



Zweitwohnungsteuer bezahlen	2
Voraussetzungen	3
Erforderliche Unterlagen	3
Formulare	3
Gebühren	3
Rechtsgrundlagen	3
Weiterführende Informationen	3
Hinweise zur Zuständigkeit	3

Zweitwohnungsteuer bezahlen

Wenn Sie in Berlin eine Zweitwohnung haben, müssen Sie dafür eine besondere Steuer bezahlen, die Zweitwohnungsteuer. Das gilt auch dann, wenn Ihre Hauptwohnung ebenfalls in Berlin ist.

Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die Sie als Eigentümerin oder Eigentümer oder Mieterin oder Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte Person als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs nutzen.

Es kommt nicht darauf an, ob Sie die Wohnung tatsächlich nutzen. Die Steuer müssen Sie zum Beispiel auch dann zahlen, wenn Sie eine Ferienwohnung in Berlin haben, die Sie die meiste Zeit nicht nutzen.

Höhe der Steuer

- Bei einer Mietwohnung beträgt die Steuer 15 Prozent der Nettokaltmiete für Besteuerungszeiträume ab dem Jahr 2019. Für Besteuerungszeiträume ab dem Jahr 2025 beträgt der Steuersatz 20 Prozent der Nettokaltmiete. Bei anderen Wohnungen wird die Steuer mit der Nettokaltmiete aus dem Mietspiegel berechnet. Die Nettokaltmiete ist die Grundmiete ohne Betriebskosten, ohne Heizkosten und ohne Zuschläge (zum Beispiel für möblierte Zimmer).
- Wenn mehrere Personen die Wohnung nutzen, müssen Sie nur für Ihren Miet-Anteil Steuern zahlen.
- Auf die Steuer wirkt sich nicht aus, wie viel Sie verdienen oder wie groß Ihr Vermögen ist.

Verfahrensablauf

1. Melden Sie Ihre Zweitwohnung bei der Meldebehörde an (mehr unter "Weiterführende Informationen").
2. Im Normalfall bekommen Sie circa einen Monat nach der Anmeldung der Wohnung Post vom Finanzamt Mitte/Tiergarten, das für die Zweitwohnungsteuer zuständig ist, mit der Bitte, eine Steuererklärung für Ihre Zweitwohnung abzugeben, und mit einem Formular dafür.
3. Aufgrund dieser Steuererklärung wird berechnet, wie hoch Ihre Zweitwohnungsteuer ist. Diesen Betrag müssen Sie ans Finanzamt zahlen.

Hinweis: Sollten Sie einmal keine Nachricht vom Finanzamt erhalten, befreit Sie das nicht von Ihrer gesetzlichen Pflicht zur Abgabe einer Zweitwohnungsteuererklärung. Die gesetzliche Verpflichtung besteht, unabhängig davon, ob diese Nebenwohnung bereits gemeldet ist, und ohne dass es einer besonderen Aufforderung vom Finanzamt bedarf.

Tipp: Wir empfehlen Ihnen, dem Finanzamt ein SEPA-Lastschriftmandat für diese Steuer zu erteilen (unter "Formulare"). Dann können Sie die Zahlungsfristen nicht versäumen.

Voraussetzungen

- **Zweitwohnung in Berlin**

Sie haben eine Wohnung in Berlin, die Sie nutzen oder die Ihnen zur Verfügung steht. Ihr Hauptwohnsitz ist nicht in dieser Wohnung. Es ist egal, ob Ihnen diese Wohnung gehört oder ob Sie sie mieten oder kostenlos nutzen können.

- Falls Sie die Wohnung nicht selbst nutzen, sondern zum Beispiel an jemand anderen vermieten, müssen Sie keine Zweitwohnungsteuer dafür bezahlen.

Erforderliche Unterlagen

- **Zweitwohnungsteuererklärung**

Bitte geben Sie der Zweitwohnungsteuererklärung schriftlich per Post ab.

- **Ihr Mietvertrag (in Kopie)**

falls vorhanden

- **Mitteilungen über Änderungen der Miete (in Kopie)**

falls vorhanden

Formulare

- **Zweitwohnungsteuererklärung**

(<https://www.berlin.de/sen/finanzen/steuern/downloads/zweitwohnung/zweitwohnungsteuererklaerung-zwst-2b.pdf>)

- **SEPA-Lastschriftmandat**

(https://www.berlin.de/sen/finanzen/steuern/downloads/sepa-mandat_be.pdf)

Gebühren

Der Steuersatz beträgt bis zum 31. Dezember 2024 15 Prozent und ab dem 1. Januar 2025 20 Prozent der Nettokaltmiete, also der Grundmiete ohne Betriebs- und Heizkosten.

Rechtsgrundlagen

- **Berliner Zweitwohnungsteuergesetz (BlnZwStG)**

(<https://gesetze.berlin.de/jportal/?quelle=jlink&query=ZwWoStG+BE&psml=bsbeprod.psml&max=true&aiz=true>)

Weiterführende Informationen

- **FAQ Zweitwohnungsteuer (Senatsverwaltung für Finanzen)**

(<https://www.berlin.de/sen/finanzen/steuern/informationen-fuer-steuerzahler-faq-steuern/artikel.9074.php>)

- **Wohnsitz - Zweitwohnsitz oder Nebenwohnung anmelden (Dienstleistung)**

(<https://service.berlin.de/dienstleistung/351783/>)

Hinweise zur Zuständigkeit

Das Finanzamt Mitte/ Tiergarten ist zentral für Berlin zuständig.