

Informationen zur Zweitwohnungssteuer

HFA 13.07.2021

Zweitwohnungssteuer

Seit 01.08.2004 ist die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer, welche jahrzehntelang gesetzlich untersagt war, wieder zulässig.

Die **Zweitwohnungssteuer** dient:

- zum teilweisen Ausgleich von Belastungen der Gemeinde, die durch das Halten von Wohnungen entstehen (z. B. Infrastrukturkosten)
- als direkte Einnahmequelle (insbesondere in Fremdenverkehrsgemeinden mit hohem Anteil an Zweitwohnungen). Die Erhebung ist aber keine Pflicht.
- zur finanziellen Beteiligung der Nutzer von Zweitwohnungen an den Kosten der örtlichen Infrastruktur, die sonst alleine von den ansässigen Gemeindebürgern finanziert werden.

Steuertatbestand

Gegenstand der Zweitwohnungssteuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gebiet der steuererhebenden Gemeinde

Der Begriff der Zweitwohnung ist in der Satzung zu bestimmen. Er kann über den melderechtlichen Begriff hinausgehen und jede Wohnung erfassen, die zwar nicht als Zweitwohnung gemeldet ist, von einer Person mit einer anderen Wohnung als Hauptwohnung aber als weitere Wohnung inne gehabt wird.

Steuerschuldner ist jede natürliche Person, die im Gemeindegebiet eine Zweitwohnung innehat

Seit dem 01.01.2009 ist die Erhebung der Zweitwohnungssteuer eingeschränkt. Seit dem können Zweitwohnungsinhaber, deren positiven Einkünfte im vorletzten Jahr vor Entstehung der Steuerpflicht **29.000 Euro** bzw. bei Verheirateten/Lebenspartnern **37.000 €** nicht überschritten haben, auf Antrag von der Zweitwohnungssteuer befreit werden.

Steuermaßstab

Als **Steuermaßstäbe** kommen in Betracht

- der Mietaufwand
- Jahresrohmiete
- Nettokaltmiete (ohne Nebenkosten)
- ortsübliche Nettokaltmiete

Eine feste Obergrenze für die Zweitwohnungssteuer gibt es nicht. Bis zu 20 % der Nettokaltmiete sind rechtlich sicher. Die meisten Gemeinden erheben 10 % der Nettokaltmiete.

Steueraufsicht

Auch bei der Zweitwohnungssteuer kann die Gemeinde Maßnahmen der **Steueraufsicht** durchführen und entsprechende Kontrollen und Überprüfungen durchführen.

Eine **Abgabenhinterziehung** kann entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen sanktioniert werden.

Zweitwohnungen in Gauting

Gemeldete Nebenwohnsitze: 1135

Davon Personen:

unter 30 Jahre: 331

31 bis 60 Jahre: 553

über 60 Jahre: 251

Werden Nebenwohnsitze zu Hauptwohnsitzen umgemeldet, bringt das Vorteile im Finanzausgleich (Schlüsselzuweisungen, Einkommensteuerbeteiligung**)**

Was ist zu tun?

Erlass einer Abgabebesatzung (Art. 2 Abs. 1 und Art. 3 KAG)

Darin ist u. a. der Steuermaßstab (Nettokaltmiete) festzusetzen.

Der Verwaltungsaufwand bei der Ersterfassung sollte nach Auskunft des Bayerischen Gemeindetags nicht unterschätzt werden!

Zur Ermittlung der jeweiligen Nettokaltmiete müssen alle Zweitwohnungen angeschrieben und ersterfasst werden. Bei Eigentumswohnungen muss eine fiktive Miete geschätzt werden (Mietspiegel, Inserate von Maklern, Angebote von Banken, Zeitungsanzeigen auswerten).

Beispiele

Stadt Freising (50.000 Einwohner), 10 % Steuersatz
Einnahmen 2018: 99.000 €, 2020: 175.000 €
Verwaltungsaufwand (Personal) ca. 1,5 Stellen

Stadt Landshut (72.000 Einwohner), 10 % Steuersatz
Einnahmen jedes Jahr ca. 130.000 €
Verwaltungsaufwand(Personal) 1 Stelle, Kasse

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit !
