

1. Was ist eine Zweitwohnung im Sinne der Zweitwohnungssteuersatzung

Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die neben der Hauptwohnung zur persönlichen Lebensführung des Inhabers der Wohnung oder eines Familienangehörigen gehalten wird, unabhängig davon, ob sie als Nebenwohnsitz gemeldet ist.

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

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 Germering 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 Kranken- und Pflegeeinrichtungen.

2. Wie hoch ist die Steuer?

Die Zweitwohnungssteuer beträgt 9% der jährlichen Nettokaltmiete. Bei selbstgenutztem Wohneigentum und bei Wohnungen, die kostenlos oder unter ortsüblicher Vergleichsmiete zur Nutzung überlassen werden, ist die Bemessungsgrundlage die ortsübliche Vergleichsmiete.

3. Ist die Zweitwohnungssteuerpflicht abhängig von der Höhe des Einkommens?

Inhalt:

- Voraussetzungen
- Berechnung des Einkommens
- Antragspflicht

1. Voraussetzungen

Mit Gesetz vom 22.07.2008 hat der Bayerische Landtag den Art. 3 Abs. 3 des Kommunalabgabengesetzes dahin geändert, dass Zweitwohnungssteuerpflichtige, deren Einkommen bestimmte Grenzen nicht übersteigt, auf Antrag von der Zweitwohnungssteuer befreit werden können.

Die Befreiung von der Zweitwohnungssteuer ist dann zu gewähren, wenn die Summe der positiven Einkünfte des bzw. der Steuerpflichtigen im vorletzten Jahr vor dem Entstehen der (Zweitwohnung-) Steuerpflicht **25.000 Euro**, bei nicht dauernd getrennt lebenden Ehegatten oder Lebenspartnern **33.000 Euro** nicht überschritten hat. Der Begriff „Lebenspartner“ bezieht sich ausschließlich auf Lebenspartnerschaften im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 des Lebenspartnerschaftsgesetzes

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 2012 sind die Einkünfte des Jahres 2010 maßgeblich (für 2013 die Einkünfte des Jahres 2011 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 2012 muss der Befreiungsantrag somit bis spätestens zum 31.01.2013 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 Germering, Steueramt, Rathausplatz 1, 82110 Germering) oder auch per E-Mail (steueramt@germering.bayern.de) eingereicht werden. Im Antragsverfahren müssen Sie nachweisen, dass Ihre positiven Einkünfte weniger als 25.000 Euro bzw. 33.000 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 Germering im Antragsverfahren bleibt vorbehalten. Bitte beachten Sie, dass ohne die entsprechenden Nachweise keine Befreiung von der Zweitwohnungssteuer gewährt werden kann.

4. 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.

5. Gibt es Ausnahmen für Studierende?

Studierende, die in Germering 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).

6. Was ist eine Hauptwohnung und was ist eine Nebenwohnung?

Nach dem Bayerischen Meldegesetz 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. Ein Verstoß gegen die melderechtlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit. Weitere Informationen zum Melderecht und zur An- bzw. Ummeldung erhalten sie beim Einwohnermeldeamt (Tel. 089 / 89419-315).

7. Wie wird die Zweitwohnungssteuer erhoben?

Alle Personen, die in Germering 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 Steuerklärungsformulare 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.

8. 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.**

Wie bekomme ich weitere Informationen?

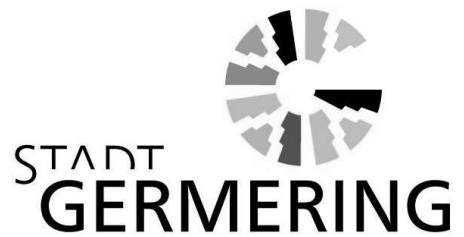
Weitere Informationen über die Zweitwohnungssteuer der Stadt Germering erhalten Sie im Steueramt unter folgender Telefonnummer:

089 / 89 419 210 und 209 sowie
089 / 89 419 201

Sie erreichen uns zu folgenden Zeiten:

Montag - Freitag: 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Unsere E-Mail-Adresse: steueramt@germering.de

Montagnachmittag zusätzlich: 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr



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 Germering mit Nebenwohnung gemeldeten Bürgerinnen und Bürger.

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