

**S a t z u n g**  
**über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer**  
Vom 23.12.2019

In der Fassung der Änderungssatzung vom 01.04.2021.

Aufgrund des Art. 22 Abs. 2 der Bayerischen Gemeindeordnung und des Art. 3 Abs. 1 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes (KAG) erlässt der Markt Murnau a. Staffelsee folgende

**S a t z u n g**  
**über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer**  
**(Zweitwohnungssteuersatzung)**

**§ 1**  
**Allgemeines**

Der Markt Murnau a. Staffelsee erhebt eine Zweitwohnungssteuer als örtliche Aufwandssteuer im Sinne des Art. 105 Abs. 2 a GG.

**§ 2**  
**Steuergegenstand**

- (1) Zweitwohnung ist jede Wohnung/Haus im Gemeindebereich des Marktes Murnau a. Staffelsee, die eine Person, die in einem anderen Gebäude ihre Hauptwohnung hat, zu ihrer persönlichen Lebensführung oder der ihrer Familienangehörigen innehat. Die vorübergehende Nutzung zu anderen Zwecken, insbesondere zur Überlassung an Dritte, steht der Zweitwohnungseigenschaft nicht entgegen.
- (2) Als Hauptwohnung eines Soldaten gilt im Sinne dieser Satzung der Wohnsitz nach § 9 Abs. 1 BGB.
- (3) Zweitwohnungen unter 15 Quadratmeter (m<sup>2</sup>) unterliegen nicht der Zweitwohnungssteuerpflicht.

**§ 3**  
**Steuerschuldner**

- (1) Steuerpflichtig ist, wer im Gemeindegebiet eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 innehat.
- (2) Haben mehrere Personen gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner nach § 44 der Abgabenordnung (AO).

**§ 4**  
**Steuermaßstab**

- (1) Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet. Der jährliche Mietaufwand ist die Nettokaltmiete, die der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerpflicht für 1 Jahr zu entrichten hätte (Jahresnettokaltmiete). Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pachtzins, Nutzungserhalt, Erbpachtzins, Leibrente.

- (2) Wenn nur eine Bruttokaltmiete (einschließlich Nebenkosten, aber ohne Heizkosten) vereinbart wurde, gilt die Nettokaltmiete die um einen Abzug von 10% verminderte Bruttokaltmiete. Wenn nur eine Bruttowarmmiete (einschließlich Nebenkosten und Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 20% verminderte Bruttowarmmiete.
- (3) Für Wohnungen, die im Eigentum des Steuerpflichtigen stehen oder die dem Steuerpflichtigen unentgeltlich oder zu einem Entgelt unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen wird, ist die Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe anzusetzen. Sie wird vom Markt Murnau a. Staffelsee in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.
- (4) Bei Mobilheimen, Wohnmobilen, Wohn- und Campingwagen, die länger als 3 Monate im Kalenderjahr nicht oder nur unerheblich fortbewegt werden, gilt als jährlicher Mietaufwand die zahlende Nettostandplatzmiete. Bei Eigennutzung ist die in vergleichbaren Fällen zu zahlende Nettostandplatzmiete im Sinne des Satzes 1 zugrunde zu legen. Sollten in der Standplatzmiete Nebenkosten oder andere Aufwendungen enthalten sein, sind zur Ermittlung der Nettostandplatzmiete angemessene Kürzungen vorzunehmen.

## **§ 5 Steuersatz**

- (1) Der Steuersatz beträgt jährlich 7 v. H. der Bemessungsgrundlage.  
Vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 beträgt der Steuersatz jährlich 8 v. H. der Bemessungsgrundlage.  
Vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 beträgt der Steuersatz jährlich 9 v. H. der Bemessungsgrundlage.  
Vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 beträgt der Steuersatz jährlich 10 v. H. der Bemessungsgrundlage.  
Vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 beträgt der Steuersatz jährlich 11 v. H. der Bemessungsgrundlage.  
Ab dem 01.01.2022 beträgt der Steuersatz jährlich 20 v. H. der Bemessungsgrundlage.
- (2) Ist zum Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld die Verfügbarkeit der Zweitwohnung für Zwecke der persönlichen Lebensführung aufgrund eines Vertrages mit einer Vermietungsagentur, einem Hotelbetrieb oder einem vergleichbaren Betreiber zwecks Weitervermietung zeitlich begrenzt, beträgt die Steuerschuld bei einer Eigennutzungsmöglichkeit im Veranlagungszeitraum von
  - a) bis zu zwei Wochen 25 v.H.
  - b) bis zu einem Monat 50 v.H.
  - c) bis zu zwei Monaten 75 v.H.der Sätze nach Absatz (1).

## **§ 6 Entstehung und Ende der Steuerschuld**

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr.
- (2) Die Steuerpflicht für ein Kalenderjahr entsteht am 1. Januar. Tritt die Zweitwohnungseigenschaft erst nach dem 1. Januar ein, so entsteht die Steuerpflicht mit dem ersten Tag des auf diesen Zeitpunkt folgenden Monats.
- (3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem die Zweitwohnungseigenschaft entfällt.

## **§ 7 Festsetzung und Fälligkeit der Steuer**

- (1) Der Markt Murnau a. Staffelsee setzt die Steuer für ein Kalenderjahr oder – wenn die Steuerpflicht erst während des Kalenderjahres entsteht – für den Rest des Kalenderjahres mit dem der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag durch Bescheid fest. In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass er auch für künftige Zeitabschnitte gilt, solange sich die Bemessungsgrundlagen und der Steuerbetrag nicht ändern.
- (2) Die Steuer wird bei der ersten Festsetzung einen Monat nach der Bekanntgabe des Steuerbescheids mit entsprechendem Jahresanteil gem. Satz 2 fällig. In der Folgezeit wird die Steuer zu je einem Viertel ihres Jahresbeitrages am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Auf Antrag des Steuerschuldners kann die Steuer am 01. Juli in einem Jahresbetrag entrichtet werden. Der Antrag muss spätestens bis zum 30. November des vorangehenden Kalenderjahres gestellt werden.
- (3) Endet die Steuerpflicht, so ist die zuviel gezahlte Steuer auf Antrag zu erstatten.

## **§ 8 Anzeigepflicht**

- (1) Wer Inhaber einer Zweitwohnung ist bzw. wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dies dem Markt Murnau a. Staffelsee –Steueramt- innerhalb eines Monats schriftlich anzuzeigen. Die Anmeldung oder Abmeldung von Personen nach dem Bayerischen Meldegesetz gilt als Anzeige in Sinne dieser Vorschrift.
- (2) Die Inhaber einer Zweitwohnung sind verpflichtet, dem Markt Murnau a. Staffelsee für die Höhe der Steuer maßgebliche Veränderungen unverzüglich zu melden und über den Umfang dieser Veränderungen – auf Verlangen auch unter Vorlage entsprechender Unterlagen – Auskunft zu erteilen.

## **§ 9 Steuererklärung**

- (1) Der Inhaber einer Zweitwohnung ist zur Abgabe einer Steuererklärung verpflichtet. Zur Abgabe einer Steuererklärung ist auch verpflichtet, wer hierzu von der Marktverwaltung aufgefordert wird.
- (2) Der Steuerpflichtige hat innerhalb eines Monats nach Aufforderung oder bei Änderung des Steuermaßstabes nach § 4 eine Steuererklärung gemäß dem Formblatt des Marktes Murnau a. Staffelsee abzugeben.
- (3) Die Steuererklärung ist eigenhändig zu unterschreiben.
- (4) Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge, Mietänderungsverträge und Mietbescheinigungen nachzuweisen.
- (5) Es sind die Bestimmungen der Abgabenordnung (AO) in ihrer jeweils geltenden Fassung heranzuziehen, soweit das Kommunalabgabengesetz in seiner jeweils geltenden Fassung auf diese verweist.

## **§ 10 Mitwirkungspflichten**

Die Mitwirkungspflichten Dritter, insbesondere desjenigen, der dem Steuerpflichtigen die Wohnung überlassen oder ihm die Mitnutzung gestattet hat – z.B. des Vermieters, des Eigentümers des Grundstücks oder der Wohnung oder des Hausverwalters nach §§ 20 ff des Wohnungseigentumsgesetzes – ergeben sich aus § 93 AO.

## **§ 11 Ordnungswidrigkeiten- und Strafvorschriften**

Es gelten die Ordnungswidrigkeiten- und Strafvorschriften (Art. 14 bis 17 KAG) des Kommunalabgabengesetzes.

## **§ 12 Datenschutz**

Der Markt Murnau a. Staffelsee sichert zu, alle im Rahmen dieser Satzung verarbeiteten personenbezogenen Daten unter Beachtung der jeweils gültigen datenschutzrechtlichen Grundlagen und nur für den in der Satzung aufgeführten Zweck zu verarbeiten. Eine Zweckänderung bedarf der Einwilligung des Betroffenen.

## **§ 13 Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt zum 01.01.2022 in Kraft.
- (2) Bestandskräftig verbeschiedene Steuerfälle bis zum Steuerjahr 2019 werden als abgeschlossen angesehen. Wenn und soweit Zweitwohnungen bis zum Steuerjahr 2019 noch nicht zur Zweitwohnungssteuer herangezogen wurden oder wenn Steuerbescheide für diesen Zeitraum noch nicht bestandskräftig sind, berechnet sich die Steuer nach dieser Satzung. Im Falle des Satzes 2 ist die Steuer auf den Betrag beschränkt, der sich bei Anwendung der Satzung vom 19.12.2007, in der Fassung der Änderungssatzung vom 01.06.2017 ergeben würde (Anwendung des Steuersatzes abweichend von der Regelung im § 5 der vorliegenden Satzung).

Murnau a. Staffelsee, 01.04.2021  
Markt Murnau a. Staffelsee

Rolf Beuting  
Erster Bürgermeister