

Zweitwohnungsteuer der Stadt Osnabrück

Grundsätzlich sind alle Personen steuerpflichtig, die in Osnabrück eine Zweitwohnung innehaben (Mietvertrag, Eigentum oder sonstiges Nutzungsrecht). Als Wohnung im Sinne der Osnabrücker Zweitwohnungsteuersatzung ist jede baulich abgeschlossene Gesamtheit von Räumen zu verstehen, die zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird.

Jede Person, die in Osnabrück mit Nebenwohnsitz gemeldet ist, erhält automatisch ein Erklärungsformular zur Zweitwohnungsteuer. Ob tatsächlich eine Steuerpflicht besteht, kann erst nach Prüfung der Steuererklärung festgestellt werden.

Die Pflicht zur Abgabe der Zweitwohnungssteuererklärung besteht daher für jeden Zweitwohnungsinhaber.

Beginn und Ende der Steuerpflicht (vgl. § 6)

Die Zweitwohnungsteuer wird als Jahressteuer erhoben.

Die Steuerpflicht entsteht jeweils am 1. Januar eines jeden Jahres. Beginnt die Beurteilung als Zweitwohnung erst nach dem 1. Januar, so beginnt die Steuerpflicht mit dem ersten Tag des auf diesen Zeitpunkt folgenden Kalendermonats.

Beispiel:

Bezug der Zweitwohnung zum 15. März = Beginn der Steuerpflicht zum 1. April.

Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, mit dem die Zweitwohnungseigenschaft entfällt.

Beispiel:

Aufgabe der Zweitwohnung zum 15. März = Ende der Steuerpflicht zum 31. März.

Steuerhöhe (vgl. § 5 ZwStS)

Die Steuer bemisst sich nach der Jahresnettokaltmiete. Der Steuersatz beträgt 10 vom Hundert.

Beispiel:

Monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 200 Euro mal 12 Monate = Jahresnettokaltmiete in Höhe von 2.400 Euro. Hiervon 10 Prozent Steuersatz = 240 Euro Steuer pro Jahr. Bezieht sich die Steuerpflicht nicht auf ein ganzes Jahr, so wird die Steuer - dem Zeitraum entsprechend - anteilig berechnet.

Wohnungseigentum

Sollte es sich bei der Zweitwohnung um Wohnungseigentum handeln, so wird die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete herangezogen.

Unentgeltlich beziehungsweise verbilligt überlassene Wohnungen

Für Wohnungen, die unentgeltlich oder zu einem Entgelt unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen werden, wird als Vergleichsmiete (Nettokaltmiete) ebenfalls die ortsübliche Miete herangezogen.

Steuerbefreiung bzw. keine Steuer begründende Zweitwohnung (vgl. § 2 Abs. 6 u. § 3 Abs. 4 ZwStS)

Keine Zweitwohnungen im Sinne der Osnabrücker Steuersatzung sind

- a) Wohnungen, die aus therapeutischen oder sozialpädagogischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden,
- b) Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen,
- c) Wohnungen, die in Heimen oder sonstigen Einrichtungen der Betreuung behinderter Personen dienen,
- d) Räume in Frauenhäusern (Zufluchtswohnungen),
- e) Räume zum Zwecke des Strafvollzugs,
- f) Nebenwohnungen, die Studenten oder Personen, die sich im Studium oder in einer Ausbildung befinden, bei ihren Eltern oder bei einem Elternteil innehaben, wenn sie ihren Erstwohnsitz am Studien- oder Ausbildungsort angemeldet haben und solange sie das 28. Lebensjahr noch nicht vollendet haben
- g) Nebenwohnungen die Minderjährige mit auswärtigem ersten Wohnsitz bei ihren Eltern oder bei einem/beiden Elternteil/en innehaben, soweit sie von ihren Eltern finanziell abhängig sind,
- h) Gemeinschaftsunterkünfte von Soldaten, von Personen, die im Rahmen des Bundesfreiwilligendienstes tätig sind oder Polizeivollzugsbeamten.

und

Wohnungen, die von einem nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten bzw. von einem nicht dauernd getrennt lebenden eine eingetragene Lebenspartnerschaft Führenden aus beruflichen Gründen oder aus Gründen von Ausbildung/Studium gehalten werden, wobei sich die gemeinsame Wohnung der Eheleute bzw. der Lebenspartner in einer anderen Gemeinde befindet.

Meldestatus der Osnabrücker Zweitwohnung

Nach dem Niedersächsischen Meldegesetz (NMG) muss die vorwiegend benutzte Wohnung als Hauptwohnung gemeldet werden (vgl. § 8 Abs. 2 NMG).

Sollten Sie sich zeitlich überwiegend in Osnabrück aufhalten (z. B. Studium, Ausbildung oder berufsbedingte Wohnungshaltung), so muss die Osnabrücker Wohnung als Hauptwohnung geführt werden. Halten Sie sich zeitlich nicht überwiegend in Osnabrück auf, so ist die Osnabrücker Wohnung als Nebenwohnung zu führen.

Sollten Sie unzutreffend gemeldet sein, ist der Meldestatus bei der zuständigen Meldebehörde zu korrigieren.