



Bei Rückfragen:

Gemeinde Bayerisch Gmain
Steueramt
Herr Lerner
Großgmainer Str. 12
83457 Bayerisch Gmain
T +49 (0) 8651 9784 – 16
F +49 (0) 8651 9784 – 30
christoph.lerner@bayerisch.gmain.d

Merkblatt

Befreiungsmöglichkeit von der Zweitwohnungssteuer für Geringverdiener

1. Inhalt der Regelung

Mit Gesetz vom 22.7.2008 (GVBl S. 460) hat der Bayerische Landtag Art. 3 Abs. 3 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) dahin geändert, dass Zweitwohnsitzinhaber, deren „Einkommen“ bestimmte Grenzen nicht übersteigt, auf Antrag von der Zweitwohnungssteuer befreit werden müssen. Die Befreiung ist dann zu gewähren, wenn die Summe der positiven Einkünfte des bzw. der Steuerpflichtigen im vorletzten Jahr vor dem Entstehen der (Zweitwohnungs-)Steuerpflicht **29.000 EUR**, bei nicht dauernd getrenntlebenden Ehegatten oder Lebenspartnern **37.000 EUR** nicht überschritten hat. Der Begriff "Lebenspartner" bezieht sich ausschließlich auf Lebenspartnerschaften im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 des Lebenspartnerschaftsgesetzes.

Art. 3 Abs. 3 Sätze 2 bis 8 KAG haben folgenden Wortlaut:

„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 EStG im vorletzten Jahr vor Entstehen der Steuerpflicht 29.000 € nicht überschritten hat. ³Bei nicht dauernd getrennt lebenden Ehegatten und Lebenspartnern beträgt die Summe der positiven Einkünfte 37.000 €. ⁴Bezieht der Steuerpflichtige Leistungen nach § 22 Nr. 1 Satz 3 Buchstabe a oder Nr. 5 Satz 2 Buchstabe a EStG, ist den positiven Einkünften der nicht steuerpflichtige Anteil der Leistung 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 Betrages, um den die Summe der positiven Einkünfte 29.000 € bzw. 37.000 € 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. Ermittlung der Einkünfte

Der Berechnung der Summe der positiven Einkünfte sind die Vorschriften des Einkommensteuerrechts (§ 2 Abs. 1, 2 und 5a des Einkommensteuergesetzes - EStG) zugrunde zu legen. Dies bedeutet, dass alle Einkunftsarten des § 2 Abs. 1 EStG berücksichtigt werden, also neben den Einkünften aus selbstständiger Arbeit zum Beispiel auch die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung oder aus Kapitalvermögen, aber auch die sonstigen Einkünfte im Sinne des § 22 EStG.

Die **Summe der positiven Einkünfte** bedeutet, dass nicht das jeweilige „Bruttoeinkommen“ entscheidend ist, sondern bei den einzelnen Einkunftsarten die Werbungskosten oder Betriebsausgaben berücksichtigt werden. Freibeträge sind nur zu berücksichtigen, soweit diese auf der Stufe der Einkünfteermittlung nach § 2 Abs. 1 und 2 EStG angesiedelt sind. Hierzu gehören z. B. die Freibeträge bei Veräußerung eines Betriebs (§ 16 Abs. 4 EStG) oder von Anteilen an Kapitalgesellschaften (§ 17 Abs. 3 EStG) sowie der Versorgungsfreibetrag (§ 19 Abs. 2 EStG), der Sparerfreibetrag oder auch der ab 2009 gültige Sparerpauschbetrag. Nicht abzugsfähig sind hingegen Sonderausgaben oder außergewöhnliche Belastungen. Zudem ist eine **Verrechnung mit Verlusten** aus anderen Einkunftsarten **ausgeschlossen**.

Bei **Rentenempfängern** ist zu beachten, dass im Rahmen der Ermittlung der Freigrenzen nicht nur die steuerpflichtigen Anteile der Rente als Bestandteile der positiven Einkünfte (§§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7, 22 Nr. 1 Satz 3 Buchst. a, Nr. 5 Satz 2 Buchst. a EStG), sondern gemäß Art. 3 Abs. 3 Satz 4 KAG auch die nicht steuerpflichtigen Anteile zu berücksichtigen sind; es ist also die **Bruttojahresrente** als Einkommen zugrunde zu legen.

3. Ausländische Zweitwohnungsinhaber

Die Befreiungsmöglichkeit gilt sowohl für inländische als auch für ausländische Zweitwohnungsinhaber. Der ausländische Zweitwohnungsinhaber kann nicht einwenden, er habe keine Einkünfte nach § 2 Abs. 1, 2 und 5a EStG und sei damit von der Zweitwohnungssteuer zwingend befreit. Der Einkünftebegriff im KAG-Kontext setzt nicht zwingend voraus, dass die Einkünfte in der Bundesrepublik besteuert werden dürfen. Entscheidend ist alleine, dass das jeweilige „Welteinkommen“ unter den Einkünftebegriff des § 2 Abs. 1, 2 und 5a EStG subsumiert werden kann. Damit kann auch das Bestehen von Doppelbesteuerungsabkommen (DBAs) keine Auswirkungen auf den Befreiungstatbestand nach Art. 3 Abs. 3 Sätze 2 bis 8 KAG n. F. haben. In DBAs teilen die Vertragsstaaten lediglich Besteuerungsrechte für die unterschiedlichen Einkünfte unter sich auf. Es bleiben aber weiterhin Einkünfte i.S.v. § 2 Abs. 1, 2 und 5a EStG.

4. Bezugszeitraum (Vorletztes Jahr vor Entstehen der Steuerpflicht)

Für die Zweitwohnungssteuerpflicht 2022 sind die Einkünfte des Jahres 2020 maßgeblich (für 2023 die Einkünfte des Jahres 2021 usw.). Ist die Summe der positiven Einkünfte im jeweiligen Zweitwohnungssteuerjahr voraussichtlich niedriger, so ist von den Einkommensverhältnissen dieses Jahres auszugehen. Falls die Einkommensgrenzen geringfügig überschritten werden, gilt die Regelung, dass die Zweitwohnungssteuer auf ein **Drittel** des Betrages, um den die Summe der positiven Einkünfte 29.000 € bzw. 37.000 € übersteigt, ermäßigt wird.

5. Antragspflicht

Das Gesetz verlangt für die Entscheidung über eine Befreiung von der Zweitwohnungssteuerpflicht einen **Antrag vom Steuerpflichtigen bei der Gemeinde**, der bis zum Ende des Kalendermonats, der auf das Steuerjahr folgt, gestellt sein muss (31.01. des Folgejahres). Die Gemeinde ist nicht verpflichtet von Amts wegen nach etwaigen Befreiungstatbeständen zu suchen. Das Gesetz schreibt den Kommunen keine eigene Ermittlungstätigkeit vor. Ob sich eine Gemeinde mit der Vorlage der Einkommensteuer-, Renten-, Kindergeld-Bescheide usw. zufrieden gibt oder darüber hinaus – etwa bei Verdachtsfällen – weitergehende Ermittlungen betreibt, obliegt ihrer eigenen Entscheidung und Verantwortung.

6. Zeitlicher Anwendungsbereich

Durch das Gesetz zur Änderung des Kommunalabgabengesetzes vom 11.03.2014 (GVBl. S. 70) wurden die Freigrenzen von 25.000 € bzw. 33.000 € mit Wirkung vom 01.01.2015 auf 29.000 € bzw. 37.000 € angehoben.

(Quelle: Merkblatt Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration – Stand 28.04.2014)
Fassung: Gemeinde Bayerisch Gmain – Stand 01.10.2023