

## Ab 2022 steigt die Zweitwohnungsteuer in München auf 18 Prozent

Erika Schindecker, München



Erika Schindecker

Die Zweitwohnungsteuer wird zum 1. Januar 2022 von 9 % auf 18 % der Jahresnettokaltmiete angehoben. Dies wurde in der Vollversammlung des Stadtrates am 9. Juni 2021 auf Vorschlag der Stadtkämmerei beschlossen.

Mit der Erhöhung wird das Ziel verfolgt, nicht oder nur sporadisch genutzte Zweitwohnungen wieder dem angespannten Münchner Mietmarkt zuzuführen. Die Mehreinnahmen aus dieser Steuer unterstützen zudem den durch die Corona-Krise äußerst belasteten städtischen Haushalt. Haushaltsrechtlich unterliegt die Stadt den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit.

Rechtsgrundlagen für die Erhebung der Zweitwohnungsteuer sind Art. 105 Abs. 2 a Grundgesetz (GG) sowie Art. 3 Kommunales Abgabengesetz (KAG) und die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer in der LH München (Zweitwohnungsteuersatzung – ZwStS) vom 22.12.2006.

Die Zulässigkeit über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer ist gerichtlich geklärt und die Höhe der Steuer bestimmen die Gemeinden in eigener Zuständigkeit. Allerdings darf der Steuersatz keine erdrosselnde Wirkung haben. Insgesamt richten sich die Zulässigkeit der Höhe des Steuersatzes und die Verfassungsmäßigkeit dieser Höhe nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit.

Bei der Zweitwohnungsteuer handelt es sich um eine örtliche Aufwandsteuer, die an das Innehaben einer Zweitwohnung und damit an die für den persönlichen Lebensbedarf zum Ausdruck kommende besondere wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Steuerschuldners anknüpft (BVerfGE 16, 64).

Von den 20 größten Städten in Bayern erheben lediglich sieben Zweitwohnungsteuern mit einem Steuersatz zwischen

9 % und 10 %. Deutschlandweit liegt Berlin mit 15 % und Leipzig mit 16 % an der oberen Skala. In Fremdenverkehrsgemeinden liegen die Steuersätze tendenziell über dem deutschland- und bayernweiten Durchschnitt der größten Städte zwischen 15 % und 20 %, durchschnittlich bei 18,9 %.

**Ausnahmen** von der Zweitwohnungsteuer gibt es für Berufspendler, wenn sie verheiratet sind und der Hauptwohnsitz außerhalb Münchens die gemeinsame Wohnung mit dem Partner ist, sowie für Personen, deren Jahreseinkommen unter einer bestimmten Grenze liegt.

Eine weitergehende Ausnahme für ledige Personen, die in einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft leben, ist sachlich jedoch nicht gerechtfertigt, da das Melde-recht keine vergleichbare diskriminierende Wirkung für unverheiratete Antragsteller entfaltet.

Studierende, die zum Zwecke des Studiums eine Zweitwohnung innehaben, können in aller Regel einen Antrag auf Befreiung von der Zweitwohnungsteuer auf Grund geringen Einkommens nach Art. 3 Abs. 3 KAG stellen. Sie müssen ebenfalls keine Zweitwohnungsteuer bezahlen, weshalb entsprechende Wohnungen nicht von einer Steuererhöhung berührt wären.

Diese Ausnahmen sind daher nur äußerst restriktiv unter Einhaltung des in Art. 3 Abs. 1 GG festgelegten Gleichheitsgrundsatzes und strikter Beachtung des Wesens der in Art. 105 Abs. 2 a GG vorausgesetzten örtlichen Aufwandsteuern möglich.

Die Einnahmen aus der Zweitwohnungsteuer fließen in städtische Angebote und in die Infrastruktur, die allen Bürgern zugutekommen.

Die deutliche Erhöhung der Zweitwohnungsteuer soll Mieter dazu veranlassen, die tatsächliche Notwendigkeit von „The-

aterwohnungen“ zu überdenken und sich im besten Fall für eine Aufgabe der Wohnung zu entscheiden. Für Eigentümer, die ihre Wohnung überwiegend nicht nutzen, soll die Steuererhöhung den Anlass bieten, die Eigentumswohnungen zu vermieten, um den angespannten Münchner Wohnungsmarkt zu entlasten.

Die Stadt München nahm im Jahr 2020 rund 7,4 Millionen Euro durch die Zweitwohnungsteuer ein. Durch die Steueranhebung wird mit einer Einnahmesteigerung von etwa 6,5 bis 7 Millionen Euro gerechnet. Die Stadt erwartet, dass einige Wohnungen wieder dem Mietmarkt zugeführt werden und damit auch die Steuerzahlung entfallen würde.

Es wird angenommen, dass Personen ihren Meldestatus aktualisieren und ihren Nebenwohnsitz zum Hauptwohnsitz ummelden. Die steigende Anzahl an Hauptwohnsitzen würde zu höheren Einnahmen bei der Einkommensteuer führen und damit dem durch die Corona-Pandemie stark belasteten, städtischen Haushalt zugutekommen.

*Erika Schindecker  
geschäftsführende Alleingesellschafterin der  
Erika Schindecker Gesellschaft für Organi-  
sation, Vorbereitung und Betreuung von  
Bauobjekten mbH  
Sendlinger Straße 21/VI, 80331 München,  
Telefon: 089/260 35 66, Fax: 089/260 78 81,  
E-Mail: info@baugenehmigung-muenchen.info,  
Internet: www.baugenehmigung-muenchen.info*

Verwenden  
Sie immer nur die  
aktuellen Mietverträge  
Ihres Haus- und Grund-  
besitzervereins!