



Merkblatt der Stadt Lahnstein zur Zweitwohnungssteuer

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 Steuerpflicht?

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



Merkblatt der Stadt Lahnstein zur Zweitwohnungssteuer

Welche Ausnahmen gibt es?

- **Minderjährige Personen**, wenn die Wohnung zum Zwecke der Schul- oder Berufsausbildung gehalten wird.
- **Verheiratete bzw. in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebende Personen**, deren eheliche Hauptwohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet, soweit sie sich ausschließlich aus beruflichen Gründen vorwiegend im Stadtgebiet von Lahnstein aufhalten.
- **Wohnraum bei Eltern**: Eine Steuerpflicht entfällt bei Personen, die ein klassisches Kinder-/Jugendzimmer als Nebenwohnung in der elterlichen Wohnung / im Elternhaus in Lahnstein bewohnen.
- **Betreuung (therapeutische Gründe, Erziehungszwecke, Pflegefälle)**: Wohnungen werden von freien Trägern der Wohlfahrtspflege, beispielsweise Altenheime, aus therapeutischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Gleiches gilt für Wohnungen von Trägern der öffentlichen und freien Jugendhilfe, die Erziehungszwecken dienen, sowie Räumen zu Zwecken des Strafvollzugs bzw. bei Frauenhäusern.
- **Kapitalanlage**: Der / die Wohnungseigentümer/in nutzt die Wohnung ausschließlich zur Vermietung.

Bemessungsgrundlage und Steuersatz

Bemessungsgrundlage ist in der Regel die aufgrund des Mietvertrages geschuldete jährliche Nettokaltmiete. Hiervon werden 10 % als Zweitwohnungssteuer 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 Quadratmeter der ortsüblichen Miete zu Beginn des Ermittlungszeitraumes.

Beispiel: 300 Euro monatliche Nettokaltmiete x 12 Monate = 3.600 Euro Jahresnettokaltmiete, hiervon 10 % = 360,00 Euro Zweitwohnungssteuer / Jahr



Merkblatt der Stadt Lahnstein zur Zweitwohnungssteuer

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 wie Küche oder Bad den an der Gemeinschaft beteiligten Personen zu gleichen Teilen zuzurechnen.

Wenn beispielsweise zwei Personen eine Wohnung zu gleichen Teilen nutzen, wird bei der Steuerberechnung 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 Steuerpflicht

Die Steuerpflicht 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 Steuerpflicht zum Ersten des Monats.

Beispiel:

Anmeldung am 18. Februar = Steuerpflicht beginnt am 01. März des Jahres.

Anmeldung am 01. März = Steuerpflicht beginnt am 01. März des Jahres.

Die Steuerpflicht endet grundsätzlich mit Ablauf des Monats, in welchem der Steuerpflichtige die Wohnung aufgibt oder die Voraussetzungen für eine Zweitwohnung entfallen.

Die Zweitwohnungssteuer entfällt ebenfalls nach Änderung des Wohnungsstatus Ihrer Wohnung, also nach Änderung von Nebenwohnsitz in Hauptwohnsitz, mit Ablauf des Monats. Sprechen Sie hierzu bitte unter Vorlage Ihres Personalausweises und / oder Reisepasses beim Service-Center der Stadt Lahnstein vor. Die Statusänderung wird dann von dieser Dienststelle gebührenfrei durchgeführt.



Merkmale der Stadt Lahnstein zur Zweitwohnungssteuer

Fälligkeit der Steuer

Die Zweitwohnungssteuer ist eine Jahressteuer, die für das jeweilige Kalenderjahr gilt. Die Steuer wird in vierteljährlichen Raten am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November eines Jahres fällig. Sollte trotzdem eine einmalige Zahlung zum 01. Juli gewünscht sein, kann dies schriftlich für das folgende Kalenderjahr beantragt werden. Nachzahlungen werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheides fällig.

Anzeigenpflicht

Wer seit Inkrafttreten der Zweitwohnungssteuersatzung zum 01. Januar 2026 eine Zweitwohnung innehat bzw. wer im Stadtgebiet von Lahnstein Inhaber einer Zweitwohnung wird oder eine solche aufgibt, hat dies der Stadt Lahnstein, Steuerverwaltung, innerhalb eines Monats durch amtlichen Vordruck anzuzeigen.

Gleiches gilt für jede Veränderung im Mietverhältnis, beispielsweise Änderung Mietfläche, Miethöhe.

Soweit Sie sich nach dem Bundesmeldegesetz beim Service-Center der Stadt Lahnstein mit einer Nebenwohnung abmelden bzw. Ihren Wohnungsstatus ändern, ist eine separate Mitteilung an die Steuerverwaltung der Stadt Lahnstein nicht mehr erforderlich.

Kontakt

Stadt Lahnstein

Fachgebiet Finanzen

Kirchstraße 1

56112 Lahnstein

Telefon: 02621 914-167

Telefax: 02621 914-330

abgaben@lahnstein.de

www.lahnstein.de