



Informationen zur Zweitwohnungsteuer

Wer ist steuerpflichtig?

Steuerpflichtig ist, wer im Gemeindegebiet Mittenwald Inhaberin oder Inhaber einer oder mehrerer über die Hauptwohnung hinausgehenden Wohnungen ist. Dies sind in der Regel Eigentümerinnen oder Eigentümer, Mieterinnen oder Mieter und Nießbrauchsberechtigte.

Was ist eine Zweitwohnung im Sinne der Zweitwohnungsteuersatzung?

Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung,

- die neben der Hauptwohnung
- zur persönlichen Lebensführung der Inhaberin oder des Inhabers der Wohnung oder
- zur persönlichen Lebensführung eines Familienangehörigen gehalten wird.

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 Überlassungsentgelts, beispielsweise Pachtzins, Nutzungsentgelt, Erbpachtzins, Leibrente.

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 ortsüblichen Höhe anzusetzen. Sie wird vom Markt Mittenwald 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 18 v.H. der Bemessungsgrundlage (Jahresnettokaltmiete).

Möglichkeit der Befreiung

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 29.000 €, bzw. bei nicht dauernd getrennt lebenden Ehegatten oder Lebenspartnern 37.000 € nicht überschritten hat.

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.

Die Zweitwohnungsteuer wird neben dem Kurbeitrag fällig

Die Zweitwohnungsteuer gehört zu den sogenannten kommunalen Aufwandsteuern. Das Innehaben einer weiteren Wohnung neben der Hauptwohnung geht über den allgemeinen Lebensbedarf hinaus und wird daher als sogenannter „besonderer Aufwand“ besteuert. Darüber hinaus genießen Inhaberinnen und Inhaber einer Zweitwohnung die Vorteile der Infrastruktur und nehmen mit gemeindlichen Steuermitteln finanzierte Einrichtungen in Anspruch.

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 die Steuer für das ganze Jahr bezahlt werden, auch wenn die Zweitwohnung nur wenige Monate genutzt wurde?

Entfällt oder entsteht die Steuerpflicht innerhalb des Jahres, wird die Zweitwohnungsteuer anteilig für das Jahr berechnet.

Kann ich in Mittenwald meinen Hauptwohnsitz anmelden?

Soweit die melderechtlichen Voraussetzungen vorliegen, kann eine Hauptwohnsitzanmeldung erfolgen. 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?

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Sprenger gerne zur Verfügung (Tel.: 08823/3331, E-Mail: steueramt@markt-mittenwald.de).