

Hinweise für die Erklärung zur Zweitwohnungsteuer



1. Allgemeines

Nach § 9 der Zweitwohnungsteuersatzung ist jede Person, die in Freising eine Zweitwohnung inne hat, verpflichtet, eine Steuererklärung abzugeben. Die Angaben in der Erklärung dienen der Prüfung, ob und in welcher Höhe eine Steuer zu erheben ist.

Sofern die Wohnung nur kurze Zeit unterhalten worden ist, beziehen sich die enthaltenen Fragen auf diesen Zeitraum.

2. Meldestatus

Nach Art. 15 des Bayerischen Meldegesetzes ist

- bei einem nicht verheirateten Einwohner die vorwiegend (zeitlich überwiegend oder am meisten) benutzte Wohnung als Hauptwohnung anzumelden.
- bei einem verheirateten und nicht dauernd von der Familie getrenntlebenden Einwohner diejenige Wohnung als Hauptwohnung anzumelden, die von der Familie vorwiegend genutzt wird.
- Nebenwohnung jede weitere Wohnung.

Ob eine Wohnung Haupt- oder Nebenwohnung ist, entscheidet die Meldebehörde.

Eine Wahlmöglichkeit besteht insoweit nicht.

Bitte prüfen Sie, ob Sie nach Ihren tatsächlichen Wohn- und Lebensverhältnissen zutreffend gemeldet sind.

Melderechtliche Fragen richten Sie bitte an das Bürgerbüro (Marienplatz 1, Tel. 08161/54-0).

3. Häufig gestellte Fragen zur Erklärung

Bitte füllen Sie für **jede Nebenwohnung** ein Steuererklärungsformular aus.

Punkte 07 - 08

Ohne Angabe richten wir den Schriftverkehr an die Hauptwohnung.

Punkte 13 - 16

Diese Daten sind maßgeblich für das Bestehen einer Steuerpflicht. Änderungen werden nur wirksam, wenn sie gegenüber dem Bürgerbüro erklärt worden sind.

Punkte 17, 35 - 37

Die Angaben dienen der Prüfung, ob die Höhe des Entgelts (in der Regel die Miete) den ortsüblichen Verhältnissen entspricht. Für den Fall, dass keine bzw. keine angemessene Miete angegeben wird, wird auf dieser Grundlage die ortsübliche Miete ermittelt.

Punkte 18 - 25

Diese Angaben werden zur Prüfung einer Steuervergünstigung benötigt. Bei verheirateten, nicht dauernd getrenntlebenden Personen, deren eheliche Wohnung sich außerhalb des Stadtgebietes Freising befindet und die ihre Zweitwohnung aus Gründen ihrer Erwerbstätigkeit, ihres Studiums oder ihrer (Berufs-)Ausbildung unterhalten ist die Unterschrift des Ehepartners zur Bestätigung der ehelichen Wohnung erforderlich.

Punkte 26 - 30

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

Punkte 28, 29

Erläuterungen zu den verwendeten Begriffen:

- Wohngemeinschaft:
Gemeinschaftsflächen (z. B. Küche, Bad) werden von mehreren Mitbewohnern benutzt; andere Flächen sind der persönlichen Nutzung eines oder mehrerer Mitbewohner vorbehalten (z. B. Wohngemeinschaft von Studenten, Familie vermietet ein Zimmer an einen Studenten).
Angaben zu persönlich und gemeinschaftlich genutzter Wohnfläche ermöglichen die Aufteilung einer einheitlichen Miete auf mehrere Mitbewohner und somit eine Steuerfestsetzung gegenüber jedem einzelnen Mitbewohner.
- Familie/Lebensgemeinschaft:
Alle Mitbewohner haben Zugang zu sämtlichen Räumen der Wohnung.

Punkte 31 - 32

Die Angaben sind Grundlage für die Steuerberechnung. Da der Steuerbescheid mehrere Jahre gilt, werden diese auch für die Folgejahre benötigt.

Als Miete ist das monatliche Entgelt (auch Pacht, Leibrente etc.) für die Wohnung ohne Nebenkosten (z. B. Grundbesitzabgaben) und ohne Heizkosten anzugeben. Im Entgelt enthaltene Zusatzleistungen sind gesondert anzugeben (z. B. Möblierungszuschlag, Reinigungsaufschlag).

Vergessen Sie nicht, die Erklärung zu unterschreiben und uns über Änderungen bei den für die Besteuerung maßgeblichen Daten zu informieren.

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

1. Wer ist steuerpflichtig?

Personen, die in Freising eine Nebenwohnung selbst benutzen, unabhängig von Einkommens- Eigentums- oder Mietverhältnissen. Unerheblich ist, ob sich die Hauptwohnung innerhalb oder außerhalb Freising's befindet.

2. Wie wird die Steuer erhoben?

Grundlage für die Berechnung der Steuer ist eine Steuererklärung. Nach der Prüfung erhalten Sie vom Steueramt der Stadt Freising einen Bescheid. Die Steuer ist eine Jahressteuer und 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?

Die Zweitwohnungsteuer beträgt jährlich 15 % der Jahresnettokaltniete (Jahresmiete ohne Heizung und Nebenkosten). Somit sind z.B. bei 3.600 € Jahresnettokaltniete 540 € zu bezahlen.

Bis einschließlich 31.12.2022 betrug die Steuer 10 %. 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 Nettokaltniete in Anlehnung an die Nettokaltniete geschätzt, die für Räume gleicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

Auslet die Wohnung ausschließlich der Vermietung oder Verpachtung, handelt es sich um eine Kapitalanlage und nicht um eine Zweitwohnung.

5. Gibt es Ausnahmen von der Besteuerung?

Keine Steuer wird erhoben für Wohnungen

- von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen oder Erziehungszwecke
- Wohnungen in Alten-, Altenwohn- und Pflegeheimen und Einrichtungen zur vorübergehenden Aufnahme pflegebedürftiger Personen und ähnliche Einrichtungen
- die aus beruflichen Gründen von nicht dauernd getrenntlebenden Verheirateten gehalten werden, deren eheliche Wohnung sich nicht im Stadtgebiet Freising befindet. Eine Besteuerung unterbleibt, wenn die Zweitwohnung im Verhältnis zur ehelichen Wohnung überwiegend und nur von einem Ehepartner genutzt wird.
- von minderjährigen oder noch in Ausbildung befindlichen Personen, die neben einer anderweitigen Hauptwohnung noch mit einer Nebenwohnung im elterlichen Haushalt in Freising gemeldet sind, soweit sie von den Eltern finanziell abhängig sind.
- von minderjährigen Personen.

6. Spielen Einkommen und Vermögen eine Rolle?

Ja. Sie können jährlich einen Antrag auf Befreiung stellen. Der Antrag muss unabhängig von einem Anschreiben bis spätestens 31.01. des Folgejahres im Steueramt der Stadt Freising eingehen. Grundlage hierfür ist Art. 3 Abs. 3 KAG. Das Formular erhalten Sie bereits ab Oktober/November des Vorjahres unter: www.freising.de/rathaus/finanzen/steuern-und-gebuehren.

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, müssen Sie Ihren Meldestatus umgehend beim Bürgerbüro 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 grundsätzlich keine Auswirkungen auf die Zahlung von z.B. BAföG, Kindergeld und Eigenheimzulage. Aufgrund der sehr unterschiedlichen persönlichen Verhältnisse ist eine konkrete Aussage vom Steueramt aber nicht möglich. Fragen richten Sie bitte an die entsprechenden Fachstellen (z. B. Finanzamt, Kindergeldkasse). Das Wahlrecht kann nur am Hauptwohnsitz ausgeübt werden.

Sollten Sie noch Fragen haben, stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadt Freising gerne zur Verfügung.

Endgültige und verbindliche Auskünfte können telefonisch oder per E-Mail nicht erteilt werden. Rechtsverbindliche Entscheidungen ergehen erst mit dem Bescheid zur Zweitwohnungsteuer.