

Viertes Gesetz
zur Änderung des Berliner Zweitwohnungsteuergesetzes
Vom 20. Dezember 2024

Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1
Änderung des Berliner
Zweitwohnungsteuergesetzes

Das Berliner Zweitwohnungsteuergesetz vom 19. Dezember 1997 (GVBl. S. 686, 687), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2017 (GVBl. S. 707) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 2 wird wie folgt gefasst:

„§ 2
Begriffsbestimmungen

(1) Wohnung im Sinne dieses Gesetzes ist jede rechtlich zulässig bewohnbare Gesamtheit von Räumen, die eine selbständige Haushaltsführung ermöglicht und mit einer Küche oder Kochgelegenheit, einem mit Bade- oder Duscheinrichtung versehenen Waschraum und einer in der Wohnung befindlichen Toilette mit Wasserspülung ausgestattet ist. Wohnwagen und Wohnschiffe sind nur dann als Wohnungen anzusehen, wenn sie nicht oder nur gelegentlich fortbewegt werden.

(2) Zweitwohnung ist vorbehaltlich der Absätze 3 bis 5 jede Wohnung im Sinne des Absatzes 1, die der Eigentümerin oder dem Eigentümer, der Mieterin oder dem Mieter oder der sonstigen Nutzungsberechtigten Person als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes vom 3. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs dient.

(3) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Nutzungsberechtigt, gilt als Zweitwohnung im Sinne dieses Gesetzes der auf die Personen, denen die Wohnung als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes dient, jeweilig entfallende Wohnungsanteil. Für die Berechnung des Wohnungsanteils 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 der Nutzungsberechtigten Person allein genutzten Räume hinzuzurechnen.

(4) 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 für Zwecke dieses Gesetzes als Nebenwohnung, wenn sich die Person wegen dieser Wohnung mit Nebenwohnung zu melden hätte.

(5) Keine Zweitwohnungen im Sinne dieses Gesetzes sind:

1. Wohnungen in Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen,

2. Wohnungen, die aus therapeutischen oder sozialpädagogischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden,
3. Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen oder der freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen,
4. Räume, die unter das Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, fallen,
5. Räume in Frauenhäusern (Zufluchtwohnungen),
6. Räume zum Zwecke des Strafvollzugs,
7. Wohnungen, die eine verheiratete oder in eingetragener Lebenspartnerschaft lebende Person, die nicht dauernd getrennt von ihrer Ehe- oder Lebenspartnerin oder ihrem Ehe- oder Lebenspartner lebt, aus beruflichen Gründen innehat, wenn die gemeinsame Wohnung die Hauptwohnung ist und außerhalb des Landes Berlin liegt.

Eine Wohnung ist auch dann keine Zweitwohnung im Sinne dieses Gesetzes, wenn sich die Hauptwohnung in einer der in Satz 1 genannten Wohnungen befindet.“

2. In § 3 Absatz 1 Satz 2 wird das Wort „melderechtlichen“ durch das Wort „melderechtliche“ ersetzt.
3. In § 4 Absatz 2 Satz 3 wird das Wort „Mai“ durch das Wort „Dezember“ ersetzt.
4. Dem § 6 wird folgender Satz angefügt:
„Für Besteuerungszeiträume ab dem Jahr 2025 beträgt der Steuersatz 20 Prozent der Bemessungsgrundlage.“
5. In § 8 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 wird das Wort „Meldegesetzes“ durch das Wort „Bundesmeldegesetzes“ ersetzt.

Artikel 2
Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2025 in Kraft.

Berlin, den 20. Dezember 2024

Die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
Cornelia Seibeld

Das vorstehende Gesetz wird hiermit verkündet.

Der Regierende Bürgermeister
Kai Wegner