

Merkblatt zur Zweitwohnungssteuer

Allgemeine Informationen

Die Zweitwohnungssteuer ist eine kommunale **Aufwandsteuer**. Aufwandsteuer deshalb, weil ein „besonderer Aufwand“ besteuert wird, also eine Einkommensverwendung für Dinge, die über die Befriedigung des allgemeinen Lebensbedarfs hinausgehen (hier: das Innehaben einer zweiten Wohnung). Zweck der Zweitwohnungssteuer ist es, einen Ausgleich für die Steuereinnahmen zu schaffen, die einer Kommune entgehen, wenn sie nicht Hauptwohnsitz ist. Zweitwohnungsinhaber werden so an der Finanzierung der gemeindlichen Aufgaben beteiligt.

Die Gemeinde erhebt eine Zweitwohnungssteuer für das **Innehaben einer Zweitwohnung** im Gemeindegebiet Immenstaad am Bodensee (§ 1 der Zweitwohnungssteuersatzung der Gemeinde Immenstaad am Bodensee vom 11.12.2023 – ZwStS).

Innehaben bedeutet, dass der Nutzungsberechtigte über die Räume rechtlich und tatsächlich verfügen kann.

Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand außerhalb des Grundstücks seiner Hauptwohnung zu **Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs** innehat, insbesondere zu Erholungs-, Berufs- und Ausbildungszwecken.

Steuerschuldner ist, wer im Gemeindegebiet für einen nicht nur vorübergehenden Zeitraum eine Zweitwohnung innehat (§ 2 Abs. 1 ZwStS).

Bemessungsgrundlage ist der jährliche Mietaufwand (§ 3 Abs 1 ZwStS)

Für **angemietete** Wohnungen gilt der jährliche Mietaufwand (Mietzins der Anmietung einer Wohnung) als Grundlage der Berechnung.

Für solche Wohnungen, die **eigengenutzt**, zu vorübergehendem Gebrauch oder unentgeltlich überlassen wurden, wird der jährliche Mietaufwand in Höhe der üblichen Miete für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Größe (auf der Basis des Mietspiegels der Gemeinde Immenstaad) geschätzt.

Der Steuersatz beträgt **35 %** des jährlichen Mietaufwands.

Ermäßigung für Familien mit mehr als zwei Kindern

Hat der Steuerschuldner mehr als zwei Kinder im Sinne von § 32 Einkommensteuergesetz (EstG), so ermäßigt sich die Zweitwohnungssteuer auf Antrag um die Hälfte.

Erwerbszweitwohnung

Die Zweitwohnungssteuer wird nicht erhoben für das Innehaben einer ausschließlich aus beruflichen Gründen vorgehaltenen Wohnung eines nicht dauernd getrenntlebenden **verheirateten** oder in einer **eingetragenen Partnerschaft** lebenden Einwohners, der seiner Arbeit nicht von der gemeinsamen Wohnung aus nachgehen kann. (§ 2 Abs. 5 ZwStS).

Kapitalanlage

Eine reine Kapitalanlage dient der reinen Geld- oder Vermögensanlage in der Form des Immobilienbesitzes und wird ausschließlich zur Einkommenserzielung gehalten. Eine Kapitalanlage ist z. B. dann anzunehmen, wenn das Haus oder die Wohnung dauervermietet ist oder aus anderen Gründen nicht genutzt werden kann. Bei Leerstand muss die Kapitalanlageabsicht nachgewiesen werden.

Handelt es sich nachweislich um eine reine Kapitalanlage besteht keine Zweitwohnungssteuerpflicht.

Touristische Vermietung – Vermietungs-/Vermittlungsvertrag

Schließt ein Zweitwohner einen Vermietungs- und Vermittlungsvertrag über die Weitervermietung der Zweitwohnung ab, richtet sich die Höhe der Zweitwohnungssteuer nach den vertraglich vereinbarten Tagen der Eigennutzungsmöglichkeit.

- bis zu 30 Tagen Eigennutzung 25 % der Zweitwohnungssteuer
- bis zu 90 Tagen Eigennutzung 50 % der Zweitwohnungssteuer
- bis zu 180 Tagen Eigennutzung 75 % der Zweitwohnungssteuer
- ganzjährig keine Eigennutzung keine Zweitwohnungssteuer

Touristische Vermietung - Eigenvermietung

Bei Vermietung der Zweitwohnung in Eigenregie ohne Einschaltung einer Vermietungsagentur (Eigenvermietung) an wechselnde Feriengäste, darf die Gemeinde die gegebene objektive Möglichkeit der Vorhaltung der Wohnung zur Eigennutzung für Zwecke der persönlichen Lebensführung zunächst vermuten.

Der Wohnungsinhaber kann aber auch in einem solchen Fall der Eigenvermietung durch Vortrag besonderer Umstände die tatsächliche Vermutung erschüttern.

Steuerpflicht für ein Zimmer im Haushalt der Eltern/Kinderzimmer

Nebenwohnungen im Haushalt der Eltern oder eines Elternteils, bei welchen es sich lediglich um eine Übernachtungsmöglichkeit oder um ein Zimmer handelt, das von erwachsenen Kindern gelegentlich mit geringfügiger Dauer genutzt wird, stellen keine Zweitwohnung dar und sind daher nicht steuerpflichtig. Eine Steuerpflicht besteht, wenn es sich um eine separate Wohnung mit Küche und Bad handelt.

Steuerpflicht wenn sich Haupt- und Nebenwohnung in Immenstaad a. B. befinden

In diesen Fällen besteht eine Steuerpflicht, da es unerheblich ist, ob sich sowohl die Nebenwohnung als auch die Hauptwohnung in Immenstaad a. B. befinden. Eine Befreiung wäre verfassungswidrig und würde dem Grundsatz der Steuergleichheit widersprechen

Mitglieder einer Erbengemeinschaft unterliegen der Zweitwohnungssteuer

Mitglieder einer Erbengemeinschaft können eine zum Nachlass gehörende Wohnung innehaben und zur Zweitwohnungssteuer herangezogen werden, ohne dass es darauf ankommt, ob und inwiefern sie sich über die Nutzung der Wohnung für den persönlichen Lebensbedarf geeinigt haben. Auch Mitglieder einer Erbengemeinschaft haben grundsätzlich die für die Zweitwohnungsbesteuerung erforderliche (gemeinschaftliche) tatsächliche Verfügungsmacht und rechtliche Verfügungsbefugnis.