzamts, dass eine mit Nebenwohnung gemeldete Person die Nebenwohnung nicht mehr innehat, teilt das Finanzamt dies der Meldebehörde mit. Die Meldebehörde darf die Mitteilungen nach Satz 1 nicht zur Grundlage von ordnungswidrigkeitsrechtlichen Maßnahmen wegen der Verletzung von Meldepflichten machen.

## **§ 13 Einmalige Datenübermittlung der Meldebehörde an das Finanzamt**

Die Meldebehörde übermittelt dem Finanzamt einmalig die folgenden Daten derjenigen Einwohner, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits mit Nebenwohnung gemeldet sind:

1. Familiennamen,
2. frühere Namen,
3. Vornamen,
4. Doktorgrad,
5. Ordensnamen/Künstlernamen,
6. Tag der Geburt,
7. Geschlecht,
8. gesetzlicher Vertreter (Vor- und Familiennamen, Doktorgrad, Anschrift, Tag der Geburt),
9. Anschrift der Nebenwohnung,
10. Anschrift der Hauptwohnung,
11. Übermittlungssperren.

## **§ 14 Übergangsvorschrift**

(1) Die Zweitwohnungsteuer wird für denjenigen nicht erhoben, der bis zum 31. Juli 1998 die bisherige Zweitwohnung abmeldet oder als Hauptwohnung anmeldet.

(2) § 2 Abs. 7 Satz 1 Nr. 7 ist erstmalig für den Besteuerungszeitraum 2006 anwendbar sowie für vorherige Besteuerungszeiträume, soweit keine materiell bestandskräftigen Steuerfestsetzungen vorliegen.

(3) Bestandskräftige Steuerfestsetzungen für Besteuerungszeiträume ab 2006 sind aufzuheben oder zu ändern, soweit § 2 Abs. 7 Satz 1 Nr. 7 Anwendung findet.