

Information zur Zweitwohnungssteuer

Seit dem 1. Januar 2005 wird in Lenggries eine Zweitwohnungssteuer erhoben. Zweitwohnung ist jede Wohnung in Lenggries, die eine Person, die in einem anderen Gebäude ihre Hauptwohnung hat, zu ihrer persönlichen Lebensführung oder der ihrer Familienangehörigen innehat. Die Steuerpflicht entsteht auch, wenn in Lenggries kein Nebenwohnsitz angemeldet wurde.

Rechtsgrundlage hierfür ist die Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer vom 29. November 2004. Der Satzungstext steht unter <http://gemeinde.lenggries.de> – „Satzungen“ als Download zur Verfügung. Die Beteiligten sind zur Mitwirkung bei der Ermittlung des Sachverhalts verpflichtet (Art. 13 Abs. 1 Nr. 4 a KAG i. V. m. §§ 149 ff. Abgabenordnung).

Datenschutzrechtliche Fragen:

Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet. Für Wohnungen, die im Eigentum des Steuerpflichtigen stehen, ist die Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe anzusetzen. Angaben über das Baujahr sowie die besonderen Wohnungsmerkmale (z.B. über die Ausstattung der Wohnung und den Modernisierungsgrad) sind daher erforderlich, um die ortsübliche Nettokaltmiete ermitteln zu können. Die Vorlage des Mietvertrages durch den Mieter dient vor allem der Feststellung, ob die Wohnung ganz oder teilweise überlassen wurde bzw. ob die Wohnung ganzjährig und ggf. nur anteilig vermietet ist. Die Vorlage der Mietbescheinigung ist erforderlich, um die aktuelle Miethöhe belegen zu können.

Da jede (ggf. auch minderjährige) Person, die eine Zweitwohnung innehat, steuerpflichtig ist, ist die Angabe des Steuerpflichtigen über Familienangehörige erforderlich (§ 93 Abs. 1 Satz 1 Abgabenordnung). Alle Personen, die eine Wohnung nutzen können, haften als Gesamtschuldner, wobei die Gemeinde berechtigt ist, die für die Wohnung festzusetzende Zweitwohnungssteuer von jeder Person – insgesamt jedoch nur einmal – in voller Höhe zu verlangen.

Die Namen und Geburtsdaten aller Mitbewohner sind daher zur eindeutigen Feststellung des bzw. der Steuerpflichtigen – etwa bei Namensgleichheit – erforderlich. Des Weiteren lässt das Alter der Bewohner Rückschlüsse darüber zu, in welcher Reihenfolge die gesamtschuldnerisch haftenden Steuerpflichtigen herangezogen werden (z.B. wird in der Regel zunächst der Haushaltsvorstand und nicht das minderjährige Kinde herangezogen).

Höhe:

Die Höhe der Zweitwohnungssteuer richtet sich nach dem jährlichen Mietaufwand. Der jährliche Mietaufwand ist die Nettokaltmiete, die der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen für ein Jahr zu entrichten hätte (Jahresnettokaltmiete, d.h. Miete ohne Heiz- und Nebenkosten).

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,
- dem Steuerpflichtigen unentgeltlich oder zu einem Entgelt unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind,
- ungenutzt sind,

ist die Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe anzusetzen. Sie wird von der Gemeinde Lenggries in der Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

Die Steuer beträgt jährlich 12 v. H. der Bemessungsgrundlage (Jahresnettokaltmiete).

Ist zum Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld die Verfügbarkeit der Zweitwohnung für Zwecke der persönlichen Lebensführung aufgrund eines Vertrags mit einer Vermietungsagentur, einem Hotelbetrieb oder einem vergleichbaren Betreiber zwecks Weitervermietung zeitlich begrenzt, beträgt die Steuerschuld bei einer Eigennutzungsmöglichkeit im Veranlagungszeitraum von

- a) bis zu 2 Wochen 25 v. H.
- b) bis zu einem Monat 50 v. H.
- c) bis zu zwei Monaten 75 v. H. der o. g. Sätze

Wichtiger Hinweis:

Nicht meldepflichtige Personen sind verpflichtet, die Nutzung einer Wohnung dem Steueramt umgehend anzuzeigen.

Kurbeitragspflicht für Zweitwohnungsinhaber

Mit Urteil des Bayer. Verwaltungsgerichtshofes ist eine Befreiung der Kurbeitragspflicht nicht mehr zulässig. Somit sind seit dem 01.06.2009 Zweitwohnungsinhaber gemäß unserer Kurbeitragsatzung beitragspflichtig. Die Meldung der Aufenthaltstage bzw. Vereinbarung eines Pauschalbetrages sowie die Rechnungsstellung des Kurbeitrags erfolgt über unsere Gästeinfo, Rathausplatz 2. Hier erhalten Sie auch Ihre Kurkarte, die Ihnen für verschiedene gemeindliche Einrichtungen verbilligten Eintritt ermöglicht.

Befreiung von der Zweitwohnungssteuer

Das Bundesverfassungsgericht hat entschieden, dass verheiratete und nicht dauernd getrennt lebende Berufstätige keine Zweitwohnungssteuer bezahlen müssen, wenn sich die eheliche Wohnung in einer anderen Gemeinde befindet und die Zweitwohnung ausschließlich und aus zwingenden Gründen beruflich bedingt ist.

Mit Änderung des Kommunalabgabengesetzes zum 01.01.2009 können Zweitwohnungssteuerpflichtige deren Summe der positiven Einkünfte (nach § 2 Abs. 1, 2, 5a EStG) im vorletzten Jahr vor Entstehen der Steuerpflicht 29.000 €, bei nicht dauernd getrennt lebenden Ehegatten 37.000 € nicht überschritten hat, von der Zweitwohnungssteuer befreit werden. Voraussetzung hierfür ist eine schriftliche Antragsstellung sowie der Nachweis aller Einkünfte inkl. Kapitalerträge bis zum Ende des auf das Steuerjahr folgenden Kalendermonats.

Fälligkeit:

Nach den Bestimmungen der Zweitwohnungssteuersatzung ist die gesamte Steuer für das Jahr innerhalb eines Monats nach Zugang des Steuerbescheides an die Gemeindekasse Lenggries zu entrichten. Ansonsten ist die Steuer im Voraus regelmäßig am 01.02. eines Jahres fällig.

Die hier angeforderten Daten werden aufgrund der Zweitwohnungssteuersatzung in Verbindung mit den §§ 149 ff. der Abgabenordnung erhoben.