

Zweitwohnungssteuer

Fragen und Antworten

Zweitwohnungssteuer – was ist das?

Die Landeshauptstadt Dresden erhebt auf das Innehaben einer Zweitwohnung eine Zweitwohnungssteuer. Diese Steuer haben alle volljährigen Personen zu entrichten, die in der Stadt Dresden im Sinne des Bundesmeldegesetzes eine Nebenwohnung beziehen oder bereits eine solche Wohnung bezogen haben.

Wann ist eine Unterkunft eine „Wohnung“?

Die Zweitwohnungssteuersatzung bezieht sich bei der Festlegung, was eine „Wohnung“ sein soll, auf das Sächsische Baurecht. Eine Unterkunft kann demnach nur dann eine Zweitwohnungssteuerpflicht auslösen, wenn sie zumindest über Anschlüsse für eine Küche oder Kochnische verfügt, mit Bad (Badewanne oder Dusche) und Toilette ausgerüstet ist.

Gilt die Zweitwohnungssteuer auch für Wochenendhäuser?

Auch Bungalows, die über die vorgenannte Ausstattung verfügen und zumindest in den Sommermonaten zum Wohnen genutzt werden können, unterliegen der Zweitwohnungssteuer. Befreiungen sieht die Zweitwohnungssteuersatzung nur für solche vor, die sich in Kleingartenanlagen befinden, welche durch anerkannte gemeinnützige Kleingärtnerorganisationen verwaltet werden.

Unterliegen Wohnheime der Zweitwohnungssteuer?

Der Zweitwohnungssteuer unterliegen nur abgeschlossene Wohnungen. Dazu zählen auch 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. Ein nicht der Steuerpflicht unterliegendes „Wohnheim“ liegt vor, wenn entweder die im Gebäude vorhandenen Bäder und/oder Küchenräume für alle Hausbewohner zugänglich sind oder wenn einzelne Bäder und Küchen zwar jeweils der exklusiven Nutzung durch die Bewohner bestimmter Wohnräume vorbehalten sind, von diesen Bewohnern aber nur über allgemein zugängliche Flure erreicht werden können (im Gebäude also keine abgeschlossenen Wohneinheiten existieren). In Zweifelsfällen ist eine Einzelfallentscheidung nach Ortstermin zu treffen. Ein „Wohnheim“ liegt natürlich dann nicht vor, wenn es sich bei dem betreffenden Gebäude nach allgemeiner Verkehrsauffassung um ein Einfamilienhaus handelt.

Wann ist eine Wohnung bei der Meldebehörde anzumelden?

Eine Wohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird. Die Anmeldung hat zu erfolgen, wenn die Wohnung bezogen wurde und die Absicht besteht, diese für einen nicht unerheblichen Zeitraum nutzen zu wollen. Die Meldepflicht besteht selbst dann, wenn die Wohnung in rechtlich unzulässiger Weise bewohnt wird.

Beabsichtigt jemand, der im Inland mit einer Hauptwohnung gemeldet ist, in Dresden eine weitere Wohnung für einen nicht länger als sechs Monate dauernden Aufenthalt zu beziehen, muss er sich für diese Wohnung zunächst weder anmelden noch Zweitwohnungssteuer entrichten. Verlängert sich der Aufenthalt in dieser weiteren Wohnung dann unvorhergesehen, ist eine Nachmeldung erforderlich und die Steuer rückwirkend vom Einzugsstag an zu entrichten.

Wann beginnt und wann endet die Steuerpflicht?

Die Steuerpflicht beginnt am Monatsersten nach dem Einzug. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem das Zweitwohnverhältnis endet (z. B. durch Wegzug oder durch Ummeldung als Hauptwohnung).

Wie hoch ist die Steuer?

Die Steuer beträgt bis Ende 2025 10 Prozent, ab 1. Januar 2026 15 Prozent der Jahresnettokaltmiete (gegebenenfalls anteilig der in den Besteuerungszeitraum fallenden Monate). Wurde keine oder eine deutlich vergünstigte Miete vereinbart, beträgt die Steuer bis Ende 2025 10 Prozent, ab 1. Januar 2026 15 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete nach Mietspiegel. Nettokaltmiete ist die monatlich geschuldete Miete ohne Vorauszahlungen auf „kalte“ Betriebskosten (z. B. Müllgebühren, Grundsteuer, Hausmeisterkosten usw.) und ohne Heizkostenanteil. Bei Studenten, die in Wohnungen und Apartments des Studentenwerks wohnen und pauschale Brutto-Mietzahlungen (einschließlich Betriebskosten) leisten, ist die Bemessungsgrundlage zur Zweitwohnungssteuer im Mietvertrag ausgewiesen.

Muss ich mich wegen der Steuer noch extra irgendwo melden, wenn ich eine Zweitwohnung in Dresden habe?

Nein. Die Anmeldung bei der Meldebehörde gilt gleichzeitig als steuerliche Anmeldung. Die betreffenden Bürger erhalten vom Steuer- und Stadtkassenamt Erklärungsvordrucke zugesandt, in denen die steuerlich relevanten Daten ermittelt werden.

Besteht Steuerpflicht...

■ ... für eigengenutzten Wohnraum?

Steuerpflichtig sind auch Wohnungen im eigenen Grundstück bzw. Eigentumswohnungen, wenn diese Wohnungen durch den Eigentümer selbst genutzt werden.

■ ... wenn ich neben einer Nebenwohnung auch meine Hauptwohnung in Dresden habe?

Ja. Eine Satzungsregelung, mit der die Dresdner Bürger von der Zweitwohnungssteuer für ihre zusätzlich in Dresden bestehenden Nebenwohnungen befreit würden, wäre verfassungswidrig (Bundesverfassungsgericht, Urteil vom 6. Dezember 1983, Az: 2 BvR 1275/79).

■ ... wenn ich auf die Nebenwohnung in Dresden aus beruflichen Gründen angewiesen bin?

Grundsätzlich unterliegt das Innehaben einer berufsbedingten Nebenwohnung der Steuerpflicht. Die Zweitwohnungssteuersatzung der Landeshauptstadt Dresden sieht allerdings eine Befreiung für Wohnungen vor, 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 (Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 11. Oktober 2005, Az: 1 BvR 1232/00). Nicht dauernd getrennt lebende eingetragene Lebenspartnerinnen oder Lebenspartner sind den nicht dauernd getrennt lebenden Ehepartnerinnen und Ehepartnern gleichgestellt.

■ ... wenn ich auf die Nebenwohnung in Dresden auf Grund meiner Ausbildung bzw. meines Studiums angewiesen bin?

Grundsätzlich ist jeder Auszubildende und Student – unabhängig von seiner Hauptwohnung – dann zweitwohnungssteuerpflichtig, wenn er in der Landeshauptstadt Dresden eine meldepflichtige Nebenwohnung bewohnt.

■ ... für Wohngemeinschaften?

Bei Wohngemeinschaften berechnet sich die Zweitwohnungssteuer nach den Mietanteilen an der Wohngemeinschaft. Wegen der nach Satzung bestehenden Gesamtschuldnerschaft kann die Stadt Dresden die gesamte Zweitwohnungssteuer für die betreffende Wohnung gegenüber einem der Inhaber festsetzen; diese Person kann gegebenenfalls eine Erstattung von anderen Mitgliedern der Wohngemeinschaft verlangen. Ob die Stadt 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.

■ ... wenn die Kinder mit Nebenwohnsitz in der Wohnung ihrer Eltern gemeldet sind?

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.

Fragen zum Melderecht

■ Sind beispielsweise Studenten verpflichtet, sich am Studienort anzumelden?

Ja, der gesetzlichen Meldepflicht unterliegen grundsätzlich alle Einwohner, unabhängig von der beruflichen Tätigkeit oder der Art der Ausbildung.

■ Besteht ein Wahlrecht zwischen Haupt- und Nebenwohnung?

Nein, es besteht kein Wahlrecht. Diese Entscheidung trifft die Meldebehörde aufgrund der bestehenden gesetzlichen Regelungen.

■ Wann müssen der Meldestelle Änderungen mitgeteilt werden?

Immer, wenn sich die Wohnanschrift ändert (auch bei Wegzug aus Dresden ins Ausland oder aus der Nebenwohnung) und immer, wenn sich die Aufenthaltszeiten in der Wohnung ändern und damit eine bisherige Nebenwohnung zur Hauptwohnung wird.

■ Wann ist man verpflichtet, sich in Dresden mit Hauptwohnung anzumelden?

Wenn für den Prognosezeitraum von einem Jahr der vorwiegende Aufenthalt in Dresden mindestens sechs Monate beträgt.

■ In welchem Zeitraum sind die Meldungen vorzunehmen?

Die gesetzliche Frist zur An-, Ab- und Ummeldung beträgt zwei Wochen nach Einzug, Auszug oder Änderung der Aufenthaltszeiten.

■ Wie werden Verletzungen der Meldepflicht oder falsche Angaben geahndet?

Das Überschreiten der Meldefrist für die An- und Ummeldung, die Abmeldung oder das Versäumen der Bekanntgabe veränderter Aufenthaltszeiten sowie vorsätzlich falsche Angaben zur Hauptwohnung sind Ordnungswidrigkeiten, die mit einer Verwarnung oder einer Geldbuße geahndet werden können.

Sind weitere Fragen zum Thema Zweitwohnungssteuer offen?

Dann wenden Sie sich bitte an das Steuer- und Stadtkassenamt:

Telefon (03 51) 4 88 28 38 | (03 51) 4 88 28 80

E-Mail steuer-stadtkassenamt@dresden.de

Besucheranschrift:

Rathausplatz 1

Zimmer: 4/003

01067 Dresden

Impressum

Herausgeberin
Landeshauptstadt Dresden

Steuer- und Stadtkassenamt
Telefon (03 51) 4 88 24 96
Telefax (03 51) 4 88 28 98
E-Mail steuer-stadtkassenamt@dresden.de

Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Telefon (03 51) 4 88 23 90
Telefax (03 51) 4 88 22 38
E-Mail presse@dresden.de

Postfach 12 00 20
01001 Dresden
www.dresden.de

Zentraler Behördenruf 115 – Wir lieben Fragen

11. aktualisierte Auflage, Dezember 2025

Kein Zugang für verschlüsselte elektronische Dokumente. Elektronische Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur können über ein Formular unter www.dresden.de/kontakt eingereicht werden. Dieses Informationsmaterial ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit der Landeshauptstadt Dresden. Es darf nicht zur Wahlwerbung benutzt werden. Parteien können es jedoch zur Unterrichtung ihrer Mitglieder verwenden.