

GEMEINDE GRAINAU

Am Kurpark 1
82491 Grainau

Zweitwohnungssteuer

Haben Sie Fragen zur Zweitwohnungssteuer?
Wir möchten Ihnen diese gerne beantworten.

Keine Besonderheit in Grainau

Die Zweitwohnungssteuer ist keine Besonderheit der Gemeinde Grainau, sondern wird in allen Flächenländern der Bundesrepublik erhoben; zum Teil bereits seit über 30 Jahren. Viele Großstädte erheben eine Zweitwohnungssteuer, Berlin seit 1998.

Durch Gesetzesänderung haben die Bayerischen Kommunen erst zum 01.08.2004 die Möglichkeit erhalten, eine örtliche Aufwandssteuer auf das Innehaben einer Zweitwohnung zu erheben. Seitdem haben mehr als 120 Städte, Märkte und Gemeinden in Bayern eine Zweitwohnungssteuersatzung erlassen.

Höhe der Steuer

Die Steuer bemisst sich jährlich 9 v.H. nach dem Mietwert der Wohnung. Als Mietwert gilt die **Jahresrohmiete**, die vom Finanzamt festgelegt wird.

Bei Gebäuden, für die vom Finanzamt Jahresrohmieten für einzelne Wohneinheiten nicht festgestellt wurden, gilt als Jahresrohmiete die tatsächlich gezahlte Miete gem. § 79 Abs. 1 des Bewertungsgesetzes.

Ist eine Jahresrohmiete nicht zu ermitteln, so tritt an die Stelle des Mietwertes nach Abs. 2 bzw. der tatsächlich gezahlten Miete nach Abs. 3 die übliche Miete im Sinne des § 79 Abs. 2 Satz 2 des Bewertungsgesetzes.

Ist die übliche Miete nicht zu ermitteln, so treten an deren Stelle sechs von Hundert des gemeinen Wertes der Wohnung.

Bei Mobilheimen, Wohnmobilen, Wohn- und Campingwagen, die länger als drei Monate im Kalenderjahr nicht oder nur unerheblich fortbewegt werden, gilt als jährlicher Mietaufwand die zu zahlende Nettostandplatzmiete. Bei Eigennutzung ist die in vergleichbaren Fällen zu zahlende Nettostandplatzmiete im Sinne des Satzes 1 zugrunde zu legen. Sollten in der Standplatzmiete Nebenkosten oder andere Aufwendungen enthalten sein, sind zur Ermittlung der Nettostandplatzmiete angemessene Kürzungen vorzunehmen.

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

- a) bis zu einem Monat 25 v.H.
- b) bis zu zwei Monaten 50 v.H.
- c) bis zu drei Monaten 75 v.H.

der Sätze der Bemessungsgrundlage.

Die Steuersätze bewegen sich im Rahmen anderer Gemeinden. Hier muss auch berücksichtigt werden, dass nicht jede Gemeinde mit der anderen vergleichbar ist und es letztlich auch darauf ankommt, was der jeweilige Ort an Infrastruktureinrichtungen vorhalten muss.

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- und Gewerbesteuer beiträgt sowie die Gemeinde für ihn Finanzzuweisungen aus dem Steuerverbund des Landes erhält.

Der Kurbeitrag, als Gegenleistung für die Nutzung der Kureinrichtungen, ist zusätzlich zur Zweitwohnungssteuer fällig. Er ist zweckgebunden und darf nur für den Erhalt und die Pflege unserer Kureinrichtungen verwendet werden.

Muss auch der Mieter eine Zweitwohnungssteuer bezahlen?

Auch der Mieter muss diese Steuer bezahlen, wenn er eine Wohnung als Zweitwohnung nutzt. Die Steuer wird jedoch für jede Wohnung nur einmal fällig.

Kann ich in Grainau 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 in Grainau auch überwiegend – also mindestens die Hälfte des Jahres – ist. Hauptwohnung eines verheirateten Einwohners, der nicht dauernd getrennt von seiner Familie lebt, ist die vorwiegend benutzte Wohnung der Familie.

Achten Sie jedoch darauf, dass auch andere Städte und Gemeinden die Zweitwohnungssteuer erheben.

Haben Sie noch Fragen?

Sollten Sie noch Fragen haben, können Sie sich jederzeit mit der Gemeinde Grainau Herrn Ostler Tel.: 08821/9818-16; m.ostler@grainau.de in Verbindung setzen.