



Information zur Zweitwohnungssteuer

Zweitwohnungssteuer

Der Bayerische Landtag hat mit Wirkung vom 01.08.2004 eine Steuer auf Zweitwohnungen, wie das in anderen Bundesländern schon seit Jahren üblich ist, in Bayern zugelassen. Die Zweitwohnungssteuer wird auf Grundlage des Art. 3 Abs. 1 Kommunalabgabengesetzes (KAG) in Verbindung mit der von der Stadt Freyung erlassenen Zweitwohnungssteuersatzung erhoben.

Die Zweitwohnungssteuer ist eine örtliche Aufwandssteuer, die den mit dem Innehaben einer Zweitwohnung verbundenen Aufwand und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Zweitwohnungsinhabers besteuert. Die Kommunen erheben die Zweitwohnungssteuer unter dem Aspekt eines Belastungsausgleichs, da die Zweitwohnungsinhaber zwar die örtliche Infrastruktur (das Straßen- und Wegenetz, die Wasser- und Abwassereinrichtungen, den Winterdienst usw.) in Anspruch nehmen, im Gegensatz zu den mit dem Hauptwohnsitz gemeldeten Bürgern jedoch bei der Berechnung des Einkommensteueranteils für die Gemeinde nicht berücksichtigt werden.

Was ist eine Zweitwohnung in Sinne der Zweitwohnungssteuersatzung?

Zweitwohnung ist jede Wohnung im Gemeindegebiet, die eine Person, die in einem anderen Gebäude ihre Hauptwohnung hat, zu ihrer persönlichen Lebensführung oder der ihrer Familienangehörigen innehat, unabhängig davon, ob sie als Nebenwohnsitz gemeldet ist.

Der steuerliche Tatbestand ist das Innehaben einer weiteren Wohnung neben der Hauptwohnung. Ob die Wohnung gemietet ist oder vom Eigentümer selbst bewohnt wird, spielt dabei keine Rolle. Auch gilt es als unerheblich, wenn sich die Hauptwohnung am selben Ort befindet. Da es sich bei der Zweitwohnungssteuer um eine Aufwandsteuer handelt, ist es für die Beurteilung der Steuerpflicht unerheblich, aus welchem Grund – Ausbildung, Berufstätigkeit, Erholung – jemand eine Zweitwohnung innehat. Steuerpflichtig ist jeder, der eine Zweitwohnung in Freyung inne hat, also die Verfügungsgewalt über die Wohnung hat.

Eine Ausnahme bilden Kasernen-Unterkünfte für Soldaten und Polizisten und Ruheräume, die für Bereitschaftsdienst genutzt werden, da der Nutzer hier nicht frei über den Raum verfügen kann. Gleiches gilt für

- den Aufenthalt in Alten-, Altenwohn- und Pflegeheimen sowie Einrichtungen zur vorübergehenden Aufnahme pflegebedürftiger Personen und ähnliche Einrichtungen.
- Wohnungen die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder für Erziehungszwecke zur Verfügung gestellt werden.

Als Wohnung gelten auch Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen, die nicht oder nur gelegentlich fortbewegt werden (Dauercamper).

Die vorübergehende Nutzung zu anderen Zwecken, insbesondere zur Überlassung an Dritte, steht der Zweitwohnungseigenschaft nicht entgegen.

Wohnungen, die nicht der persönlichen Lebensführung dienen, also z. B. Gewerberäume oder dauerhaft vermietete Eigentumswohnungen (Kapitalanlagen), sind somit keine Zweitwohnungen im Sinne der Satzung und damit auch nicht zweitwohnungssteuerpflichtig.

Bemessungsgrundlage und Steuersatz

Die Höhe der Zweitwohnungssteuer richtet sich nach dem jährlichen Mietaufwand. Der jährliche Mietaufwand ist die Nettokaltmiete, die der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen für 1 Jahr zu entrichten hätte (Jahresnettokaltmiete, d.h. Miete ohne Heiz- und Nebenkosten)

Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pachtzins, Nutzungsentgelt, Erbpachtzins, Leibrente.

Wenn nur eine Bruttokaltmiete (einschließlich Nebenkosten, aber ohne Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 10 % verminderte Bruttokaltmiete. Wenn nur eine Bruttowarmmiete (einschließlich Nebenkosten und Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 20 % verminderte Bruttowarmmiete.

Für Wohnungen, die

- im Eigentum des Steuerpflichtigen stehen,
- dem Steuerpflichtigen unentgeltlich oder zu einem Entgelt unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind,

ist die Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe anzusetzen.

Sie wird von der Stadt Freyung in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

Steuersatz

Die Steuer beträgt jährlich 10 v.H. der Bemessungsgrundlage (Jahresnettokaltmiete).

Ist zum Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld die Verfügbarkeit der Zweitwohnung für Zwecke der persönlichen Lebensführung aufgrund eines Vertrags mit einer Vermietungsagentur, einem Hotelbetrieb oder einem vergleichbaren Betreiber zwecks Weitervermietung zeitlich begrenzt, beträgt die Steuerschuld bei einer Eigennutzungsmöglichkeit im Veranlagungszeitraum von

- a) bis zu zwei Wochen 25 v. H.
- b) bis zu einem Monat 50 v. H.
- c) bis zu zwei Monaten 75 v. H.

des o.g. Satzes.

Gemeinschaftlich genutzte Wohnung

Haben mehrere Personen gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner nach § 44 der Abgabenordnung (AO). Wird eine Wohnung gemeinsam mit einem Hauptwohnungsinhaber als Zweitwohnung benutzt, so ist der Zweitwohnungsinhaber alleiniger Steuerpflichtiger für die Zweitwohnungssteuer. Ein Steuerermäßigungstatbestand begründet sich aus dieser Tatsache nicht.

Beginn und Ende der Steuerpflicht

Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr.
Die Steuerpflicht für ein Kalenderjahr entsteht am 1. Januar.

Tritt die Zweitwohnungseigenschaft erst nach dem 1. Januar ein, so entsteht die Steuerpflicht mit dem ersten Tag des auf diesen Zeitpunkt folgenden Monats.

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

Festsetzung und Fälligkeit der Steuer

Die Stadt Freyung setzt die Steuer für ein Kalenderjahr oder – wenn die Steuerpflicht erst während des Kalenderjahres entsteht – für den Rest des Kalenderjahres durch Bescheid fest. In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass er auch für künftige Zeitabschnitte gilt, solange sich die Bemessungsgrundlagen und der Steuerbetrag nicht ändern.

Die Steuer wird erstmalig einen Monat nach der Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

Bis zur Bekanntgabe eines neuen Steuerbescheides ist die Steuer jeweils zum 1. Juli eines jeden Jahres fällig und ohne Aufforderung weiter zu entrichten.

Endet die Steuerpflicht, so ist die zu viel gezahlte Steuer auf Antrag zu erstatten.

Anzeigepflicht

Wer Inhaber einer Zweitwohnung ist bzw. wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dies der Stadt Freyung – Steueramt – innerhalb zwei Wochen schriftlich anzuzeigen.

Die An- oder Abmeldung von Personen nach dem Bundesmeldegesetz (BMG) in Verbindung mit dem Bayerischen Gesetz zur Ausführung des Bundesmeldegesetzes (BayAGBMG) gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.

Die Inhaber einer Zweitwohnung sind verpflichtet, der Stadt Freyung für die Höhe der Steuer maßgebliche Veränderungen unverzüglich zu melden und über den Umfang dieser Veränderungen - auf Verlangen auch unter Vorlage entsprechender Unterlagen – Auskunft zu erteilen.

Steuererklärung

Der Inhaber einer Zweitwohnung ist zur Abgabe einer Steuererklärung verpflichtet. Zur Abgabe einer Steuererklärung ist auch verpflichtet, wer hierzu von der Stadt Freyung aufgefordert wird.

Der Steuerpflichtige hat innerhalb eines Monats nach Aufforderung oder bei Änderung des Steuermaßstabs nach § 5 eine Steuererklärung gemäß dem Formblatt der Stadt Freyung abzugeben. Die Steuererklärung ist eigenhändig zu unterschreiben.

Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge, Mietänderungsverträge und Mietbescheinigungen nachzuweisen.

Es sind die Bestimmungen der Abgabenordnung in ihrer jeweils geltenden Fassung heranzuziehen, soweit das Kommunalabgabengesetz in seiner jeweils geltenden Fassung auf diese verweist.

Mitwirkungspflicht

Die Mitwirkungspflichten Dritter, insbesondere desjenigen, der dem Steuerpflichtigen die Wohnung überlassen oder ihm die Mitnutzung gestattet hat - z.B. des Vermieters, des Eigentümers des Grundstücks oder der Wohnung oder des Hausverwalters nach §§ 20 ff. des Wohnungseigentumsgesetzes – ergeben sich aus § 93 der Abgabenordnung.

Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die Anzeige- bzw. Mitwirkungspflicht stellen Ordnungswidrigkeiten dar, die mit Geldbuße geahndet werden können.

Kurbeitragspflicht für Zweitwohnungsinhaber

Mit Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes ist eine Befreiung der Kurbeitragspflicht nicht mehr zulässig. Somit sind Zweitwohnungsinhaber gemäß unserer Kurbeitragsatzung beitragspflichtig. Die Rechnungsstellung des pauschalen Jahreskurbeitrags erfolgt durch die Gemeinde.

Befreiung von der Zweitwohnungssteuer

1. Voraussetzungen:

Mit Gesetz vom 22.07.2008 (GVBl S. 460) hat der Bayerische Landtag Art. 3 Abs. 3 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) dahin geändert, dass Zweitwohnungsinhaber, deren „Einkommen“ bestimmte Grenzen nicht übersteigt, auf Antrag von der Zweitwohnungssteuer befreit werden müssen.

Die Befreiung ist dann zu gewähren, wenn die Summe der positiven Einkünfte des bzw. der Steuerpflichtigen im vorletzten Jahr vor dem Entstehen der (Zweitwohnungs-)Steuerpflicht 29.000 Euro, bei nicht dauernd getrennt lebenden Ehegatten oder Lebenspartnern 37.000 Euro nicht überschritten hat. Der Begriff „Lebenspartner“ bezieht sich ausschließlich auf Lebenspartnerschaften im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 des Lebenspartnerschaftsgesetzes.

Für die Entscheidung über die Befreiung von der Zweitwohnungssteuerpflicht ist vom Steuerpflichtigen ein Antrag bei der Gemeinde zu stellen. Der Antrag muss bis zum Ende des Kalendermonats, der auf das Steuerjahr folgt, gestellt sein (31.01. des Jahres).

2. Berechnung des Einkommens:

Der Berechnung der positiven Einkünfte sind die Vorschriften des Einkommensteuerrechts (§ 2 Abs. 1, 2 und 5a des Einkommensteuergesetzes - EStG) zugrunde zu legen. Dies bedeutet, dass alle Einkunftsarten des § 2 Abs. 1 EStG berücksichtigt werden, also neben den Einkünften aus selbständiger Arbeit zum Beispiel auch die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung oder aus Kapitalvermögen. Erfasst werden außerdem auch Auslandseinkünfte von In- und Ausländern, soweit sie der Besteuerung unterliegen.

Die **Summe der positiven Einkünfte** bedeutet, dass nicht das jeweilige Bruttoeinkommen entscheidend ist, sondern bei den einzelnen Einkunftsarten die Werbungskosten oder Betriebsausgaben berücksichtigt werden. Nicht abzugsfähig sind jedoch Sonderausgaben oder Freibeträge. Dies betrifft insbesondere Versicherungen, außergewöhnliche Belastungen oder den Sparerfreibetrag. Zudem ist eine Verrechnung mit Verlusten aus anderen Einkunftsarten ausgeschlossen. Bei Rentenempfängern sind die nicht steuerpflichtigen Anteile der Leistungen hinzuzurechnen; es ist also die Bruttojahresrente als Einkommen zugrunde zu legen.

Für die Zweitwohnungssteuerpflicht 2023 sind die Einkünfte des Jahres 2021 maßgeblich (für 2024 die Einkünfte des Jahres 2022 usw.). Ist die Summe der positiven Einkünfte im jeweiligen

Zweitwohnungssteuerjahr voraussichtlich niedriger, so ist von den Einkommensverhältnissen dieses Jahres auszugehen.

3. Antragspflicht:

Das Gesetz verlangt für die Entscheidung über eine Befreiung von der Zweitwohnungssteuerpflicht **einen Antrag vom Steuerpflichtigen, der bis zum Ende des Kalendermonats, der auf das Steuerjahr folgt, gestellt sein muss** (für das Jahr 2023 muss der Befreiungsantrag somit bis spätestens zum 31.01.2024 eingegangen sein). Nach diesem Zeitpunkt eingegangene Anträge können nicht mehr berücksichtigt werden. Bei der genannten Frist handelt es sich um eine gesetzliche Frist, die nicht verlängert werden kann.

Der Antrag kann schriftlich (Stadt Freyung, Steueramt, Rathausplatz 1, 94078 Freyung) oder auch per E-Mail (poststelle@freyung.de) eingereicht werden.

Im Antragsverfahren müssen Sie nachweisen, dass Ihre positiven Einkünfte weniger als 29.000 Euro bzw. 37.000 Euro betragen. Hierfür fügen Sie bitte Nachweise bei, aus denen sich schlüssig und nachvollziehbar Ihr Jahreseinkommen ergibt. Dies können z.B. der Einkommensteuerbescheid, der Rentenbescheid, der BAföG-Bescheid, die Jahreszinsbescheinigung der Bank oder aber auch eine Lohnsteuerbescheinigung Ihres Arbeitgebers sein. Die Anforderung weiterer Unterlagen durch die Stadt Freyung im Antragsverfahren bleibt vorbehalten. Bitte beachten Sie, dass ohne die entsprechenden Nachweise keine Befreiung von der Zweitwohnungssteuer gewährt werden kann.

Gibt es Ausnahmen für beruflich bedingte Zweitwohnungen?

Beruflich bedingte Zweitwohnungen unterliegen grundsätzlich der Zweitwohnungssteuer. Eine Ausnahme gibt es lediglich für beruflich bedingte Zweitwohnungen von Verheirateten, die nicht dauerhaft getrennt leben. Das Bundesverfassungsgericht hat im Oktober 2005 beschlossen, dass deren Zweitwohnungen nicht besteuert werden dürfen. In der Satzung ist dieses Urteil berücksichtigt.

Eine generelle Ausnahme für beruflich bedingte Zweitwohnungen würde nach einem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 06.12.1983 den Gleichheitsgrundsatz des Art. 3 Abs. 1 des Grundgesetzes verletzen und ist daher nicht zulässig.

Gibt es Ausnahmen für Studierende?

Studierende, die in Freyung eine Zweitwohnung innehaben, sind zweitwohnungssteuerpflichtig. Eine Ausnahme würde nach einem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 06.12.1983 den Gleichheitsgrundsatz des Art 3 Abs. 1 des Grundgesetzes verletzen und ist daher nicht zulässig.

Studierende werden aber i. d. R. – aufgrund ihres Einkommens – einen Antrag auf Befreiung von der Zweitwohnungssteuerpflicht stellen können (vgl. oben).

Was ist eine Hauptwohnung und was ist eine Nebenwohnung?

Nach dem Bundesmeldegesetz ist „die vorwiegend benutzte Wohnung“ die Hauptwohnung. Der Begriff „vorwiegend“ bezieht sich dabei auf die zeitliche Nutzung. Für die Festlegung des Wohnstatus ist der Prognosezeitraum von 1 Jahr ab dem Bezug der weiteren Wohnung maßgebend. Bei beruflich bedingten Zweitwohnungen oder bei Studierenden ist dies in der Regel die Wohnung, von der aus der beruflichen Tätigkeit oder dem Studium nachgegangen wird.

Eine Ausnahme stellen Verheiratete dar, die nicht dauerhaft getrennt leben. Bei ihnen ist grundsätzlich die gemeinsam eheliche Wohnung die Hauptwohnung.

Nebenwohnung ist jede weitere Wohnung (neben der Hauptwohnung) im Inland. Ein Verstoß gegen die melderechtlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit. Weitere Informationen zum Melderecht und zur An- bzw. Ummeldung erhalten sie beim Einwohnermeldeamt der Stadt Freyung.

Wie wird die Zweitwohnungssteuer erhoben?

Alle Personen, die in Freyung eine Nebenwohnung gemeldet haben, werden vom Steueramt angeschrieben. Mit diesem Schreiben werden sie aufgefordert, anhand eines beigelegten Formulars eine Steuererklärung abzugeben.

Inhaber einer Zweitwohnung, die keine Nebenwohnung gemeldet haben, sind nach § 9 Abs. 1 der Zweitwohnungssteuersatzung verpflichtet, von sich aus eine Zweitwohnungssteuererklärung beim Steueramt einzureichen. Entsprechende Steuererklärungsformulare können beim Steueramt angefordert werden.

In dem Formular werden alle für die Zweitwohnungssteuer relevanten Sachverhalte abgefragt. Auf der Grundlage dieser Steuererklärung wird im Anschluss die Steuer festgesetzt. Über die Festsetzung ergeht ein Bescheid, aufgrund dessen die Steuerzahlung zu leisten ist.

Ich habe den Wohnsitz meiner Eltern noch als Nebenwohnsitz gemeldet.

Muss ich Zweitwohnungssteuer zahlen?

Zu differenzieren ist einerseits zwischen „ehemaligen Kinderzimmern“ oder anderen Räumen, die nur oder vorwiegend dem erwachsenen Kind zur Verfügung stehen und Gästezimmern oder sonstigen Räumen in der Wohnung der Eltern andererseits, die auch von erwachsenen Kindern gelegentlich mit geringfügiger Dauer genutzt werden.

Erwachsene Kinder, die bei Ihren Eltern eine Nebenwohnung angemeldet haben und für die in der elterlichen Wohnung ein spezielles Zimmer vorgehalten wird, sind zweitwohnungssteuerpflichtig. Bemessungsgrundlagen sind die Größe des speziellen Raums und die anteilige Gemeinschaftsfläche.

Erwachsene Kinder, die eine bloße gelegentliche Übernachtungsmöglichkeit ohne spezielle Ausstattung bei den Eltern haben, sind nicht zweitwohnungssteuerpflichtig. Die nur gelegentliche Nutzung einer allgemeinen Übernachtungsmöglichkeit stellt keine Nebenwohnung im Sinne des Melderechts dar. Der Meldestatus dürfte in solchen Fällen falsch sein. Wir raten Ihnen daher, Ihren Meldestatus zu überprüfen und ggf. die Nebenwohnung abzumelden.

Allgemeines

Die „Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer“ der Stadt Freyung sowie das Formular „Steuererklärung“ liegen beim Steueramt der Stadt Freyung auf und sind online auf der Homepage der Stadt Freyung unter „Rathaus Online“ abrufbar.

Bitte beachten Sie:

Endgültige verbindliche Auskünfte können über das Telefon oder per E-Mail leider nicht erteilt werden. Denn es handelt sich bei der Zweitwohnungssteuer um ein komplexes Besteuerungsverfahren. Das Veranlagungsverfahren zur Zweitwohnungssteuer beginnt mit dem Versenden der Erklärungen an die in Freyung mit Nebenwohnung gemeldeten Bürgerinnen und Bürger.

Das Steuererklärungsformular enthält detaillierte Abfragen zu allen steuerrelevanten Sachverhalten, die dann vom Kassen- und Steueramt bearbeitet werden. Eine Vorwegnahme dieser Vorgänge und Detailfragen ist nicht möglich.

Rechtsverbindliche Entscheidungen ergehen erst mit dem Bescheid zur Zweitwohnungssteuer, der nach Abschluss des Veranlagungsverfahrens an die Betroffenen versandt wird.