Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Rosenheim (Zweitwohnungssteuersatzung – ZwStS)

Vom 02.10.2026

Aufgrund des Art. 22 Abs. 2 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. 1998 S. 796), zuletzt geändert am 28.07.2026 (GVBl. 2026 S. 374), und des Art. 3 Abs. 1 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.04.1993 (GVBl. 1993 S. 264), zuletzt geändert am 23.12.2025 (GVBl. 2025 S. 642), erlässt die Stadt Rosenheim folgende Satzung:

§ 1 Allgemeines

Die Stadt Rosenheim erhebt eine Zweitwohnungssteuer als örtliche Aufwandsteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.

§ 2 Steuergegenstand

(1) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung im Sinne von § 20 des Bundesmeldegesetzes (BMG) in der jeweils geltenden Fassung.

(2) Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, die melderechtlich als Nebenwohnung erfasst ist. Wird eine Wohnung von einer Person inne gehalten, die mit dieser Wohnung melderechtlich nicht erfasst ist, dient die Wohnung als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung, wenn die Person eine andere Wohnung als Hauptwohnung im Sinne des BMG inne hat. Die vorübergehende Nutzung zu anderen Zwecken, insbesondere zur Überlassung an Dritte, steht der Zweitwohnungseigenschaft nicht entgegen.

(3) Als Wohnung gelten auch Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwägen, die nicht oder nur gelegentlich fortbewegt werden.

§ 3 Steuerbefreiungen

Von den in § 2 Abs. 2 genannten Zweitwohnungen sind steuerfrei

1. eine aus beruflichen Gründen überwiegend benutzte Wohnung oder zu Ausbildungszwecken überwiegend benutzte Wohnung eines nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten oder eine eingetragene Lebenspartnerschaft führenden Einwohners, dessen Hauptwohnsitz (eheliche Wohnung bzw. Wohnung der eingetragenen Lebenspartner) sich in einer anderen Gemeinde befindet.

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

§ 4 Steuerpflichtiger

(1) Steuerpflichtig ist jede natürliche Person, die im Stadtgebiet eine Zweitwohnung im Sinne von § 2 inne hat.

(2) Haben mehrere Personen gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner nach § 44 der Abgabenordnung (AO) in der jeweils geltenden Fassung.

§ 5 Steuermaßstab

(1) Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet. Der jährliche Mietaufwand ist die Nettokaltmiete (Miete ohne Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der jeweils geltenden Fassung und ohne Kosten für Elektrizität), die der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung aufgrund eines Vertrages nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerpflicht für ein Jahr zu entrichten hätte (Jahresnettokaltmiete). Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pacht, Nutzungsentgelt, Erbbauzins, Leibrente.

(2) Wenn nur eine Bruttokaltmiete (Miete einschließlich Betriebskosten im Sinne der BetrKV in der jeweils geltenden Fassung aber ohne Heizkosten und ohne Kosten für Elektrizität) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 10 v. H. verminderte Bruttokaltmiete. Wenn nur eine Bruttowarmmiete (Miete einschließlich Betriebskosten im Sinne der BetrKV in der jeweils geltenden Fassung und Heizkosten ohne Kosten für Elektrizität) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 20 v. H. 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 sind, ist die Nettokaltmiete gemäß Abs. 1 in der ortsüblichen Höhe anzusetzen. Sie wird von der Stadt Rosenheim in Anlehnung an die Nettokaltmiete gemäß Abs. 1 geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird; als Wohnfläche ist die Wohnfläche im Sinne der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in der jeweils geltenden Fassung heranzuziehen. Die Schätzung erfolgt für das jeweilige Veranlagungsjahr auf Basis aller vom Steuerpflichtigen in der Steuererklärung zur Verfügung gestellten Werte zu der Wohnung. Aus diesen Werten wird eine vergleichbare Nettomiete für das jeweilige Veranlagungsjahr nach den Bestimmungen des „Qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Rosenheim“ errechnet. Nicht zur Verfügung stehende Werte der Wohnung 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 auf der Website der Stadt Rosenheim (unter URL: https://www.rosenheim.de) einsehbar.

(4) Bei Mobilheimen, Wohnmobilen, Wohn- und Campingwägen, die länger als drei Monate im Kalenderjahr nicht oder nur unerheblich fortbewegt werden, gilt als jährlicher Mietaufwand die zu zahlende Nettostandplatzmiete. Bei Eigennutzung oder einem Standplatz, der dem Steuerpflichtigen unentgeltlich überlassen wird, 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.

§ 6 Steuersatz

(1) Die Steuer beträgt 20 vom Hundert 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) 14 Tagen	25 v. H.,
b) bis zu einem Monat	50 v. H.,
c) bis zu zwei Monaten	75 v. H.,
d) mehr als zwei Monaten	100 v. H.

des Satzes nach Abs. 1.

§ 7 Entstehung und Ende der Steuerpflicht

(1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, ist Besteuerungszeitraum der Teil des Kalenderjahres, in dem die Steuerpflicht besteht.

(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 der Steuerpflichtige die Zweitwohnung nicht mehr inne hat.

§ 8 Festsetzung und Fälligkeit der Steuer

(1) Die Stadt Rosenheim setzt die Steuer für ein Kalenderjahr oder – wenn die Steuerpflicht erst während des Kalenderjahres entsteht – für den Rest des Kalenderjahres durch Bescheid fest. In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass die Steuerfestsetzung auch für künftige Zeitabschnitte gilt, solange sich die Bemessungsgrundlagen und der Steuerbetrag nicht ändern.

(2) Die Steuer wird einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig. Bis zur Bekanntgabe eines neuen Steuerbescheides ist die Steuer jeweils zum 1. Juli eines jeden Jahres fällig und ohne Aufforderung weiter zu entrichten.

(3) Endet die Steuerpflicht, so wird die zuviel gezahlte Steuer auf Antrag erstattet. Der Antrag im Sinne dieser Vorschrift ist schriftlich an die für die Zweitwohnungssteuer zuständige Stelle bei der Stadt Rosenheim zu richten.

§ 9 Steuererklärung

(1) Der Inhaber einer Zweitwohnung ist zur Abgabe einer Steuererklärung verpflichtet. Zur Abgabe einer Steuererklärung ist auch verpflichtet, wer hierzu von der Stadt Rosenheim aufgefordert wird. Die Aufforderung zur Abgabe der Steuererklärung kann auch durch öffentliche Bekanntmachung gemäß § 149 Abs. 1 Satz 3 AO erfolgen.

(2) Der Steuerpflichtige hat innerhalb eines Monats nach Aufforderung oder bei Änderung des Steuermaßstabes nach § 5 eine Steuererklärung abzugeben.

(3) Die nach dem Formblatt der Stadt Rosenheim zu erstellende Steuererklärung ist eigenhändig zu unterschreiben oder alternativ bei elektronischer Einreichung mit einer elektronischen Signatur nach § 87a AO zu versehen, sofern die Stadt Rosenheim die Möglichkeit zur elektronischen Einreichung eröffnet.

(4) Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge, Mietänderungsverträge und Mietbescheinigungen nachzuweisen.

(5) Es sind die Bestimmungen der Abgabenordnung in ihrer jeweils geltenden Fassung heranzuziehen, soweit das Kommunalabgabengesetz in seiner jeweils geltenden Fassung auf diese verweist.

§ 10 Anzeigepflichten, Mitwirkungspflichten

(1) Wer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung Inhaber einer Zweitwohnung ist, hat dies der Stadt Rosenheim innerhalb eines Monats ab Inkrafttreten dieser Satzung schriftlich anzuzeigen. Wer nach Inkrafttreten dieser Satzung Inhaber einer Zweitwohnung wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dies der Stadt Rosenheim innerhalb eines Monats ab Eintritt dieses Sachverhalts schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige im Sinne dieser Vorschrift ist an die für die Zweitwohnungssteuer zuständige Stelle bei der Stadt Rosenheim zu richten. Die Anmeldung oder Abmeldung von

Personen nach den Bestimmungen des BMG i. V. m. dem Bayerischen Gesetz zum Melde-, Pass- und Personalausweiswesen (BayGMPP) in den jeweils geltenden Fassungen ersetzt nicht die Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.

(2) Der Inhaber einer Zweitwohnung ist verpflichtet, der für die Zweitwohnungssteuer zuständigen Stelle bei der Stadt Rosenheim die für die Höhe der Steuer maßgeblichen Veränderungen unverzüglich zu melden und über den Umfang dieser Veränderungen – auf Verlangen auch unter Vorlage entsprechender Unterlagen und Nachweise – Auskunft zu erteilen.

(3) 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 (WEG) – ergeben sich aus § 93 AO.

§ 11 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Wirkung zum 01.01.2027 in Kraft.

Rosenheim, 02.10.2026

Stadt Rosenheim

Abuzar Erdogan
Oberbürgermeister

BAYERN
STADT ROSENHEIM