



In dieser Darstellung wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Ausdrücklich werden alle Geschlechteridentitäten dabei mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Häufig gestellte Fragen zur Befreiung von der Zweitwohnungssteuer und Ermäßigung der Zweitwohnungssteuer (Stand 29.09.2026)

Gibt es persönliche Ermäßigungstatbestände?

Nein, es gibt keine Vergünstigungen für bestimmte Personengruppen (z. B. Studenten, Rentner).

Wie funktioniert die Befreiung von der Zweitwohnungssteuer gem. § 3 Nr. 2 und Nr. 3 Zweitwohnungssteuersatzung (ZwStS)?

Der § 3 Nr. 2 und Nr. 3 der Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Rosenheim sieht folgende Befreiungen vor:

- Wohnungen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder für Erziehungszwecke zur Verfügung gestellt werden.
- Wohnungen in Alten-, Altenwohn- und Pflegeheimen, Einrichtungen zur vorübergehenden Aufnahme pflegebedürftiger Personen und ähnliche Einrichtungen.

Wenn für Sie einer dieser Befreiungstatbestände zutrifft, geben Sie bitte Ihre **Zweitwohnungssteuererklärung** ab und füllen den Punkt „**C Befreiungs- und Minderungstatbestände**“ aus.

Nicht von der Steuerbefreiung erfasst sind Wohnungen, die Angehörigen von Patienten oder Bewohnern sowie Mitarbeitern der jeweiligen Einrichtungen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden.

Wie funktioniert die Befreiung von der Zweitwohnungssteuer gem. § 3 Nr. 1 ZwStSt?

Bitte beachten Sie, dass ein Befreiungsantrag die gleichzeitige oder bereits erfolgte Abgabe einer Zweitwohnungssteuererklärung bzw. einen vorhandenen Zweitwohnungssteuerbescheid für das betreffende zur Befreiung beantragte Steuerjahr voraussetzt.

Beachten Sie bitte auch, dass ein Befreiungsantrag nur für das zur Befreiung beantragte Steuerjahr gilt und keine Wirkung auf nachfolgende Steuerjahre hat. Ein Befreiungsantrag ist also jährlich neu für das dann betroffenen Steuerjahr zu stellen.

Der § 3 Nr. 1 der Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Rosenheim sieht folgende Befreiung vor:

Aus Gründen der Erwerbstätigkeit, der (Berufs-)Ausbildung oder des Studiums gehaltene und überwiegend genutzte Nebenwohnungen von nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten sowie Personen, die eine eingetragene Lebenspartnerschaft führen, deren eheliche Wohnungen bzw. die den Lebensmittelpunkt bezeichnende Wohnungen sich außerhalb der Stadt Rosenheim befinden.

Die Steuerbefreiung soll eine Benachteiligung von nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten sowie Personen, die eine eingetragene Lebenspartnerschaft führen, vermeiden, die aus beruflichen Gründen oder zu Ausbildungszwecken eine Wohnung in der Stadt Rosenheim zum überwiegenden Aufenthalt (mehr als 50 % des Kalenderjahres) nutzen, während sich ihre Hauptwohnung in einer anderen Gemeinde befindet.

Hintergrund ist, dass § 22 Abs. 1 Bundesmeldegesetz (BMG) für Verheiratete und Personen, die eine eingetragene Lebenspartnerschaft führen, besondere Regelungen zur Bestimmung der Hauptwohnung vorsieht. Dadurch kann die Situation entstehen, dass eine aus beruflichen Gründen trotz überwiegenden Aufenthalts (mehr als 50 % des Kalenderjahres) genutzte Wohnung in Rosenheim melderechtlich als Nebenwohnung geführt werden muss und somit grundsätzlich der Zweitwohnungssteuer unterliegen würde.

Da eine durch Ehe oder Führung einer eingetragenen Lebenspartnerschaft verursachte Benachteiligung mit Art. 6 Abs. 1 Grundgesetz (GG) nicht vereinbar wäre, ist für diese Fälle eine Befreiung von der Zweitwohnungssteuer vorgesehen.

Diese Zweitwohnungssteuerbefreiung kann nur auf schriftlichen Antrag erfolgen, der bis zum 31. Januar, der auf das Steuerjahr folgt, gestellt werden sollte (Steuerjahr 2027: Antragstellung bis 31.01.2028).

Der Antrag ist bei der für die Zweitwohnungssteuer zuständigen Stelle bei der Stadt Rosenheim (Amt für Beteiligungen, Steuern und Abgaben, Sachgebiet Steuern) zu stellen. Das hierfür vorgesehene amtliche Formular wird von der Stadt Rosenheim insbesondere auf ihrer Website (<https://www.rosenheim.de>) zur Verfügung gestellt. Als Nachweise reichen Sie mit diesem Antrag bitte das auf Sie zutreffende ein:

- Arbeitgeberbescheinigung
- Immatrikulationsbescheinigung/Studienverlaufsbescheinigung
- Schulbescheinigung
- Meldebescheinigung des zuständigen Hauptwohnungs-Meldeamts
- Sonstiges

Werden meine Einkommens- oder Vermögensverhältnisse berücksichtigt?

Die Zweitwohnungssteuerfestsetzung erfolgt unabhängig vom Vermögen. Die Einkommensverhältnisse werden gemäß Art. 3 Kommunalabgabengesetz (KAG) durch eine Befreiungsmöglichkeit bei bestimmten Einkommensverhältnissen berücksichtigt. Näheres dazu finden Sie unter der Frage „Wie funktioniert die Befreiung von der Zweitwohnungssteuer gem. Art. 3 Kommunalabgabengesetz (KAG)?“.

Wie funktioniert die Befreiung von der Zweitwohnungssteuer gem. Art. 3 Kommunalabgabengesetz (KAG)?

Bitte beachten Sie, dass ein Befreiungsantrag die gleichzeitige oder bereits erfolgte Abgabe einer Zweitwohnungssteuererklärung bzw. einen vorhandenen Zweitwohnungssteuerbescheid für das betreffende zur Befreiung beantragte Steuerjahr voraussetzt.

Bitte beachten Sie auch, dass ein Befreiungsantrag nur für das zur Befreiung beantragte Steuerjahr gilt und keine Wirkung auf nachfolgende Steuerjahre hat. Ein Befreiungsantrag ist also jährlich neu für das dann betroffenen Steuerjahr zu stellen.

Betrachtet werden die sogenannten **positiven Einkünfte** im vorletzten Jahr vor Entstehen der Steuerpflicht gem. §§ 2 Abs. 1, 2 Abs. 2, 5a EStG (VG München, Urteil vom 21.03.2013 - M 10 K 12.3768). Diese bestehen aus der Summe der **positiv** lautenden sieben Einkunftsarten, z.B.

- Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft wenn > 0 (ermittelt gem. §§ 4 bis 7k und 13a EStG)
- Einkünfte aus Gewerbebetrieb wenn > 0 (ermittelt gem. §§ 4 bis 7k und 13a EStG)
- Einkünfte aus selbständiger Arbeit wenn > 0 (ermittelt gem. §§ 4 bis 7k und 13a EStG)
- Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit wenn > 0 (Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten (§§ 8 bis 9a EStG))
- Einkünfte aus Kapitalvermögen wenn > 0 (Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten (§§ 8 bis 9a EStG))
- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung wenn > 0 ((Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten (§§ 8 bis 9a EStG))
- Sonstige Einkünfte im Sinne des § 22 EStG wenn > 0 (Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten (§§ 8 bis 9a EStG)).

Bezieht der Steuerpflichtige Leistungen nach § 22 Nr. 1 Satz 3 Buchst. a oder Nr. 5 Satz 2 Buchst. a EStG, ist den positiven Einkünften der nicht steuerpflichtige Anteil der Leistungen hinzuzurechnen.

Zu berücksichtigen ist bei den Einkunftsarten jeweils, wenn zutreffend, beispielsweise ein Freibetrag bei Veräußerung des Betriebs, ein Freibetrag bei Veräußerung von Kapitalanteilen, ein Versorgungsfreibetrag, ein Sparer-Freibetrag. Gemäß Welteinkommensprinzip sind ebenso alle weltweit erzielten Einkünfte zu berücksichtigen.

Für einen alleinstehenden Steuerpflichtigen greift die Befreiungsgrenze von 29.000,00 € gemäß Art. 3 Abs. 3 Satz 2 KAG:

- Liegt die Summe aller o.g. positiven Einkünfte im vorletzten Jahr vor dem Steuerjahr bei maximal 29.000,00 €, erfolgt eine vollständige Befreiung von der Zweitwohnungssteuer.
- Liegt die Summe aller o.g. positiven Einkünfte im vorletzten Jahr vor dem Steuerjahr über 29.000,00 €, erfolgt eine teilweise Befreiung von der Zweitwohnungssteuer. Die Steuer wird durch die „**Kappungsgrenze**“ gemäß Art. 3 Abs. 3 Satz 6 KAG nicht höher festgesetzt als ein Drittel des Betrags, um den die Summe der positiven Einkünfte 29.000,00 € übersteigt:
(Summe positive Einkünfte - Befreiungsgrenze) : 3 =
(35.000,00 € - 29.000,00 €) : 3 = 6.000,00 € : 3 = 2.000,00 €
Sollte die Zweitwohnungssteuer für das Steuerjahr 2.500,00 € betragen, würde auf diese Teilbefreiung hin der Zweitwohnungssteuerbetrag von 2.000,00 € festgesetzt.

Für einen nicht dauernd getrennt lebenden verheirateten bzw. in eingetragener Partnerschaft lebenden Steuerpflichtigen greift die Befreiungsgrenze von 29.000,00 € gemäß Art. 3 Abs. 3 Satz 2 KAG, sofern der Ehegatte oder eingetragene Partner kein eigenes Einkommen hat:

- Liegt die Summe aller o.g. positiven Einkünfte (nur des Steuerpflichtigen alleine betrachtet) im vorletzten Jahr vor dem Steuerjahr bei maximal 29.000,00 €, erfolgt eine vollständige Befreiung von der Zweitwohnungssteuer (VGH München, Urteil vom 12.11.2014 – 4 BV 13.1239).
- Liegt die Summe aller o.g. positiven Einkünfte (nur des Steuerpflichtigen alleine betrachtet) im vorletzten Jahr vor dem Steuerjahr über 29.000,00 €, erfolgt eine teilweise Befreiung von der Zweitwohnungssteuer. Die Steuer wird durch die „**Kappungsgrenze**“ gemäß Art. 3 Abs. 3 Satz 6 KAG nicht höher festgesetzt als ein Drittel des Betrags, um den die Summe der positiven Einkünfte 29.000,00 € übersteigt:
(Summe positive Einkünfte - Befreiungsgrenze) : 3 =
(35.000,00 € - 29.000,00 €) : 3 = 6.000,00 € : 3 = 2.000,00 €
Sollte die Zweitwohnungssteuer für das Steuerjahr 2.500,00 € betragen, würde auf diese Teilbefreiung hin der Zweitwohnungssteuerbetrag von 2.000,00 € festgesetzt.

Wenn der Ehegatte oder eingetragene Partner des Steuerpflichtigen ein eigenes Einkommen hat, steigt die Befreiungsgrenze des Steuerpflichtigen bis auf max. 37.000,00 € (VGH München, Urteil v. 12.11.2014 – 4 BV 13.1239):

Berechnung Befreiungsgrenze lt. Rechtsprechung:

Befreiungsgrenze = 29.000,00 € + (8.000,00 € - Einkünfte Partner (max. 8.000,00 €))

Beispiel:

Steuerpflichtiger: Summe positive Einkünfte 35.000,00 €,

Ehegatte: Summe positive Einkünfte 4.000,00 €,

Befreiungsgrenze des Steuerpflichtigen:

29.000,00 € + (8.000,00 € - 4.000,00 € (Ehegatteneinkünfte)) = 33.000,00 €

Der Steuerpflichtige wäre in diesem Fall steuerpflichtig, da sein Einkommen den errechneten Freibetrag von 33.000,00 € übersteigt!

Nun greift die „**Kappungsgrenze**“:

Gemäß Art. 3 Abs. 3 Satz 6 KAG wird die Zweitwohnungssteuer nicht höher festgesetzt als ein Drittel des Betrages, um den die Summe der positiven Einkünfte die jeweils maßgebliche Befreiungsgrenze übersteigt:

Fortführung obiges Beispiel:

Maximale Steuerfestsetzung:

$(\text{Summe positive Einkünfte} - \text{errechnete Befreiungsgrenze des Steuerpflichtig.}) : 3 = (35.000,00 \text{ €} - 33.000,00 \text{ €}) : 3 = 2.000,00 \text{ €} : 3 = 666,67 \text{ €}$

Sollte die Zweitwohnungssteuer für das Steuerjahr 2.500,00 € betragen, würde auf diese Teilbefreiung hin der Zweitwohnungssteuerbetrag von 666,67 € festgesetzt.

Weist der Steuerpflichtige für das aktuell laufende Steuerjahr voraussichtlich niedrigere Einkünfte nach, ist im aktuell laufenden Steuerjahr von diesen auszugehen.

Diese Zweitwohnungssteuerbefreiung kann nur auf jährlichen schriftlichen Antrag erfolgen, der bis zum Ende des Kalendermonates, der auf das Steuerjahr folgt, gestellt werden muss (Steuerjahr 2027: Antragstellung bis 31.01.2028). Diese Frist ist eine sog. Ausschlussfrist ohne Möglichkeit der Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand, d.h. nach dieser Frist eingehende Anträge sind von der Stadt Rosenheim gem. Art. 3 Abs. 3 Satz 7 KAG abzulehnen.

Der Antrag ist bei der für die Zweitwohnungssteuer zuständigen Stelle bei der Stadt Rosenheim (Amt für Beteiligungen, Steuern und Abgaben, Sachgebiet Steuern) zu stellen. Das hierfür vorgesehene amtliche Formular wird von der Stadt Rosenheim insbesondere auf ihrer Website (<https://www.rosenheim.de>) zur Verfügung gestellt. Als Nachweise reichen Sie mit diesem Antrag bitte die auf Sie zutreffenden Unterlagen vom jeweils vorletzten Jahr (z.B. für 2027 der Einkommensteuerbescheid von 2025) ein:

- vollständiger Einkommensteuerbescheid (alle Seiten),
- Einnahme-/Überschussrechnung oder Gewinn- und Verlustrechnung.

Wenn Sie über keinen Einkommensteuerbescheid verfügen:

- elektronische Lohnsteuerbescheinigung,
- Nichtveranlagungsbescheid vom Finanzamt,
- Gehaltsnachweise/Einkommensnachweise,
- Aufstellung Ihrer ausländischen Einkünfte,
- Rentenbescheide (Alters-, Berufsunfähigkeits-, Unfall-, Halbwaisen-, Betriebsrenten),
- BAföG-Bescheid,
- Mutterschafts-, Eltern-, Familiengeld-Bescheide,
- Minijobvertrag,
- sonstige aussagekräftige Nachweise.

Gibt es andere Ermäßigungstatbestände?

Es gibt auf Antrag eine Ermäßigung der Zweitwohnungssteuer für Fälle, in denen die Eigennutzung einer Zweitwohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen mit einer Vermietungsagentur, einem Hotelbetrieb oder einem vergleichbaren Betreiber zeitlich eingeschränkt ist. Näheres dazu finden Sie unter der Frage „Wie funktioniert die Ermäßigung der Zweitwohnungssteuer gem. § 6 Abs. 2 ZwStS?“.

Wie funktioniert die Ermäßigung der Zweitwohnungssteuer gem. § 6 Abs. 2 ZwStSt?

Bitte beachten Sie, dass ein Ermäßigungsantrag die gleichzeitige oder bereits erfolgte Abgabe einer Zweitwohnungssteuererklärung bzw. einen vorhandenen Zweitwohnungssteuerbescheid für das betreffende zur Ermäßigung beantragte Steuerjahr voraussetzt.

Bitte beachten Sie auch, dass ein Ermäßigungsantrag nur für das zur Ermäßigung beantragte Steuerjahr gilt und keine Wirkung auf nachfolgende Steuerjahre hat. Ein Ermäßigungsantrag ist also jährlich neu für das dann betroffenen Steuerjahr zu stellen.

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 Zweitwohnungssteuerschuld bei einer Eigennutzungsmöglichkeit im Veranlagungszeitraum von

- a) 14 Tagen: 25 v. H. der festgesetzten Zweitwohnungssteuer,
- b) bis zu einem Monat: 50 v. H. der festgesetzten Zweitwohnungssteuer,
- c) bis zu zwei Monaten: 75 v. H. der festgesetzten Zweitwohnungssteuer,
- d) mehr als zwei Monaten: 100 v. H. der festgesetzten Zweitwohnungssteuer.

Die Festsetzung einer vollumfänglichen Zweitwohnungssteuer unter Zugrundelegung der gesamten Jahresnettokaltmiete ist nach der Rechtsprechung (siehe Beschluss des BayVGH vom 11.06.2010, Az. 4 B 09.2092, zuletzt bestätigt durch Urteil des VG Augsburg vom 05.10.2016, Az. 6 K 15.1165) rechtswidrig, wenn die vertraglich mögliche Eigennutzung der Zweitwohnung auf höchstens vier Wochen im Jahr beschränkt ist. Der in Stufen gestaltete Tarif trägt dieser Rechtsprechung Rechnung, indem die Höhe der Steuer an die im Veranlagungszeitraum bestehende Eigennutzungsmöglichkeit anknüpft. Gleichzeitig kommt die Stadt Rosenheim dem Steuerpflichtigen dadurch entgegen, dass die Zweitwohnungssteuer erst bei einer Eigennutzungsmöglichkeit von mehr als zwei Monaten in voller Höhe festgesetzt wird.

Die o.g. Zweitwohnungssteuerermäßigung kann nur auf schriftlichen Antrag erfolgen, der bis zum 31. Januar, der auf das Veranlagungsjahr folgt, gestellt werden sollte (Veranlagungsjahr 2027: Antragstellung bis 31.01.2028).

Der Antrag ist bei der für die Zweitwohnungssteuer zuständigen Stelle bei der Stadt Rosenheim (Amt für Beteiligungen, Steuern und Abgaben, Sachgebiet Steuern) zu stellen. Das hierfür vorgesehene amtliche Formular wird von der Stadt Rosenheim insbesondere auf ihrer Website (<https://www.rosenheim.de>) zur Verfügung gestellt. Als Nachweise reichen Sie mit diesem Antrag bitte ein:

- Mietvermittlungsvertrag,
- Belegungsübersicht für das zur Ermäßigung beantragte Steuerjahr,
- sonstige aussagekräftige Nachweise.

Wo finde ich das Formular für den Befreiungs-/Ermäßigungsantrag?

Das amtliche Formular für den Befreiungs-/Ermäßigungsantrag wird von der Stadt Rosenheim auf der Website (<https://www.rosenheim.de>) zur Verfügung gestellt.

Wo kann ich den Befreiungs-/Ermäßigungsantrag abgeben?

Der Befreiungs-/Ermäßigungsantrag kann in den Briefkasten der Stadt Rosenheim eingeworfen, per Post an

Stadt Rosenheim, Königstr. 24, 83022 Rosenheim,

gesendet oder während der Öffnungszeiten direkt bei der Information im Erdgeschoss des Rathauses in der Königstr. 24 abgegeben werden.

Sofern die Stadt Rosenheim die Möglichkeit zur elektronischen Einreichung eröffnet, kann der Befreiungs-/Ermäßigungsantrag alternativ mit einer elektronischen Signatur eingereicht werden. Sofern die Stadt Rosenheim die Möglichkeit zur digitalen und gleichzeitig schriftformersetzenden Einreichung eröffnet, kann der Befreiungs-/Ermäßigungsantrag mit der entsprechenden Authentifizierung digital eingereicht werden.