

FAQs zur Mannheimer Nebenwohnsitzsteuer (Stand Januar 2026)

Nebenwohnsitzsteuer – was ist das?

Gegenstand der Steuer ist das Innehaben eines Nebenwohnsitzes in Mannheim. Die Steuer ist von volljährigen Personen zu entrichten, die in Mannheim einen Nebenwohnsitz haben.

Wie verbreitet ist die Nebenwohnsitzsteuer?

Insgesamt erheben rund 520 Kommunen in Deutschland die Nebenwohnsitzsteuer.

In Baden-Württemberg gibt es in 7 der 9 Stadtkreise eine Nebenwohnsitzsteuer.

In der näheren Umgebung erheben u.a. Darmstadt, Kaiserslautern, Landau, Ludwigshafen, und Weinheim eine Nebenwohnsitzsteuer.

Von den 39 deutschen Städten mit mehr als 200.000 Einwohnern erheben 33 eine Nebenwohnsitzsteuer.

Auf welcher Rechtsgrundlage beruht die Steuer?

Rechtsgrundlage für die Steuererhebung ist die Nebenwohnsitzsteuersatzung der Stadt Mannheim vom 04.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung.

Die Nebenwohnsitzsteuer ist eine kommunale Aufwandsteuer im Sinne von Artikel 105 Abs. 2a Grundgesetz. Das Land Baden-Württemberg hat die baden-württembergischen Kommunen in § 9 Abs. 4 Kommunalabgabengesetz ermächtigt, eine Nebenwohnsitzsteuer zu erheben.

Warum hat die Stadt Mannheim eine Nebenwohnsitzsteuer eingeführt?

Kommunen erhalten ausschließlich für Einwohner, die ihren Hauptwohnsitz in der Kommune haben, Mittel aus dem Finanzausgleich. Mit Nebenwohnsitz gemeldete Personen werden nicht berücksichtigt. Mit der Besteuerung von Nebenwohnsitzen wird erreicht, dass auch Einwohner mit Nebenwohnsitz zumindest indirekt einen Solidarbeitrag zur Finanzierung der Kosten der Stadt leisten.

Wem steht das Aufkommen der Nebenwohnsitzsteuer zu?

Das Steueraufkommen steht zu 100 % der Kommune zu, die die Steuer erhebt. Hier also Mannheim.

Wer bei der Stadt Mannheim ist zuständig für die Nebenwohnsitzsteuer?

Für alle Fragestellungen rund um die Festsetzung der Steuer ist die Abteilung Steuern des Fachbereichs Finanzen, Steuern, Beteiligungscontrolling zuständig.

Für Fragen in Zusammenhang mit der Zahlung der Steuer ist die Abteilung Stadtkasse des Fachbereichs Finanzen, Steuern, Beteiligungscontrolling zuständig.

Bei Fragen zum Thema Meldestatus wenden Sie sich bitte an die Bürgerdienste.

Wer ist nebenwohnsitzsteuerpflichtig?

Steuerpflichtig ist jede volljährige Person, die im Stadtgebiet Mannheim einen Nebenwohnsitz hat.

Was ist eine Nebenwohnung?

Eine Nebenwohnung im Sinne der Mannheimer Nebenwohnsitzsteuersatzung ist jede Wohnung, die melderechtlich als Nebenwohnung erfasst ist oder zu erfassen wäre.

Als Wohnung gilt jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird.

Zwischen Haupt- und Nebenwohnung wird nach objektiven Kriterien unterschieden. Eine Wahlmöglichkeit des Einwohners bei der Bestimmung der Hauptwohnung lässt das Bundesmeldegesetz nicht zu.

Im Wesentlichen gilt:

Hauptwohnung ist die vorwiegend (zeitlich überwiegend oder am meisten) benutzte Wohnung des Einwohners.

Nebenwohnung ist jede weitere Wohnung, in der sich der Inhaber nicht dauernd, sondern nur vorübergehend aufhält.

Ab wann erhebt die Stadt Mannheim die Nebenwohnsitzsteuer?

Die Steuer wird ab dem Jahr 2018 erhoben.

Wie hoch ist die Steuer?

Die Höhe der Steuer richtet sich nach der Bemessungsgrundlage und dem Steuersatz.

Bemessungsgrundlage ist im Regelfall die Nettokaltmiete, d. h. die reine Miete ohne Nebenkosten.

Detailliertere Informationen zur Bemessungsgrundlage siehe unten.

Der Steuersatz beträgt 15 % der Bemessungsgrundlage.

Beispiel:

Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 400 €.

- Die Jahressteuer beträgt 720 € (400 € X 12 Monate X 15 %)

Was ist die Bemessungsgrundlage der Steuer im Regelfall?

Bemessungsgrundlage im Regelfall ist die Nettokaltmiete.

Welche Ausnahmen vom Regelfall Bemessungsgrundlage = Nettokaltmiete gibt es?

- Bemessungsgrundlage = Bruttokaltmiete

Zwischen Vermieter und Mieter ist nur eine Bruttokaltmiete vereinbart. Bruttokaltmiete ist die Nettokaltmiete einschließlich Nebenkosten ohne Heizkosten. Als Nettokaltmiete gilt hier die um 10 % verminderte Bruttokaltmiete.

Beispiel:

Vereinbarte monatliche Bruttokaltmiete 300 €.

Nettokaltmiete 270 € (300 € ./ . 10 %)

Jahressteuer 486 € (270 € X 12 Monate X 15 %)

- Bemessungsgrundlage = Bruttowarmmiete

Zwischen Vermieter und Mieter ist nur eine Bruttowarmmiete vereinbart.

Bruttowarmmiete ist die Nettokaltmiete einschließlich Nebenkosten und Heizkosten. Als Nettokaltmiete gilt hier die um 20 % verminderte Bruttowarmmiete.

- Ein Möblierungszuschlag ist vereinbart

In der vereinbarten Miete ist ein Möblierungszuschlag enthalten. Als Nettokaltmiete gilt die um 10 % verminderte vereinbarte Miete.

- Nebenwohnungsinhaber ist Eigentümer der Wohnung.

Die Nettokaltmiete ist in Höhe der ortsüblichen Miete anzusetzen, maßgeblich ist der jeweils gültige Mietspiegel der Stadt Mannheim.

- Die vereinbarte Miete ist niedriger als die ortsübliche Vergleichsmiete

Nettokaltmiete ist in Höhe der ortsüblichen Miete anzusetzen, maßgeblich ist der jeweils gültige Mietspiegel der Stadt Mannheim.

Wann beginnt und wann endet die Steuerpflicht?

Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. Besteht die Steuerpflicht nicht während eines ganzen Kalenderjahres, so ist Besteuerungszeitraum der Teil des Kalenderjahres, in dem die Steuerpflicht besteht.

Wird die Nebenwohnung im Lauf eines Kalenderjahres aufgegeben oder erfolgt im Lauf eines Kalenderjahres eine Ummeldung des Meldestatus von Neben- auf Hauptwohnung endet die Steuerpflicht mit Ablauf des Monats der Änderung. Informieren Sie in derartigen Fällen bitte den Fachbereich Finanzen, Steuern, Beteiligungscontrolling -Abteilung Steuern- der Stadt Mannheim. Dort wird dann eine Berichtigung der Höhe der Steuer vorgenommen und Ihnen per Steuerbescheid mitgeteilt.

Die Steuerpflicht für ein Kalenderjahr entsteht jeweils am 1. Januar. Tritt die Nebenwohnsitzeigenschaft erst nach dem 1. Januar ein, so entsteht die Steuerpflicht mit dem ersten Tag des Folgemonats.

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

Beispiele:

Der Nebenwohnsitz besteht während des gesamten Jahres 2018.

- Besteuerung für das gesamte Kalenderjahr 2018.

Der Nebenwohnsitz besteht ab 3.1.2018.

- Besteuerung 2018 für die 11 Monate Februar-Dezember, ab 2019 Besteuerung für das gesamte Kalenderjahr.

Der Nebenwohnsitz besteht bis 20.7.2018.

- Besteuerung 2018 für die 7 Monate Januar-Juli.

Wie sind die Regelungen wenn mehrere Personen zusammen in einer Wohngemeinschaft wohnen?

Steuerpflichtig sind nur diejenigen, die in dieser Wohnung ihren Nebenwohnsitz haben. Für die Höhe der Steuer ist jeweils nur der Teil der Wohnung zu berücksichtigen, der dem Inhaber des Nebenwohnsitzes zuzurechnen ist. Gemeinschaftlich genutzte Räume wie Küche und Bad werden allen Wohnungsinhabern zu gleichen Teilen zugerechnet.

Wird die Steuer auch auf Wohnungseigentum erhoben?

Grundsätzlich nicht. Steuerpflichtig ist nicht das Eigentum an Wohnraum sondern das Innehaben eines Nebenwohnsitzes.

Eine Ausnahme gibt es: Ist jemand Eigentümer einer Wohnung und hat er in dieser Wohnung einen Nebenwohnsitz, so besteht Nebenwohnsitzsteuerpflicht.

Ist eine beruflich bedingte Nebenwohnung steuerpflichtig?

Grundsätzlich ja. Ausnahmen davon siehe nächste Frage, Punkt 3. Nebenwohnungen z. B. von nicht verheirateten bzw. nicht verpartnerten Personen, die aus beruflichen Gründen unterhalten werden, sind steuerpflichtig.

Gibt es Befreiungen von der Besteuerung?

Ja, keine Nebenwohnsitzsteuer wird erhoben für

- Wohnungen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder für Zwecke der Erziehung zur Verfügung gestellt werden.
- Wohnungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen und sich in Altenwohn- und Pflegeheimen, Behindertenheimen oder vergleichbaren Einrichtungen befinden.
- Wohnungen, die eine nicht dauernd getrennt lebende verheiratete oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebende Person aus Gründen ihrer Erwerbstätigkeit, ihrer (Berufs-) Ausbildung oder ihres Studiums innehat, wenn sich die gemeinsam genutzte Hauptwohnung nicht im Stadtgebiet befindet.
- Wohnungen, die Studierende oder noch in Ausbildung befindliche Personen bei den Eltern oder einem Elternteil innehaben, soweit sich die Hauptwohnung am Studien- oder Ausbildungsort befindet.

Unterliege ich der Steuerpflicht, wenn ich Haupt- und Nebenwohnung in Mannheim habe?

Ja. Eine Steuerbefreiung in derartigen Fällen wäre sogar verfassungswidrig.

Muss ich als Student oder Auszubildender diese Steuer zahlen? Bin ich steuerpflichtig, wenn ich wegen meiner Ausbildung bzw. meines Studiums auf die Nebenwohnung angewiesen bin?

Grundsätzlich ja. Voraussetzung ist allerdings die Volljährigkeit.

Ist ein Kind, das in meiner Wohnung mit Nebenwohnsitz gemeldet ist, steuerpflichtig?

Nein. Als Nebenwohnsitz gemeldete „Kinderzimmer“ in der elterlichen Wohnung unterliegen grundsätzlich nicht der Nebenwohnsitzsteuer. Steuerpflicht besteht nur dann, wenn ein volljähriges Kind für den ihm zur Verfügung gestellten Wohnraum Miete entrichtet und Verfügungsmacht über die Wohnung oder Eigentum an der Wohnung hat.

Werden Einkommens- und Vermögensverhältnisse bei der Besteuerung berücksichtigt?

Nein. Die Nebenwohnsitzsteuer knüpft die Steuerpflicht und die Steuerhöhe an das Innehaben einer Nebenwohnung und den damit verbundenen Aufwand an. Es spielt keine Rolle, von wem und mit welchen Mitteln der Aufwand einer Nebenwohnung finanziert wird und wie die persönlichen Einkommens- und Vermögensverhältnisse des Inhabers der Nebenwohnung sind.

Wie wird die Steuer erhoben?

Die Stadt Mannheim setzt die Steuer durch Steuerbescheid fest.

Wann wird die Steuer fällig?

Die Steuer wird einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

Besteht die Möglichkeit der Teilnahme am SEPA-Basislastschriftverfahren?

Ja, detaillierte Informationen dazu finden Sie auf folgender Internetseiten der Stadt Mannheim:

<https://www.mannheim.de/de/stadt-gestalten/verwaltung/aemter-fachbereiche-eigenbetriebe/finanzen-steuern-beteiligungscontrolling/stadtkasse/sepa-basislastschriftmandat>