



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 Zweitwohnungssteuer

(Stand 29.09.2026)

Was ist eine Zweitwohnungssteuer?

Die Zweitwohnungssteuer gehört, wie zum Beispiel auch die Hundesteuer, zu den so genannten Aufwandsteuern. Aufwandsteuer meint, dass ein „besonderer Aufwand“ besteuert wird, eine Einkommensverwendung für Dinge, die über die Befriedigung des allgemeinen Lebensbedarfes hinausgehen (hier: das Innehaben, d. h. die rechtliche und tatsächliche Verfügungsgewalt einer zweiten oder weiteren Wohnung neben dem eigenen Hauptwohnsitz im Sinne des § 22 des Bundesmeldegesetzes (BMG)).

Was ist eine Zweitwohnung?

Unter einer Zweit- oder Nebenwohnung versteht man Wohnraum, in dem sich der Inhaber nicht dauernd, sondern nur vorübergehend aufhält. Wohnung im Sinne der Zweitwohnungssteuersatzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt werden kann. Eine Mindestausstattung der Wohnung (z. B. Kochgelegenheit, Trinkwasserversorgung, Strom, Heizung, Toilette etc.) ist nicht erforderlich. Es reicht aus, wenn diese Einrichtungen in vertretbarer Nähe vorhanden sind oder in autarker Variante vom Nutzer in die Wohnung eingefügt werden können, z.B. Campingtoilette. Unter den Begriff Zweitwohnung im Sinne der Zweitwohnungssteuersatzung fallen auch Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwägen, die zum Wohnen und Schlafen (Lebensführung) bereitgehalten werden und für einen Zeitraum von mindestens drei Monaten nicht oder nur gelegentlich von ihrem Stellplatz fortbewegt werden. Nicht erfasst sind Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwägen, die in der Stadt Rosenheim nicht zu Zwecken des Wohnens oder Schlafens (Lebensführung) vorgehalten werden, sondern nur zu Transport- oder Parkzwecken abgestellt werden.

Warum erhebt die Stadt Rosenheim die Zweitwohnungssteuer?

Zweitwohnungsinhaber halten sich in der Regel nur zeitweilig im Stadtgebiet der Stadt Rosenheim auf, genießen aber die Vorteile der Rosenheimer Infrastruktur und nehmen mit städtischen Steuermitteln finanzierte Einrichtungen in Anspruch. Diese städtische Infrastruktur muss für alle erhalten werden. An ihrer Finanzierung sind die Zweitwohnungsinhaber jedoch nur unzureichend beteiligt, da die Stadt für Sie keine Einkommensteueranteile und Finanzausgleichsleistungen erhält.

Es entspricht daher vor allem auch Gerechtigkeitserwägungen, durch die Einführung einer Zweitwohnungssteuer die Inhaber von Zweitwohnungen auch an der Finanzierung der kommunalen Infrastruktur entsprechend zu beteiligen oder durch diese Steuer einen Anreiz auszuüben, den Nebenwohnsitz in einen Hauptwohnsitz umzuwandeln.

Auf welcher Rechtsgrundlage beruht die Steuer?

Sie beruht auf Art. 22 Abs. 2 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO), Art. 3 Abs. 1 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) sowie der städtischen Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung – ZwStS). Die Satzung tritt am 01.01.2027 in Kraft.

Ab welchem Veranlagungsjahr wird die Zweitwohnungssteuer erhoben?

Die Erhebung der Zweitwohnungssteuer der Stadt Rosenheim beginnt mit dem 01.01.2027.

Wer ist steuerpflichtig?

Alle Personen, die im Rosenheimer Stadtgebiet eine Zweitwohnung im Sinne von § 2 der Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Rosenheim innehaben.

Wie wird die Zweitwohnungssteuer ermittelt, wenn mehrere Personen Mieter bzw. Eigentümer oder durch sonstige Vereinbarung nutzungsberechtigt sind?

Dient nur ein Wohnungsanteil als Zweitwohnung, ist für die Berechnung des Wohnflächenanteiles die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume den an der Gemeinschaft beteiligten Personen zu gleichen Teilen zuzurechnen. Hinzu kommt die Fläche der von der nutzungsberechtigten Person allein genutzten Räume. Beispiel: Nutzen zwei Personen gemeinsam eine Wohnung und werden Küche, Bad und Flur gemeinsam genutzt, werden diese Flächen grundsätzlich hälftig berücksichtigt. Hinzu kommen die jeweils allein genutzten Räume.

Muss ich Zweitwohnungssteuer bezahlen, wenn meine Hauptwohnung ebenfalls in Rosenheim liegt?

Für die Besteuerung der Zweitwohnung ist es unerheblich, wo sich die Hauptwohnung befindet. Zweitwohnungssteuer ist daher auch zu zahlen, wenn sich die Haupt- und die Zweitwohnung im Stadtgebiet der Stadt Rosenheim befinden.

Wie bemisst sich die Zweitwohnungssteuer für Wohnungen?

Sie beträgt 20 % der Jahresnettokaltniete (Miete ohne Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung (BetrKV) und ohne Kosten für Elektrizität) gemäß § 5 der Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Rosenheim.

Für Wohnungen, die im Eigentum des Steuerpflichtigen stehen oder die dem Steuerpflichtigen unentgeltlich oder zu einem Entgelt unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind, wird die Nettokaltniete in der ortsüblichen Höhe angesetzt. Auch bei selbst genutzten Eigentumswohnungen fällt die Zweitwohnungssteuer an. Da Eigentümer keine Miete zahlen, wird für die Besteuerung die ortsübliche Nettokaltniete vergleichbarer Wohnungen herangezogen. Damit wird der wirtschaftliche Aufwand berücksichtigt, der mit dem Vorhalten einer weiteren Wohnung für persönliche Zwecke verbunden ist.

Sie wird von der Stadt Rosenheim in Anlehnung an die Nettokaltniete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird. Diese Schätzung erfolgt für das jeweilige Veranlagungsjahr auf Basis aller vom Steuerpflichtigen in der Zweitwohnungssteuererklärung zur Verfügung gestellten Werte zu der Wohnung. Aus diesen Werten wird eine vergleichbare Nettokaltniete für das jeweilige Veranlagungsjahr (Kalenderjahr) nach den Bestimmungen des „Qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Rosenheim“ errechnet.

Nicht zur Verfügung stehende Werte der Wohnung – auch bei einer Nichtabgabe der Steuererklärung – werden auf Basis des „Qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Rosenheim“ für diese Berechnung geschätzt. Der „Qualifizierte Mietspiegel für die Stadt Rosenheim“ ist mit seinen Fortschreibungen unter www.rosenheim.de einsehbar.

Der „Qualifizierte Mietspiegel für die Stadt Rosenheim“ ermittelt die vergleichbare Nettokaltniete für eine Wohnung anhand von bestimmten Merkmalen. Die anhand der Wohnflächenverordnung (WoFIV) in der jeweils gültigen Fassung zu ermittelnde Wohnfläche der Wohnung führt zu einer Basisbewertung in Form einer Miete/m²: Diese Basismiete wird insbesondere anhand der Merkmale Baujahr, Wohnlage, Art der Wohnung, Ausstattung der Wohnung und Eigenschaften der Sanitärausstattung mit bestimmten monetären Zu- und Abschlägen versehen.

Berechnungsbeispiel:

Erdgeschosswohnung in der Königstraße, Wohnfläche 68 m², Baujahr 2007, Garten zur alleinigen Nutzung, stufenfrei erreichbar, Einbauküche wurde 2012 eingebaut, Badezimmer: ohne Fenster, Lüftungsanlage, Fußbodenheizung
Merkmale lt. Qualifiziertem Rosenheimer Mietspiegel (Stand: 01.08.2025):

Wohnfläche 68 m² = 9,30 €/m²

Baujahr 2002 bis 2009 = + 0,66 €/m²

Wohnlage A = + 0,43 €/m²

Garten zur alleinigen Nutzung = + 0,54 €/m²

Einbauküche vorhanden = + 0,28 €/m²

Einbauküche ab 2010 eingebaut = + 0,28 €/m²

Wohnung stufenfrei erreichbar = + 0,23 €/m²

Merkmale der Sanitärausstattung:

Kein Fenster = - 3 Punkte

Lüftungsanlage (mindestens Abluft) = +2 Punkte

Fußbodenheizung = + 3 Punkte

Errechnung Zu-/Abschlag der Sanitärausstattung:

-3 Punkte + 2 Punkte + 3 Punkte = + 2 Punkte = + 0,31 €/m²

Berechnung der durchschnittlichen vergleichbaren Nettokaltmiete/m² aus den vorgenannten Werten:

$9,30 \text{ €/m}^2 + 0,66 \text{ €/m}^2 + 0,43 \text{ €/m}^2 + 0,54 \text{ €/m}^2 + 0,28 \text{ €/m}^2 + 0,28 \text{ €/m}^2 + 0,23 \text{ €/m}^2 + 0,31 \text{ €/m}^2 = 12,03 \text{ €/m}^2$

Zur Zweitwohnungssteuer heranzuziehende Jahresnettokaltmiete =

Wohnfläche x vergleichbare Nettokaltmiete/m² x 12 (Monate) =

68 m² x 12,03 €/m² =

818,04 € x 12 (Monate) =

9.816,48 €

Wie bemisst sich die Zweitwohnungssteuer für Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwägen?

Sie beträgt 20 % der Jahresnettostandplatzmiete.

Für einen Standplatz, der im Eigentum des Steuerpflichtigen steht oder der dem Steuerpflichtigen unentgeltlich überlassen wird bzw. dessen Nutzung nur geduldet ist, wird die in vergleichbaren Fällen zu zahlende Nettostandplatzmiete für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer zugrunde gelegt.

Damit wird der wirtschaftliche Aufwand berücksichtigt, der mit dem Vorhalten einer weiteren Wohnung, in diesem Fall Mobilheim, Wohnmobil, Wohn- oder Campingwagen, für persönliche Zwecke verbunden ist.

Sollten in der Standplatzmiete nachweislich Nebenkosten oder andere Aufwendungen enthalten sein, werden zur Ermittlung der Nettostandplatzmiete angemessene Kürzungen vorgenommen.

Werden meine Einkommensverhältnisse berücksichtigt?

Die Festsetzung der Zweitwohnungssteuer erfolgt auf Basis der Jahresnettokaltmiete.

Einkommen:

Abzustellen ist auf die Summe der positiven Einkünfte aller Einkunftsarten gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 bis 7 des Einkommensteuergesetzes (EStG). Das sind z. B. Einkünfte aus selbstständiger Arbeit, Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit, Kapitaleinkünfte oder Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

Im Einzelnen ist geregelt, dass

- die Zweitwohnungssteuer für das Veranlagungsjahr (Kalenderjahr) nicht erhoben wird, wenn im vorletzten Jahr (z. B. Veranlagungsjahr 2027, Summe der positiven Einkünfte aus dem Jahr 2025) die Summe der positiven Einkünfte nach § 2 EStG 29.000 € bei Alleinstehenden nicht überschritten hat.
- die Zweitwohnungssteuer für das Veranlagungsjahr (Kalenderjahr) nicht erhoben wird, wenn im vorletzten Jahr (z. B. Veranlagungsjahr 2027, Summe der positiven Einkünfte aus dem Jahr 2025) die Summe der positiven Einkünfte nach § 2 EStG bei nicht dauernd getrennt lebenden Ehegatten bzw. eine eingetragene Lebenspartnerschaft führenden Einwohnern 37.000 € nicht überschritten hat. Hat der Partner keine eigenen Einkünfte, bleibt die Freigrenze für den verheirateten oder in eingetragener Partnerschaft lebenden Zweitwohnungsinhaber bei 29.000 €. Bei eigenen Einkünften des Partners bis zu 8.000 € erhöht sich die Freigrenze für den verheirateten oder in eingetragener Partnerschaft lebenden Zweitwohnungsinhaber bis auf maximal 37.000 €. Hier wird die für die Befreiung von der Zweitwohnungssteuer maßgebliche Höhe der positiven Einkünfte wie folgt berechnet:
$$\text{Befreiungsgrenze} = 29.000 \text{ €} + (8.000 \text{ €} - \text{Einkünfte des Partners (max. 8.000 €)})$$

Sollten die Einkünfte des Partners also 8.000 € oder mehr betragen, beträgt die für die Befreiung von der Zweitwohnungssteuer maßgebliche Höhe der positiven Einkünfte für den Steuerpflichtigen 29.000 €.
- bei Rentenbezug der steuerfreie Teil der Rente den positiven Einkünften hinzuzurechnen ist.
- bei voraussichtlich niedrigeren Einkünften im Veranlagungsjahr von diesen auszugehen ist.
- die Zweitwohnungssteuer nicht höher als ein Drittel des Betrages festgesetzt wird, um den die Summe der positiven Einkünfte 29.000 € bzw. 37.000 € bzw. die nach obiger Berechnung bei eigenem Einkommen des Partners ermittelte Freigrenze übersteigt.

Die o.g. 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). 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.

Weitere Informationen zur Befreiung, den rechtlichen Grundlagen und ausführliche Berechnungsbeispiele stehen auch in den Vollzugshinweisen zur Zweitwohnungssteuersatzung und in den Befreiungs-/Ermäßigungsantrag-FAQ.

Werden meine Vermögensverhältnisse berücksichtigt?

Die Zweitwohnungssteuerfestsetzung erfolgt unabhängig vom Vermögen.

Gibt es persönliche Ermäßigungstatbestände?

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

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.

Bei einer Eigennutzungsmöglichkeit im Veranlagungszeitraum von

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

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.

Weitere Informationen zur Ermäßigung und den rechtlichen Grundlagen stehen auch in den Vollzugshinweisen zur Zweitwohnungssteuersatzung und in den Befreiungs-/Ermäßigungsantrag-FAQ.

Wer ist befreit von der Zweitwohnungssteuer?

Der § 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.

Diese Befreiungstatbestände sind in der Steuererklärung anzugeben und nachzuweisen.

- 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.

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.

Weitere Informationen zur Befreiung und den rechtlichen Grundlagen stehen auch in den Vollzugshinweisen zur Zweitwohnungssteuersatzung und in den Befreiungs-/Ermäßigungsantrags-FAQ.

Wann beginnt und wann endet die Zweitwohnungssteuerpflicht?

Die Steuerpflicht für das Kalenderjahr entsteht am 1. Januar bzw. mit dem ersten Tag des auf den Beginn des Innehabens der Wohnung folgenden Monats. Sie endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige das Innehaben der Wohnung beendet.

Muss die Zweitwohnungssteuer auch bei nur anteiliger zeitlicher Nutzung gezahlt werden?

Bei unterjährig beginnender Zweitwohnungssteuerpflicht wird für das erste Veranlagungsjahr (Kalenderjahr) eine zeitanteilige Zweitwohnungssteuer erhoben. Bei unterjährig endender Zweitwohnungssteuerpflicht wird die Zweitwohnungssteuer auf Antrag zeitanteilig erstattet.

Wie wird die Zweitwohnungssteuer erhoben?

Grundlage für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer ist eine Steuererklärung. Die Formulare stehen ab 01.01.2027 unter www.rosenheim.de zum Download oder zum direkten Ausfüllen und zur Online-Abgabe bereit. Die Formulare stehen ebenfalls ab 01.01.2027 zur Abholung im Rathaus, Königstr. 24, 83022 Rosenheim, bereit.

Zur Abgabe der Zweitwohnungssteuererklärung ist der Inhaber einer Zweitwohnung innerhalb eines Monats nach Aufforderung oder bei Änderung des Steuermaßstabes (§ 5 der Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Rosenheim) verpflichtet. Die Aufforderung zur Abgabe der Zweitwohnungssteuererklärung kann schriftlich oder durch amtliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Rosenheim erfolgen.

Die Zweitwohnungssteuer wird nach Erlass des Zweitwohnungssteuerbescheides erstmals innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Zweitwohnungssteuerbescheides fällig. Bis zur Bekanntgabe eines nachfolgenden Zweitwohnungssteuerbescheides ist sie jeweils zum 01.07. des Jahres für das jeweils laufende Jahr zu entrichten.

Bin ich zur Abgabe einer Zweitwohnungssteuererklärung verpflichtet?

Zur Abgabe der Zweitwohnungssteuererklärung ist der Inhaber einer Zweitwohnung verpflichtet.

Wann muss ich die Zweitwohnungssteuererklärung abgeben?

Die Zweitwohnungssteuererklärung muss einen Monat nach Aufforderung oder bei Änderung des Steuermaßstabes, z.B. Änderung der Miethöhe, Änderung der in der zuletzt abgegebenen Steuererklärung angegebenen Ausstattungsmerkmale der Wohnung, abgegeben werden.

Die Aufforderung zur Abgabe der Zweitwohnungssteuererklärung kann schriftlich oder durch amtliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Rosenheim erfolgen. Das Amtsblatt ist auch einzusehen auf der Website der Stadt Rosenheim (<https://www.rosenheim.de>) oder auf der digitalen Anzeigetafel der Stadt Rosenheim vor dem Rathaus, Königstr. 24, 83022 Rosenheim.

Wo finde ich das Formular für die Steuererklärung?

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

Wo kann ich die Steuererklärung abgeben?

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

Welche Folgen kann die fehlerhafte Abgabe oder die Nichtabgabe der Zweitwohnungssteuererklärung haben?

Stellt der zur Abgabe der Steuererklärung Aufgeforderte unvollständige Daten oder keine Daten zur betroffenen Wohnung zur Verfügung, führt dies bei Steuerpflicht zu einer Schätzung der Besteuerungsgrundlagen. Nähere Informationen zum Ablauf der Schätzung finden Sie unter den Fragen „Wie bemisst sich die Zweitwohnungssteuer für Wohnungen?“ und „Wie bemisst sich die Zweitwohnungssteuer für Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwägen?“.

Satzungsmissachtende, steuergefährdende, steuervereitelnde, steuerverkürzende und steuerhinterziehende Tatbestände können gemäß den in Art. 10 Nr. 1 KAG i. V. m. Art. 14 ff. KAG festgelegten Straf- und Ordnungswidrigkeitstatbeständen geahndet werden.