

GEMEINDE SIEGSDORF

Luftkurort im oberbayerischen Chiemgau



Das Siegsdorfer
Mammut

Gemeinde Siegsdorf - Rathausplatz 1 - 83313 Siegsdorf

Per E-Mail an hug.kabel@t-online.de

Interessengemeinschaft
Vorauf-Feichten e.V.
z. Hd. Herrn Hans Kabel

Sachbearbeiter: Wagner Manfred
Durchwahl: 08662 / 4987-26
E-Mail: manfred.wagner@siegsdorf.bayern.de
Ihr Zeichen:
Ihr Schreiben: 07.09.2021
Aktenzeichen: 924-09/01 - Wa
Teilakte :
Datum: 23.09.2021

Zweitwohnungsteuer; neuer Steuermaßstab

Sehr geehrter Herr Kabel,

vielen Dank für Ihre Anfrage.

Die Gemeinde Siegsdorf erhob die Zweitwohnungsteuer in der Vergangenheit auf Grundlage des Steuermaßstabs der **indexierten Jahresrohmiete**. D. h., dass zur Steuerberechnung die vom Finanzamt ermittelten Werte der Einheitsbewertung von Grundstücken basierend auf den Wertverhältnissen von 1964 herangezogen und entsprechend dem Verbraucherpreisindex hochgerechnet wurden.

Wie bereits in seinem Grundsteuerurteil aus dem Jahre 2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht mit Beschluss vom 18.07.2019, 1 BvR 807/12 und 1 BvR 2917/13, veröffentlicht am 24.10.2019, auch die Verwendung dieser Werte zur Berechnung der Zweitwohnungsteuer für verfassungswidrig, da hinsichtlich der zugrunde gelegten Wertverhältnisse von 1964 bereits Wertverzerrungen aufgetreten seien und eine Hochrechnung mit dem Verbraucherpreisindex nicht geeignet sei, diese Wertverzerrungen auszugleichen.

Eine darauf folgende Abstimmung mit dem Landratsamt Traunstein (Rechtsaufsichtsbehörde) und den bayerischen kommunalen Spitzenverbänden ergab, dass als künftiger Steuermaßstab für die Berechnung der Zweitwohnungsteuer einzig die zu zahlende **Jahresnettokaltmiete** bzw. die **geschätzte ortsübliche Jahresnettokaltmiete** bei selbst genutztem Eigentum in Frage kommt. Der Gemeinderat beschloss daher in seiner Sitzung vom 15.06.2020 den Neuerlass der Zweitwohnungsteuer-Satzung, worauf anschließend eine individuelle Neubewertung bzw. -berechnung für alle vorhandenen Zweitwohnungen stattfand.

Grundlage für die Schätzung der Jahresnettokaltmiete bei selbst genutztem Eigentum bildet die Mietenauswertung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Traunstein für den Zeitraum von 2017 bis 2019. Als Schätzbasis (= Durchschnittswert der Bestandsmieten und neu vereinbarten Mieten im Landkreis Traunstein) wurde ein Wert von 8,23 € je m² Wohnfläche ermittelt. Im nächsten Schritt kommen zur Differenzierung weitere Schätzkriterien je nach Art, Lage und Ausstattung der Zweitwohnung zur Anwendung, wodurch der Ausgangswert von 8,23 €/m² Änderungen in Form von Zu- und/oder Abschlägen erfahren kann. Der sich letztlich ergebende Wert stellt die geschätzte Nettokaltmiete in €/m² dar, welcher mit der Wohnfläche multipliziert und auf die Jahresnettokaltmiete (x 12 Monate) hochgerechnet wird. Auf diesen Jahreswert wird

Zentrale:

Tel.: 08662 / 4987 – 0
Fax: 08662 / 4987 – 51
Internet: www.siegsdorf.de
E-Mail: gemeinde@siegsdorf.bayern.de

Bankverbindungen:

Kreissparkasse Traunstein
Volksbank-Raiffeisenbank Obb.-
Südost eG

IBAN: DE50 7105 2050 0000 2802 06
BIC: BYLADEM1TST
IBAN: DE64 7109 0000 0008 2351 55
BIC: GENODEF1BGL

Parteienverkehr:

Mo-Fr von 8.00 - 12.00 Uhr
Do auch von 14.00 - 18.00 Uhr
USt-IdNr.: DE131 567 989

dann der gemeindliche Steuersatz in Höhe von 9% angewendet, wodurch sich die zu zahlende jährliche Zweitwohnungsteuer ergibt.

Infolge des Neuerlasses der Zweitwohnungsteuer-Satzung wurde der gemeindliche Steuersatz von 10% auf 9% gesenkt. Mit diesem Steuersatz bewegt sich die Gemeinde Siegsdorf im Mittelfeld; die Marktgemeinde Grassau und die Gemeinde Chieming haben bspw. den Spitzensteuersatz von 20 % festgelegt. Die Senkung des Steuersatzes erfolgte vor dem Hintergrund, dass aufgrund des Wechsels des Steuermaßstabs erkennbar war, dass die bisherige Jahresrohmiere i. d. R. niedriger als die tatsächliche bzw. ortsübliche Nettokaltmiete ist. Durch diese Maßnahme wurde erreicht, dass es zu keiner sprunghaften Steuererhöhung gekommen ist, sondern das Steueraufkommen 2020 und 2021 in etwa auf dem Niveau von 2019 (= alter Steuermaßstab) liegt. Jedoch bringen die unterschiedlichen Berechnungsgrundlagen zwangsläufig mit sich, dass bestimmte Steuerpflichtige eine weitaus höhere Steuer als bislang zu zahlen haben, bei anderen hingegen die Steuerlast sogar sinkt. Auf den Durchschnitt aller Zweitwohnungsobjekte gesehen kam es jedoch unter Verwendung des neuen Steuermaßstabs zu keiner Steuererhöhung.

Eine Indexierung unter Hochrechnung des Mietwerts nach dem Verbraucherpreisindex findet nicht mehr statt. Vielmehr wird die o. g. Schätzbasis an die tatsächliche Marktentwicklung angepasst. Nachdem die Mietenauswertung des Gutachterausschusses alle zwei Jahre aktualisiert wird, erfolgt die Anpassung der Zweitwohnungsteuer nicht mehr wie bislang im 1-jährigen, sondern im 2-jährigen Turnus. Jüngst hat der Gutachterausschuss die Mietenauswertung für 2019 bis 2021 veröffentlicht. Aufgrund der anhaltend steigenden Mietpreise wird eine Erhöhung der Zweitwohnungsteuer für den Veranlagungszeitraum ab 2022 eintreten.

Abschließend zur Veranschaulichung eine Gegenüberstellung der beiden Steuermaßstäbe, beispielhaft anhand eines Ferienhauses in Vorauf mit 52 m² Wohnfläche.

Steuermaßstab	indexierte Jahresrohmiere	geschätzte Jahresnettokaltmiete	
Veranlagungsjahr	2019	2020	
Ermittlung des Mietwerts	Jahresrohmiere lt. Einheitswertbescheid des Finanzamtes x Preisindex 669,79 € x 5,72681 = 3.835,76006 €	Schätzbasis je m ² 8,23 € ./. Abschläge aufgrund Art und Lage - 1,64 € = Nettokaltmiete je m ² 6,59 € x 52 m ² Wohnfläche = 342,68 € x 12 Monate = jährl. Nettokaltmiete 4.112,16 €	
Steuersatz	x 10%	x 9 %	
Zweitwohnungsteuer	= 383,58 €	= 370,09 €	

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Wagner gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Kamm
1. Bürgermeister

Zentrale:

Tel.: 08662 / 4987 – 0
Fax: 08662 / 4987 – 51

Internet: www.siegsdorf.de
E-Mail: gemeinde@siegsdorf.bavarn.de

Bankverbindungen:

Kreissparkasse Traunstein IBAN: DE50 7105 2050 0000 2802 06
Volksbank-Raiffeisenbank Obb.-Südost eG IBAN: DE64 7109 0000 0008 2351 55

BIC: BYLADEM1TST
BIC: GENODEF1BGL

Parteienverkehr:

Mo-Fr von 8.00 - 12.00 Uhr
Do auch von 14.00 - 18.00 Uhr

USt-IdNr.: DE131 567 989
Seite 2 von 2