

Informationen zur Zweitwohnungsteuer

Keine Besonderheit in Mittenwald

Die Zweitwohnungsteuer ist keine Besonderheit des Marktes Mittenwald, sondern wird in allen Flächenländern der Bundesrepublik erhoben.

Bemessungsgrundlage der Steuer

Die Steuer bemisst sich nach dem Mietwert der Wohnung. Als Mietwert gilt die Jahresrohmiete. Dieser vom Finanzamt ermittelte, fiktive Vergleichswert ist zulässig und in anderen Bundesländern üblich. Entsprechend den Bestimmungen des Bewertungsgesetzes müssen bei der Ermittlung der Jahresrohmierten die Werte des noch immer gültigen Hauptfeststellungszeitpunktes 01.01.1964 verwendet werden. Dies gilt auch bei sog. Wertfortschreibungen zu späteren Zeitpunkten, wenn z.B. die Immobilie einem neuen Eigentümer zugerechnet wurde.

Deshalb wurde auch bereits höchstrichterlich entschieden dass diese Basiswerte aus 1964 mit einem Preisindex zum aktuellen Steuerjahr hochgerechnet werden dürfen. Diese Hochrechnung erfolgt zunächst bis Januar 1995 entsprechend der Steigerung der Wohnungsmieten nach dem Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte im früheren Bundesgebiet, der vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wurde (Bruttokaltmieten, Reihe Wohnungsmieten insgesamt). Ab Januar 1995 erfolgt die Hochrechnung entsprechend der Steigerung der Wohnungsmieten (Nettokaltmiete, Reihe Nettokaltmiete insgesamt) aus dem Verbraucherpreisindex für Deutschland, der vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird.

Wurde eine Jahresrohmiete vom Finanzamt nicht festgestellt, so wird der Jahresrohmietswert bestimmt, indem von mehreren vergleichbaren Zweitwohnungen aus den vom Finanzamt festgestellten Jahresrohmierten ein mittlerer Jahresrohmietswert errechnet wird.

Höhe der Steuer

Die Steuer beträgt jährlich 9 v.H. der Bemessungsgrundlage.

Die Zweitwohnungsteuer wird neben dem Kurbeitrag fällig

Die Zweitwohnungsteuer ist eine allgemeine Gemeindeeinnahme mit der ein besonderer Aufwand für die persönliche Lebensführung besteuert wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der mit Hauptwohnsitz gemeldete Mitbürger im Gegensatz zum Inhaber einer Zweitwohnung zum Steueraufkommen aus der Einkommen- und Gewerbesteuer beiträgt sowie der Markt für ihn Finanzaufwendungen aus dem Steuerverbund von Bund und Land erhält.

Der Kurbeitrag, als Gegenleistung für die Nutzung der Kureinrichtungen, ist zusätzlich zur Zweitwohnungsteuer fällig. Er ist zweckgebunden und darf nur für den Erhalt und die Pflege unserer Kureinrichtungen verwendet werden.

Muss auch der Mieter eine Zweitwohnungsteuer bezahlen?

Ja. Nicht nur der Eigentümer einer Zweitwohnung wird steuerpflichtig. Wird diese Wohnung von einem Mieter als Zweitwohnung genutzt, geht die Steuerpflicht auf diesen über.

Aktuelle Ergänzungen zur Änderung des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes (KAG) ab 2009

Durch § 1 des Gesetzes zur Änderung des KAG vom 22. Juli 2008 hat der Bayerische Landtag in Art. 3 Abs. 3 Sätze 2 – 8 eingefügt. Dadurch werden Steuerpflichtige, deren Einkommen bestimmte Grenzen nicht übersteigen, von der Zweitwohnungsteuer ausgenommen.

Die Steuer auf das Innehaben einer Wohnung wird nicht erhoben, wenn die Summe der positiven Einkünfte eines ledigen Steuerpflichtigen im vorletzten Jahr vor dem Entstehen der Zweitwohnungsteuerpflicht 25.000 €, bzw. bei nicht dauernd getrennt lebenden Ehegatten oder Lebenspartnern 33.000 € nicht überschritten hat. Durch das Gesetz der Änderung des KAG vom 11.03.2014 (GVBl. S. 70) wurden die Freigrenzen von 25.000 € bzw. 33.000 € mit **Wirkung vom 01.01.2015 auf 29.000 € bzw. 37.000 €** angepasst.

Zur Definition des Einkommens wird auf die Summe der positiven Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1, 2 und 5 a des Einkommensteuergesetzes (EStG) abgestellt. Dies bedeutet, dass alle Einkunftsarten des § 2 Abs. 1 EStG berücksichtigt werden. Neben den Einkünften aus selbständiger und nichtselbständiger Arbeit werden auch die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, sowie Kapitaleinkünfte angesetzt.

Voraussetzung für die Steuerbefreiung ist ein Antrag des Steuerpflichtigen und die Vorlage entsprechender Nachweise. Außerdem bedarf es einer Erklärung des Steuerpflichtigen über die Richtigkeit und Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen. Der Antrag muss bis zum Ende des Kalendermonats, der auf das Steuerjahr folgt gestellt sein. Als Nachweise können die Einkommensteuerbescheide des Vor-Vor-Jahres bzw. entsprechende Rentenbescheide dienen.

Kann ich in Mittenwald meinen Hauptwohnsitz anmelden?

Soweit die melderechtlichen Voraussetzungen vorliegen, kann eine Hauptwohnsitzanmeldung erfolgen. Die bisherige Hauptwohnung wird damit Nebenwohnung. Dies setzt jedoch voraus, dass der Aufenthalt auch überwiegend - also mindestens die Hälfte des Jahres - in Mittenwald ist. Achten Sie jedoch darauf, dass auch andere Städte und Gemeinden die Zweitwohnungsteuer erheben.

Hauptwohnung eines verheirateten Einwohners, der nicht dauernd getrennt von seiner Familie lebt, ist die vorwiegend benutzte Wohnung der Familie. Deshalb hat das Bundesverfassungsgericht mit Beschluss vom 11.10.2005 für verheiratete, nicht dauernd getrennt lebende, berufstätige Personen für deren berufsbedingt notwendige Zweitwohnungen die Steuerpflicht ausgeschlossen.

Haben Sie noch Fragen?

Sollten Sie weitere Fragen haben, können Sie sich gerne mit dem Steueramt des Marktes Mittenwald (Herr Sprenger 08823/3331) in Verbindung setzen.

Email: steueramt@markt-mittenwald.de