STADT GERMERING

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.

Steuerpflichtig ist jeder, der eine Zweitwohnung in Germering inne hat, also die Möglichkeit der Verfügungsgewalt über die Wohnung hat.

Unterkünfte kasernierte Soldaten und Polizisten sowie Ruheräume, die im Rahmen eines Bereitschaftsdienstes genutzt werden unterliegen also nicht der Zweitwohnungssteuer, da der Nutzer nicht frei über die Räume verfügen kann.

Das Selbe gilt für den Aufenthalt in Kranken- und Pflegeeinrichtungen.

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.

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 Kommunalabgabengesetzten 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 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 Lebenspartnerschaftsgesetztes

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.

Falls die Einkommensgrenze geringfügig überschritten werden, gilt die Regelung, dass die Steuer auf ein Drittel des Betrags, um den die Summe der positiven Einkünfte 29.000 bzw. 37.000 Euro übersteigt, ermäßigt wird.

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 (31.01. des Jahres). 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, das 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 Germering 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 06.12.21983 den Gleichheitsgrundsatz des Art. 3 Abs 1 des Grundgesetzes verletzen und ist daher nicht zulässig.

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.

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).

Kann ich nach einer Ummeldung die doppelte Haushaltsführung weiterhin steuerlich geltend machen?

Die Möglichkeit, die Kosten für eine doppelte Haushaltsführung als Werbungskosten steuerlich geltend machen zu können, ist vom melderechtlichen Status unabhängig.

Werbungskosten sind notwendige Mehraufwendungen, die einem Arbeitnehmer wegen einer aus beruflichem Anlass begründeten doppelten Haushaltsführung entstehen, und zwar unabhängig davon, aus welchen Gründen die doppelte Haushaltsführung beibehalten wird. Eine doppelte Haushaltsführung liegt nur vor, wenn der Arbeitnehmer außerhalb des Ortes, in dem er einen eigenen Hausstand unterhält, beschäftigt ist und auch am Beschäftigungsort wohnt.

Steuerlicher- und bürgerlichrechtlicher Wohnsitz stimmen in der Regel überein. Anders als im bürgerlichen Recht, ist für den steuerlichen Wohnsitzbegriff die tatsächliche Gestaltung der Verhältnisse von ausschlaggebender Bedeutung. Entscheidend sind objektive äußere und wirtschaftliche Merkmale. Die Anmeldung einer (Haupt-) Wohnung bei der Gemeinde zusammen mit dem Bezug der Wohnung ist Indiz für die Begründung des Wohnsitzes an diesem Ort. Der polizeilichen (melderechtlichen) Anmeldung kommt alleine keine ausschlaggebende Bedeutung zu.

Hat eine Ummeldung Einfluss auf Kindergeldansprüche?

Eine Ummeldung der Hauptwohnung hat grundsätzlich keinen Einfluss auf Kindergeldansprüche, weil der Anspruch auf Kindergeld unabhängig von dem melderechtlichen Status des Kindes ist. Vorraussetzung ist lediglich, dass der Wohnsitz innerhalb der Europäischen Union liegt. Wenn also beispielsweise für ein studierendes Kind Kindergeldansprüche bestehen, dann bleiben die Ansprüche auch dann bestehen, wenn der Sohn oder die Tochter die Hauptwohnung am Studienort anmeldet.

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 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 bin in meiner elterlichen Wohnung noch mit Nebenwohnung gemeldet, obwohl meine Eltern mir gegenüber nicht mehr unterhaltspflichtig sind. Muss ich Zweitwohnungssteuer zahlen?

Zu differenzieren ist zwischen „ehemaligen Kinderzimmern" oder anderen Räumen, die nur oder vorwiegend dem erwachsenen Kind zur Verfügung stehen einerseits 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 Zweitwohnungsteuer der Stadt Germering erhalten Sie im Steueramt unter folgender Telefonnummer:

089 / 89 419 218 und
089 / 89 419 217 und
089 / 89 419 232.

Sie erreichen uns zu folgenden Zeiten:

Montag - Freitag: 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Montag: 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr

Unsere E-Mail-Adresse: steueramt@germering.de

Bitte beachten Sie:

Endgültige verbindliche Auskünfte können über das Telefon oder per E-Mail leider nicht erteilt werden. Denn es handelt sich bei der Zweitwohnungsteuer um ein komplexes Besteuerungsverfahren.

Das Veranlagungsverfahren zur Zweitwohnungsteuer beginnt mit dem Versenden der Erklärungen an die in Germering mit Nebenwohnung gemeldeten Bürgerinnen und Bürger.

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