

1. Wer ist steuerpflichtig?

Alle Personen, die in Freising eine Nebenwohnung innehaben, insbesondere selbst benutzen bzw. bewohnen, grundsätzlich unabhängig von Eigentums- oder Mietverhältnissen. Unerheblich ist, ob sich die Hauptwohnung innerhalb oder außerhalb Freising befindet.

2. Wie wird die Steuer erhoben?

Grundlage für die Berechnung der Steuer ist eine einfache Steuererklärung. Nach der Prüfung des Sachverhaltes erhalten Sie vom Steueramt der Stadt Freising ggf. einen Steuerbescheid. Die Steuer ist eine Jahressteuer und somit grundsätzlich jeweils zum 01.06. eines Jahres für das laufende Jahr zu entrichten.

3. Wie wird die Steuer bemessen und wann beginnt bzw. endet die Steuerpflicht?

Sie beträgt 10 % der Jahresnettokaltmiete (ohne Heizung und ohne Nebenkosten). Somit sind z. B. bei 1.800 Euro Jahresnettokaltmiete 180 Euro Zweitwohnungsteuer pro Jahr zu bezahlen. Für Zweitwohnungen, die nach dem 1. Januar 2007 bezogen werden, beginnt die Steuerpflicht mit dem ersten Tag des auf diesen Zeitpunkt folgenden Monats und endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige die Wohnung nicht mehr innehat.

4. Wird die Steuer auch für Wohneigentum erhoben?

Ja. – Unerheblich ist, ob die Wohnung im Eigentum des Pflichtigen steht, diese unentgeltlich überlassen oder ungenutzt ist. Für die eigengenutzte Zweitwohnung wird die Nettokaltmiete in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird. Dient die Wohnung dagegen ausschließlich der Vermietung oder Verpachtung, handelt es sich für den Wohnungseigentümer um eine Kapitalanlage und nicht um eine Zweitwohnung.

5. Gibt es Ausnahmen von der Besteuerung?

Keine Zweitwohnungsteuer wird erhoben

- für Wohnungen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder für Erziehungszwecke zur Verfügung gestellt werden
- für Wohnungen in Alten-, Altenwohn- und Pflegeheimen und Einrichtungen zur vorübergehenden Aufnahme pflegebedürftiger Personen und ähnliche Einrichtungen
- für aus beruflichen Gründen gehaltene Nebenwohnungen von nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten, deren eheliche Wohnung sich nicht im Stadtgebiet Freising befindet (Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10.11.2005). Eine Besteuerung unterbleibt aber nur dann, wenn die Zweitwohnung im Verhältnis zur ehelichen Wohnung überwiegend und nur von einem Ehepartner genutzt wird.

Zweitwohnungsteuerpflicht besteht auch nicht für

- Minderjährige oder noch in Ausbildung befindliche Personen, die neben einer anderweitigen Hauptwohnung noch mit einer Nebenwohnung im elterlichen Haushalt in Freising gemeldet sind (sog. Kinderzimmerfälle; vgl. VG Gelsenkirchen, KStZ 2002 S. 213), soweit sie von den Eltern finanziell abhängig sind
- Personen, die noch nicht 18 Jahre alt sind (Meldepflicht liegt bei den Eltern).

6. Spielen bei der Zweitwohnungsteuer meine Einkommens- und Vermögensverhältnisse eine Rolle?

Ja, es kann jährlich auf Antrag (der unabhängig von einem Anschreiben bis spätestens 31.01. des Folgejahres gestellt sein muss) eine Befreiung von der Zweitwohnungsteuer erfolgen. Den entsprechenden Gesetzestext finden Sie auf der Rückseite dieser Information. Anträge erhalten Sie beim Steueramt oder unter www.freising.de.

7. Gibt es Ausnahmen für Studierende?

Studierende, die in Freising eine Zweitwohnung innehaben, sind zweitwohnungsteuerpflichtig. Eine Ausnahme würde nach einem Beschluss des Bundesverfassungsgerichtes vom 06.12.1983 den Gleichheitsgrundsatz des Art. 3 Abs. 1 des Grundgesetzes verletzen und ist daher nicht zulässig.

8. Wie kann ich meinen Meldestatus korrigieren?

Falls Sie feststellen, dass Ihre melderechtliche Erfassung unzutreffend sein sollte, bitten wir Sie, Ihren Meldestatus umgehend beim Bürgerbüro zu korrigieren. Die Entscheidung, ob eine Wohnung als Haupt- oder Nebenwohnung im Sinne des Melderechts zu bestimmen ist, trifft die Meldebehörde. Ihr stehen insoweit umfangreiche Informations- und Prüfungsrechte zu.

9. Welche Auswirkungen hat der Wechsel der Haupt-/ Nebenwohnung?

Der Wechsel des Hauptwohnsitzes hat zwar grundsätzlich keine Auswirkungen auf die Zahlung von BAföG, Kindergeld, Eigenheimzulage, Wohngeld, Versicherungen, etc. Aufgrund der sehr unterschiedlichen persönlichen Verhältnisse ist eine konkrete Aussage hierzu vom Steueramt der Stadt Freising jedoch nicht möglich. Fragen richten Sie bitte an die entsprechenden Fachstellen (z. B. Finanzamt, Kindergeldkasse, Versicherungen).

Das Wahlrecht (sowohl aktiv als auch passiv) kann nur am Hauptwohnsitz ausgeübt werden.

Sollten Sie darüber hinaus noch Fragen haben, stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadt Freising (Amtsgerichtsgasse 6, Tel. 08161/54-42204) gerne zur Verfügung.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass endgültig verbindliche Auskünfte telefonisch oder per E-Mail leider nicht erteilt werden können. Rechtsverbindliche Entscheidungen ergehen erst mit dem Bescheid zur Zweitwohnungsteuer.

Gesetz zur Änderung des Kommunalabgabengesetzes

vom 22. Juli 2008

Der Landtag des Freistaates Bayern hat das folgende
Gesetz beschlossen, das hiermit bekannt gemacht wird:

§ 1

Art. 3 Abs. 3 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. April 1993 (GVBl S. 264, BayRS 2024-1-I), zuletzt geändert durch § 6 des Gesetzes vom 26. Juli 2004 (GVBl S. 272), wird wie folgt geändert:

1. Der bisherige Wortlaut wird Satz 1.
2. Es werden folgende Sätze 2 bis 8 angefügt:

“²Eine Steuer auf das Innehaben einer Wohnung wird nicht erhoben, wenn die Summe der positiven Einkünfte des Steuerpflichtigen nach § 2 Abs. 1, 2 und 5a des Einkommensteuergesetzes (EStG) im vorletzten Jahr vor Entstehen der Steuerpflicht 25 000 € nicht überschritten hat. ³Bei nicht dauernd getrennt lebenden Ehegatten und Lebenspartnern beträgt die Summe der positiven Einkünfte 33 000 €. ⁴Bezieht der Steuerpflichtige Leistungen nach § 22 Nr. 1 Satz 3 Buchst. a oder Nr. 5 Satz 2 Buchst. a EStG, ist den positiven Einkünften der nicht steuerpflichtige Anteil der Leistungen hinzuzurechnen. ⁵Ist die Summe der positiven Einkünfte im Steuerjahr voraussichtlich niedriger, so ist von den Einkommensverhältnissen dieses Jahres auszugehen. ⁶Die Steuer wird nicht höher festgesetzt als ein Drittel des Betrags, um den die Summe der positiven Einkünfte 25 000 € bzw. 33 000 € übersteigt. ⁷Entscheidungen nach den Sätzen 2 bis 6 setzen einen Antrag voraus, der bis zum Ende des Kalendermonats, der auf das Steuerjahr folgt, gestellt sein muss. ⁸Sie stehen in den Fällen des Satzes 5 unter dem Vorbehalt der Nachforderung.“

§ 2

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2009 in Kraft.

München, den 22. Juli 2008

Der Bayerische Ministerpräsident

Hinweis des Steueramtes:

Durch das Gesetz zur Änderung des KAG vom 11.03.2014 erhöhen sich die Freigrenzen bei den Einkünften ab dem Veranlagungsjahr 2015 auf 29.000 € (bei Ledigen) bzw. 37.000 € (bei Verheirateten).