

Pressemitteilung

Zweitwohnungsteuer steigt ab 2022 auf 18 Prozent

Die Zweitwohnungsteuer wird in München zum 1. Januar 2022 von neun auf 18 Prozent der Jahresnettokaltmiete angehoben. Damit folgt der Münchner Stadtrat mit seinem Beschluss vom 9. Juni 2021 dem Vorschlag der Stadtkämmerei. Mit der Erhöhung wird das Ziel verfolgt, nicht oder nur sporadisch genutzte Zweitwohnungen wieder dem angespannten Münchner Mietmarkt zuzuführen. Mehreinnahmen aus der Zweitwohnungsteuer unterstützen zudem den durch die Corona-Krise äußerst belasteten städtischen Haushalt. 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.

Stadtkämmerer Christoph Frey: „Die Steuererhöhung kommt sowohl den Wohnungssuchenden in München als auch dem Münchner Stadthaushalt zugute. Beide Bereiche sind äußerst angespannt. Um diese zu entlasten sind viele kleine Stellschrauben notwendig. Die Zweitwohnungsteuer liefert einen Beitrag dazu, auch wenn mir bewusst ist, dass dies für einige Bürger*innen eine deutliche Veränderung darstellt.“

Im Rahmen der Stadtratsbehandlung hat außerdem das Sozialreferat intensiv geprüft, ob ein Verbot von Zweitwohnungen mit der Zweckentfremdungssatzung oder dem Zweckentfremdungsgesetz möglich ist.

Sozialreferentin Dorothee Schiwy: „Leider können wir über das Zweckentfremdungsrecht leer stehende Zweitwohnungen nicht verhindern. Insofern ist es nur konsequent, diejenigen Wohnungen höher zu besteuern, die zum Beispiel als Theaterwohnungen nur sporadisch genutzt werden und die meiste Zeit im Jahr leer stehen. Denn durch solche Zweitwohnungen wird dringend benötigter Wohnraum verknappt. Dazu zähle ich ausdrücklich nicht die berufsbedingten Zweitwohnungen oder sonstige unter die Befreiung der Steuerpflicht fallenden Wohnungen.“

Keine Zweitwohnungsteuer bei geringem Einkommen und aus beruflichen Gründen

Das Halten einer weiteren Wohnung neben der Hauptwohnung geht über den allgemeinen Lebensbedarf hinaus und wird daher als sogenannter „besonderer Aufwand“ besteuert. Die Einnahmen aus der Zweitwohnungsteuer fließen in städtische Angebote und Infrastruktur, die allen Bürger*innen zugutekommen.

Für die Zweitwohnungsteuer gibt es auch Ausnahmen beziehungsweise Möglichkeiten zur Steuerbefreiung. So gelten Wohnungen, die verheiratete und nicht dauernd getrenntlebende Personen aus beruflichen Gründen in München innehaben, nicht als Zweitwohnungen, wenn sich die Hauptwohnung der Eheleute außerhalb Münchens befindet. Eine Zweitwohnungsteuer fällt in diesen Fällen nicht an.

Studierende, die zum Zwecke des Studiums eine Zweitwohnung haben, können in aller Regel einen Antrag auf Befreiung von der Zweitwohnungsteuer auf Grund ihres geringen Einkommens stellen. Sie müssen dann ebenfalls keine Zweitwohnungsteuer bezahlen. Gleiches gilt generell für Personen, deren Einkommen unter der Freigrenze von 29.000 Euro für Alleinstehende beziehungsweise bis zu 37.000 Euro für Ehe- oder Lebenspartner liegt. Voraussetzung ist allerdings, dass ein entsprechender Antrag auf Befreiung bei der Stadtkämmerei gestellt wird.

Münchner Zweitwohnungsteuer deutschlandweit bisher auf niedrigem Niveau

Seit der Einführung im Jahr 2006 wurde die Zweitwohnungsteuer in München nicht erhöht und beträgt neun Prozent der Jahresnettokaltmiete. Damit bildet München neben Hamburg das Schlusslicht im Vergleich unter den deutschen Großstädten. Die Steuersätze bewegen sich dort zwischen acht und 16 Prozent. Der durchschnittliche Steuersatz von ausgewählten bayerischen Fremdenverkehrsgemeinden liegt sogar bei 18,9 Prozent.

Eine Anhebung der Münchner Zweitwohnungsteuer auf 18 Prozent stellt zwar eine erhebliche Erhöhung dar, erscheint aber im Hinblick auf die langjährig äußerst geringe Besteuerung sowie die bestehenden Ausnahmen für Berufspendler und für bestimmte Einkommensgruppen als durchaus sachgerecht. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Ziele, die durch die Anhebung der Steuer erreicht werden sollen.

Ziele - Münchner Mietmarkt und städtischen Haushalt stärken

Mit der Erhöhung der Zweitwohnungsteuer soll zum einen das Ziel verfolgt werden, dem angespannten Münchner Wohnungsmarkt mehr Wohnraum zuzuführen. Zum anderen sollen die zusätzlichen Einnahmen den, durch die Corona-Pandemie stark belasteten, städtischen Haushalt zugutekommen.

Wohnungsmarkt

Für das Innehaben einer Zweitwohnung gibt es unterschiedliche Motive. Neben den beruflichen Gründen oder zu Studienzwecken werden Zweitwohnungen in München häufig auch für die Teilnahme am „Stadtleben“, wie zum Beispiel für den Besuch von kulturellen Veranstaltungen, genutzt. Diese sogenannten „Theaterwohnungen“ stehen den Großteil des Jahres leer und werden nur sporadisch und anlassbezogen genutzt. Zudem werden einige Wohnungen lediglich als Kapitalanlage verwendet und stehen ebenfalls überwiegend leer.

Die deutliche Erhöhung der Zweitwohnungsteuer soll Mieter dazu veranlassen, die tatsächliche Notwendigkeit von „Theaterwohnungen“ 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. In beiden Fällen würde dadurch dringend benötigter Wohnraum für Personen entstehen, die dauerhaft in München wohnen möchten.

Haushaltssituation

Die Landeshauptstadt München unterliegt haushaltsrechtlich den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit. Durch die Corona-Pandemie sind die Gewerbesteuer-einnahmen eingebrochen und die finanzielle Lage der Landeshauptstadt München hat sich insgesamt deutlich verschlechtert. Sie ist daher gefordert, Einnahmeverluste zu kompensieren und stärker als bisher Einnahmen zu erzielen.

Die Stadt München nahm im Jahr 2020 rund 7,4 Mio. Euro durch die Zweitwohnungsteuer ein. Durch die Steueranhebung ist mit einer Einnahmensteigerung von etwa 6,5 bis 7 Mio. Euro zu rechnen. Von einer vollständigen Verdopplung ist nicht auszugehen, da zu erwarten ist, dass einige Wohnungen wieder dem Mietmarkt zugeführt werden. In diesen Fällen würde die Steuerpflicht und damit auch die Steuerzahlung entfallen.

Auch könnte die Ankündigung der Erhöhung dazu führen, dass Personen ihren Meldestatus aktualisieren und ihre Nebenwohnung zur Hauptwohnung ummelden. Die steigende Anzahl an Hauptwohnsitzen würde zu höheren Einnahmen bei der Einkommensteuer führen. Eine konkrete Bezifferung ist allerdings nicht möglich.