

## Informationen zur Zweitwohnungssteuer

### Keine Besonderheit in Garmisch-Partenkirchen

Die Zweitwohnungssteuer ist keine Besonderheit des Marktes Garmisch-Partenkirchen, sondern wird in allen Flächenländern der Bundesrepublik erhoben.

### Bemessungsgrundlage der Steuer

Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet.

Der jährliche Mietaufwand ist die **Nettokaltmiete**, die der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerpflicht für ein Jahr zu entrichten hätte (Jahresnettokaltmiete). Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgeltes, 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 oder die dem Steuerpflichtigen unentgeltlich oder zu einem Entgelt unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind, ist die Nettokaltmiete in der ortüblichen Höhe anzusetzen. Sie wird vom Markt Garmisch-Partenkirchen in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

### Höhe der Steuer

Die Steuer beträgt jährlich **20 v. H.** der Bemessungsgrundlage.

### Die Zweitwohnungssteuer wird neben dem Kurbeitrag fällig.

Die Zweitwohnungssteuer 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- bzw. Gewerbesteuer beiträgt sowie der Markt für ihn Finanzaufweisungen aus dem Steuerverbund von Bund und Land erhält.

Der Kurbeitrag, als Gegenleistung für die Nutzung der Kur- oder Erholungseinrichtungen, ist zusätzlich zur Zweitwohnungssteuer fällig. Er ist zweckgebunden und muss überwiegend für den Erhalt und die Pflege dieser Einrichtungen bzw. zur Durchführung entsprechender Veranstaltungen verwendet werden.

### Die Zweitwohnungssteuer als reine Kapitalanlage

Mit Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 27.06.2013 wurde ein mehrjähriger Leerstand bei Vorlage entsprechender Nachweise von der Steuerpflicht ausgenommen.

## **Muss auch der Mieter eine Zweitwohnungssteuer bezahlen?**

Ja.

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

## **Kann ich in Garmisch-Partenkirchen 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 Garmisch-Partenkirchen ist.

Achten Sie jedoch darauf, dass auch andere Städte und Gemeinden die Zweitwohnungssteuer 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 10.11.2005 für verheiratete, nicht dauernd getrennt lebende, berufstätige Personen für deren berufsbedingt notwendige Zweitwohnungen die Steuerpflicht ausgeschlossen.

## **Zur Änderung des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes (KAG) ab 2009 (sog. Härtefallklausel)**

Durch Gesetz vom 22.07.2008 hat der Bayerische Landtag in Art.3 Abs.3 KAG neue Sätze 2 bis 8 eingefügt.

Dadurch werden Steuerpflichtige, deren Einkommen bestimmte Grenzen nicht übersteigen, von der Zweitwohnungssteuer ausgenommen.

Die Steuer auf das Innehaben einer Wohnung wird demnach nicht mehr erhoben, wenn die Summe der positiven Einkünfte eines ledigen Steuerpflichtigen im vorletzten Jahr vor dem Entstehen der (Zweitwohnungs-)Steuerpflicht 29.000 Euro, bzw. bei nicht dauernd getrennt lebenden Ehegatten oder Lebenspartnern 37.000 Euro nicht überschritten hat. Bei nur geringfügiger Überschreitung wurde eine „Drittel-Regelung“ eingeführt. Der Berechnung der positiven Einkünfte sind die Vorschriften des Einkommensteuerrechts (§ 2 Abs. 1, 2 und 5a des Einkommensteuergesetzes - EStG) zugrunde zu legen.

Weiterhin zählen alle Einkünfte aus Kapitalvermögen ebenfalls zu den positiven Einkommen.

Voraussetzung für die Steuerbefreiung ist ein Antrag des Steuerpflichtigen und die Vorlage entsprechender Nachweise, sowie einer Erklärung des Steuerpflichtigen über die Richtigkeit und Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen.

Als Nachweise können die Einkommensteuerbescheide des Vor-Vor-Jahres bzw. entsprechende Rentenbescheide dienen.

## **Haben Sie noch Fragen?**

Sollten Sie weitere Fragen haben, können Sie sich gerne mit dem Steueramt des Marktes Garmisch-Partenkirchen in Verbindung setzen.

Email: [steueramt@gapa.de](mailto:steueramt@gapa.de)