

Anleitung zur Zweitwohnungssteuererklärung

Diese Anleitung soll Ihnen das Ausfüllen der Steuererklärung erleichtern und sie über bestehende steuerliche Pflichten informieren.

Allgemeines:

Nach § 9 Abs. 1 der Zweitwohnungssteuersatzung ist jede Person, die ab dem 01.01.2022 in Traunstein eine Zweitwohnung inne hat, verpflichtet, eine Steuererklärung abzugeben. Die Angaben in der Erklärung dienen der Prüfung, ob und ggf. in welcher Höhe Steuer zu erheben ist und werden aufgrund der §§ 149 ff. der Abgabenordnung i. V. m. § 9 der Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Traunstein erhoben.

Die Zweitwohnungssteuer beträgt 18 % der Jahresnettokaltemiete. Für Wohnungen, die selbst genutzt im Eigentum der Steuerpflichtigen stehen oder den Steuerpflichtigen unentgeltlich oder zu einem Entgelt unter der ortsüblichen Miete überlassen sind, wird die Nettokaltemiete in ortsüblicher Höhe angesetzt.

Zweitwohnung im Sinne der Zweitwohnungssteuersatzung ist jede Wohnung im Stadtgebiet Traunstein, die eine Person, die in einem anderen Gebäude ihre Hauptwohnung hat, zu ihrer persönlichen Lebensführung oder der ihrer Familienangehörigen innehat. Die vorübergehende Nutzung zu anderen Zwecken, insbesondere zur Überlassung an Dritte, steht der Zweitwohnungseigenschaft nicht entgegen. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich um eine Miet- oder Eigentumswohnung handelt.

Nach Art. 3 Abs. 3 Kommunalabgabengesetz (KAG) ist eine Befreiung von der Zweitwohnungssteuer zu gewähren, wenn die Summe der positiven Einkünfte im vorletzten Jahr vor dem Entstehen der Steuerpflicht 29.000 Euro nicht überschritten hat. Bei nicht dauernd getrenntlebenden Ehegatten und Lebenspartnerschaften kann sich die Freigrenze – in Abhängigkeit von den individuellen Einkommensverhältnissen der Ehe-/Lebenspartner*innen – auf bis zu 37.000 Euro erhöhen.

Wenn Sie die Befreiungsregelung für sich in Anspruch nehmen möchten, ist für jedes Veranlagungsjahr ein formloser schriftlicher Antrag zu stellen. Dieser ist fristgebunden und bis spätestens 31.01. jeden Jahres für das abgelaufene Kalenderjahr zu stellen.

Bitte beachten Sie, dass wir die ausgefüllte Zweitwohnungssteuererklärung auch benötigen, wenn Sie einen etwaigen Befreiungsantrag stellen möchten.

Die Abgabe der Steuererklärung reicht grundsätzlich einmalig aus. Die erneute Abgabe der Steuererklärung ist nur erforderlich, sofern sich die Bemessungsgrundlage oder andere für die Besteuerung maßgebliche Angaben geändert haben.

Ausfüllen der Steuererklärung:

Bitte füllen Sie für jede Zweitwohnung ein Steuerklärungsformular aus!

Ziffer 1:

Bitte tragen Sie ihren Namen, Ihren Vornamen, Ihr Geburtsdatum sowie die Anschrift ihrer Hauptwohnung ein. Bitte weisen Sie uns ausdrücklich darauf hin, falls bei den im Begleitschreiben genannten Daten zwischenzeitlich Änderungen (Name, Anschrift, etc.) eingetreten sind.

Die Angabe der Telefonnummer erleichtert Rückfragen – ist jedoch freiwillig.

Gemäß ihren Angaben können wir auch den Schriftverkehr an den Zweitwohnsitz richten. Die Zusendung an eine bevollmächtigte Person ist nur möglich, wenn eine gesetzliche Vertretung (Betreuung) vorliegt.

Ziffer 2:

Angaben zur Zweitwohnung und zum Innehaben:

2.1

Geben Sie bitte die Anschrift der Zweitwohnung(en) in Traunstein an.

2.2

Bitte geben Sie an, ob es sich bei der Zweitwohnung um eine Eigentumswohnung oder eine überlassene Wohnung handelt.

Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Eigentümer/Mieter einer Wohnung so schulden diejenigen Eigentümer/Mieter, die die Wohnung als Zweitwohnung nutzen, die Zweitwohnungssteuer nur einmal, allerdings als Gesamtschuldner.

2.3

Ein Zimmer im Haushalt der Eltern oder eines Elternteils („Kinderzimmer“) das nur gelegentlich mit geringfügiger Dauer genutzt wird, stellt keine Zweitwohnung im Sinne der Satzung dar.

Sofern dies auf Sie zutrifft, können Sie die folgenden Ziffern überspringen und direkt zur Ziffer 5. des Formulars gehen.

2.4

Begriff des Innehabens:

Die sachliche und persönliche Zweitwohnungssteuerpflicht setzt voraus, dass Sie die Zweitwohnung – alleine oder gemeinschaftlich mit anderen – innehaben. Das heißt, Sie haben die Wohnung für sich oder für Ihre Familienangehörigen zur persönlichen Lebensführung (Sie bzw. Ihre Angehörigen können die Wohnung „bewohnen“) und haben die alleinige oder gemeinschaftliche tatsächliche Verfügungsmacht und die rechtliche Verfügungsbefugnis für einen gewissen Zeitraum (Sie sind Eigentümer der Wohnung oder Sie haben das vertragliche Recht zur Nutzung der Wohnung).

2.5

Hier brauchen Sie nur Angaben machen, wenn Sie (Mit-)Eigentümer der Wohnung sind.

Wenn die Zweitwohnung als Kapitalanlage vorgehalten wird und dem Eigentümer oder seinen Angehörigen dauerhaft nicht zur persönlichen Lebensführung zur Verfügung steht, unterliegt die Wohnung nicht der Steuerpflicht. Hier ist der Nachweis über die dauerhafte Überlassung an Dritte erforderlich. Der Nachweis kann durch einen Miet-, Pacht- oder Nießbrauchvertrag oder durch andere geeignete Unterlagen erbracht werden. Es ist wichtig, dass aus den Unterlagen der Zeitraum der Überlassung (mindestens das Steuerjahr) hervorgeht.

Bei nur vorübergehender Überlassung an Dritte (z.B. Ferienwohnung, Appartement für Saisonarbeiter, etc.) ist für die Prüfung der Steuerpflicht entscheidend, ob die Wohnung in dem verbleibenden Zeitraum grundsätzlich dem Eigentümer zur Nutzung/persönlichen Lebensführung zur Verfügung steht oder ob eine Eigennutzung ausgeschlossen ist.

Im Falle der Eigennutzung durch den Eigentümer oder dessen Angehörige richtet sich die Höhe der Steuer nach § 5 Abs. 2 der Zweitwohnungssteuersatzung.

Im Falle der dauerhaften Überlassung an Dritte bzw. bei Ausschluss der Eigennutzung bei einer Ferienwohnung können Sie die folgenden Ziffern überspringen und direkt zu Ziffer 5. des Formulars gehen.

2.6

Auch eine leerstehende Wohnung unterliegt grundsätzlich der Steuerpflicht.

Ziffer 3:

Ausnahmetatbestände:

3.1

Die Angaben dienen der Prüfung, ob ggf. eine Steuerbefreiung nach § 2 der Satzung zu gewähren ist.

Demnach sind Wohnungen, die von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden, sowie Wohnungen die von Trägern der öffentlichen und freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen, keine Zweitwohnungen im Sinne der Satzung.

3.2

Außerdem sind von der Zweitwohnungssteuerpflicht ausgenommen, Wohnungen von Minderjährigen, die am 01.01. des Jahres das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und weder Eigentümer der Wohnung sind, noch ein eigentumsähnliches Recht an der Wohnung haben. Dies trifft vor allem bei minderjährigen Auszubildenden zu, die ausbildungsbedingt eine Wohnung in Traunstein beziehen und den Hauptwohnsitz in der Wohnung der/des Erziehungsberechtigten (§ 22 Abs. 2 BMG) haben.

3.3

Verheiratete, die nicht dauernd vom Ehepartner getrennt leben und ihren Hauptwohnsitz in der gemeinsamen ehelichen Wohnung haben und aus beruflichen Gründen (auch Ausbildung/Studium) einen Zweitwohnsitz in Traunstein innehaben, unterliegen nicht der Steuerpflicht.

Wenn 3.1, 3.2 oder 3.3 auf Sie zutrifft, können Sie die folgenden Ziffern überspringen und direkt zur Ziffer 5 gehen.

Ziffer 4:

Angaben zur Bemessungsgrundlage:

4.1.

Die Zweitwohnungssteuer beträgt 18 % von der jährlichen Nettokaltmiete, die der Mieter zum Zeitpunkt des Entstehens der Steuerpflicht zu entrichten hätte. Als Miete ist das monatliche Entgelt für die Wohnung ohne Nebenkosten (z.B. Grundsteuer, Hausmeister, etc.) und ohne Heizkosten anzugeben.

Wurde im Mietvertrag nur eine Bruttokaltmiete (einschließlich Nebenkosten, aber ohne Heizkosten) vereinbart, 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 (§ 4 Abs. 2 der Satzung). Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, wie Pachtzins, Nutzungsentgelt, Erbpachtzins oder 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 von der Stadt Traunstein in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

4.2

Haben Personen gemeinsam eine Wohnung inne, kann die gesamte Steuer von jeder einzelnen dieser Personen – insgesamt jedoch nur einmal gefordert werden. (Gesamtschuldner gem. § 3 Abs. 2 der Satzung). Daher besteht gemäß § 93 der Abgabenordnung die rechtliche Verpflichtung zur Nennung der Personen.

Erklärung zu den Begriffen Lebensgemeinschaft und Wohngemeinschaft:

Lebensgemeinschaft (= Familie)

Alle Mitbewohner haben Zugang zu sämtlichen Räumen der Wohnung.

Wohngemeinschaft

Sogenannte Gemeinschaftsbereiche (z.B. Küche, Bad) werden von mehreren/allen Bewohnern benutzt; andere Flächen sind der persönlichen Nutzung eines oder mehrerer Mitbewohner vorbehalten (z. B. Wohngemeinschaft von Studenten).

Die Angaben zur persönlich sowie gemeinschaftlich genutzten Wohnfläche ermöglichen die Aufteilung einer einheitlichen Miete auf mehrere Mitbewohner und somit eine Steuerfestsetzung gegenüber jedem einzelnen Mitbewohner.

4.3

Die Angaben zur Wohnung dienen der Prüfung, ob die Höhe des Entgelts (i. d. R. die Miete) den ortsüblichen Verhältnissen entspricht. Für den Fall, dass keine bzw. keine angemessene Miete abgegeben wird bzw. es sich um selbstbewohntes Wohneigentum handelt, wird auf Grundlage dieser Angaben die Miete geschätzt.

5.

Geben Sie bitte die Anzahl der Anlagen/Nachweise an.

Vergessen Sie nicht, die Erklärung zu unterschreiben (Steuerpflichtige/r, gesetzlicher Vertreter) und uns – auch künftig – über Änderungen bei den für die Besteuerung maßgeblichen Daten zu informieren.

Bei etwaigen Rückfragen zur Steuererklärung oder auch allgemein zur Erhebung der Zweitwohnungssteuer steht Ihnen das Steueramt unter der Tel.: 0861/65-279 oder gerne auch per E-Mail unter abgaben@stadt-traunstein.de zur Verfügung.