

Telefon: 089/233-24658  
Telefax: 089/233-24678

**Stadtkämmerei**  
SKA 4.21

**Neufassung: 08.06.2021**

**Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer in der Landeshauptstadt München (Zweitwohnungssteuersatzung – ZwStS) vom 22. Dez. 2006**

**Maßnahmen zur Linderung der Wohnungsnot**

Empfehlung Nr. 14-20 / E 02626  
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach am 28.05.2019

**Antrag Fraktion Bündnis 90 /Die Grünen – Rosa Liste vom 03.06.2019**

**Die Stadt wird aufgefordert, die Zweitwohnungssteuer von bisher 9 Prozent der Jahresnettomiete auf mindestens 20 Prozent der Jahresnettomiete zu erhöhen.**

BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06430 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 - Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 25.06.2019

**Änderung der Zweckentfremdungssatzung**

Antrag Nr. 14-20 / A 05914 von Herrn StR Christian Müller, Herrn StR Marian Offman, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Frau BMin Verena Dietl, Herr StR Christian Vorländer vom 13.09.2019, eingegangen am 13.09.2019

**Wohnsituation in München – Zweitwohnungen untersagen**

Antrag Nr. 14-20 / A 06021 von Herrn StR Christian Müller, Frau BMin Verena Dietl, Herrn StR Marian Offman, Frau StRin Anne Hübner, Frau StRin Dr. Constanze Söllner-Schaar, Herrn StR Cumali Naz vom 02.10.2019, eingegangen am 04.10.2019

**Änderung der Zweitwohnungssteuer Satzung im Sinne von Auszubildenden und Studierenden**

Antrag Nr. 14-20 / A 06336 von der FDP Stadtratsfraktion vom 05.12.2019, eingegangen am 05.12.2019

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01226**

2 Anlagen

**Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 09.06.2021**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag des Referenten**

Wie in der Sitzung des Finanzausschusses vom 08.06.2021.

## II. Antrag des Referenten

1. Die Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer in der Landeshauptstadt München (Zweitwohnungsteuersatzung – ZwStS) wird gemäß Anlage 7 beschlossen.
2. **Die Stadtkämmerei wird beauftragt zu prüfen, ob ein weiterer Sondertatbestand zur Berücksichtigung der Wohnverhältnisse von kinderreichen- und Großfamilien eingefügt werden kann. Es soll bei der Nutzung von mehreren Wohnungen keine Zweitwohnungsteuerpflicht entstehen.**
3. **Die Stadtkämmerei wird beauftragt zu prüfen, wie die Zweitwohnungsteuer auf Zweitwohnungen von Personen ausgeweitet werden kann, die aufgrund einer Hauptwohnung im Ausland ihre Wohnung in München lediglich als Zweitwohnung nutzen. Das Ergebnis und ein Entwurf für diese weitere Änderung der Zweitwohnungsteuersatzung sollen dem Stadtrat bis zu den Haushaltsberatungen vorgelegt werden, mit dem Ziel die Ausweitung ab 01.01.2022 vorzunehmen.**
4. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02626 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach am 28.05.2019 ist damit satzungsgemäß erledigt.
5. Der BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06430 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 25.06.2019 ist damit satzungsgemäß erledigt.
6. Der Antrag Nr. 14-20 / A 05914 der SPD Stadtratsfraktion vom 13.09.2019 ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
7. Der Antrag Nr. 14-20 / A 06021 der SPD Stadtratsfraktion vom 02.10.2019 ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
8. Der Antrag Nr. 14-20 / A 06336 der FDP Stadtratsfraktion vom 05.12.2019 ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
9. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## III. Beschluss nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Der Referent

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/in

Christoph Frey  
Stadtkämmerer

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin

**IV. Abdruck von I. mit III.**  
über die Stadtratsprotokolle

**an das Direktorium - Dokumentationsstelle**  
**an das Revisionsamt**  
**an das Direktorium – Rechtsabteilung (3fach)**  
**an die Stadtkämmerei SKA 4.21**  
z. K.

**V. Wv. -Stadtkämmerei SKA 4.21**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Sozialreferat  
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
An den Vorsitzenden des Bezirksausschusses 02 - Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt,  
Herr Andreas Klose, Tal 13, 80331 München  
An das Direktorium HA II / BA BA-Geschäftsstelle Mitte, Tal 13, 80331 München  
An das Kreisverwaltungsreferat  
An das Direktorium, BAG-Ost (2-fach)  
z. K.

Am.....

Im Auftrag

## Änderungsantrag

Herrn Oberbürgermeister  
Dieter Reiter  
Marienplatz 8  
80331 München



08. Juni 2021

### Änderungsantrag für den Finanzausschuss vom 08.06.2021

#### TOP ö1

Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer in der Landeshauptstadt München (Zweitwohnungsteuersatzung – ZwStS) vom 22. Dez. 2006

#### Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01226

Der Antrag des Referenten wird in der folgenden Ziffer geändert/ergänzt:

<b>Ziffer 1 geändert und ergänzt</b>	Die Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer in der Landeshauptstadt München (Zweitwohnungsteuersatzung – ZwStS) wird gemäß Anlage 7 <b>mit der Maßgabe</b> beschlossen, <b>dass ein weiterer Sondertatbestand zur Berücksichtigung der Wohnverhältnisse von kinderreichen- und Großfamilien eingefügt wird.</b> <b>Es soll bei der Nutzung von mehreren Wohnungen keine Zweitwohnungssteuerpflicht entstehen.</b>
--------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Hans Hammer**  
Stadtrat

**Alexandra Gaßmann**  
Stadträtin

**Leo Agerer**  
Stadtrat

**Andreas Babor**  
Stadtrat

**Thomas Schmid**  
Stadtrat



An den Oberbürgermeister  
der Landeshauptstadt München  
Herrn Dieter Reiter  
Rathaus, Marienplatz 8  
80331 München

München, 08.06.2021

**Änderungsantrag  
für den Finanzausschuss des Stadtrates vom 08.06.2021 – TOP 1 öffentlich  
Änderung Zweitwohnungsteuersatzung, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01226**

**Zweitwohnungsteuer für Zweitwohnungen in München bei Hauptwohnung im  
Ausland**

**Der Antrag des Referenten wird wie folgt geändert:**

Ziffer 1	unverändert
Ziffer 2 neu	<b>Die Stadtkämmerei wird beauftragt zu prüfen, wie die Zweitwohnungsteuer auf Zweitwohnungen von Personen ausgeweitet werden kann, die aufgrund einer Hauptwohnung im Ausland ihre Wohnung in München lediglich als Zweitwohnung nutzen. Das Ergebnis und ein Entwurf für diese weitere Änderung der Zweitwohnungsteuersatzung sollen dem Stadtrat bis zu den Haushaltsberatungen vorgelegt werden, mit dem Ziel die Ausweitung ab 01.01.2022 vorzunehmen.</b>
Ziffern 2 - 7	werden Ziffern 3 - 8

**Begründung:**

Wie wir erfahren haben, werden Personen, welche eine Wohnung in München nur als Zweitwohnung nutzen (z.B. für Ferienaufenthalte) und ihre faktische Hauptwohnung im Ausland haben, bisher nicht zur Zweitwohnungsteuer veranlagt.

Dies ist grob ungerecht, zumal es sich bei diesen Personen meist nicht um Personen mit besonders geringem Einkommen handeln dürfte. In einer Zeit zunehmender Globalisierung, wo dieser Lebenssachverhalt gerade in München nicht nur wenige Einzelfälle betrifft, ist dies auch nicht mehr zeitgemäß.

Hintergrund für die Erhebungs-Lücke ist, dass § 2 Abs. 2 Zweitwohnungsteuersatzung nur auf Wohnungen Bezug nimmt, die „melderechtlich als Nebenwohnung erfasst“<sup>1</sup> sind, und § 21 Bundesmeldegesetz (BMG) sich nur mit Wohnungen im Inland befasst und definiert „Nebenwohnung ist jede weitere Wohnung des Einwohners im Inland.“<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtrecht/vorschrift/997.html>

<sup>2</sup> [https://www.gesetze-im-internet.de/bmg/\\_21.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bmg/_21.html)

Im Unterschied zu München erheben andere Städte bereits jetzt auch von Personen mit der Hauptwohnung im Ausland die Zweitwohnungsteuer, so z.B. explizit Baden-Baden<sup>3</sup>, Cuxhaven<sup>4</sup>, Konstanz<sup>5</sup> und Überlingen<sup>6</sup> oder implizit Freising<sup>7</sup>, Lindau<sup>8</sup> und Oberstdorf<sup>9</sup>.

Die gesetzliche Rechtsgrundlage für die Erhebung der Zweitwohnungsteuer, Art. 3 Kommunalabgabengesetz (KAG),<sup>10</sup> macht keine Vorgaben, ob auf eine Hauptwohnung im Inland oder im Ausland abgestellt werden soll und steht daher einer Erhebung nicht entgegen.

Nebenbei würde der Vollzug der Zweckentfremdungsvorschriften effektiviert, da die Wohnungen, welche beim Sozialreferat zu Recht als über Monate unbewohnt angezeigt werden, entweder dem Kassen- und Steueramt als Zweitwohnung bereits angezeigt sein müssen oder dem Zweckentfremdungsverbot unterliegen. Wer im Besitz einer Hauptwohnung ist und seine weitere (möblierte) Wohnung nicht als grundsätzlich steuerpflichtige Zweitwohnung angezeigt hat, kann dann nach den Vorschriften des Zweckentfremdungsrechts sanktioniert werden.

Die Erweiterung der Bemessungsgrundlage durch Ausweitung des Tatbestandes steuerpflichtiger Zweitwohnungen ist zudem in der aktuellen Haushaltslage aus fiskalischen Gründen wichtig, um die Steuerkraft zu stärken und München eine geringere Schuldenaufnahme zu ermöglichen.

Initiative:

**Sonja Haider**  
Finanzpolitische Sprecherin  
Stadträtin

**Tobias Ruff**  
Fraktionsvorsitzender  
Stadtrat

<sup>3</sup> „Hauptwohnung ist die vorwiegend benutzte, auch außerhalb des Gebiets der Bundesrepublik Deutschland liegende Wohnung des Einwohners.“, unter:

[https://www.baden-baden.de/mam/files/stadt/haushalt/09-01\\_zweitwohnungsteuersatzung\\_2019.pdf](https://www.baden-baden.de/mam/files/stadt/haushalt/09-01_zweitwohnungsteuersatzung_2019.pdf)

<sup>4</sup> „Als Hauptwohnung gilt diejenige Wohnung von mehreren im In- und Ausland, die jemand überwiegend nutzt.“ unter:

[https://www.cuxhaven.de/pics/download/1\\_1305611865/Zweitwohnungsteuer\\_Satzung\\_i.d.F.d\\_zweiten\\_Aenderungssatzung\\_v.11.12.2012.pdf](https://www.cuxhaven.de/pics/download/1_1305611865/Zweitwohnungsteuer_Satzung_i.d.F.d_zweiten_Aenderungssatzung_v.11.12.2012.pdf)

<sup>5</sup> „Hat ein Einwohner mehrere Wohnungen im In- oder Ausland, so ist die vorwiegend benutzte Wohnung die Hauptwohnung. In Zweifelsfällen ist die vorwiegend benutzte Wohnung dort, wo der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen des Einwohners liegt.“, unter: [https://www.konstanz.de/site/Konstanz/get/documents\\_E-438560775/konstanz/Dateien/Service/Ortsrecht/II%20Finanzen/II\\_02%20Satzung%20%C3%BCber%20die%20Erhebung%20einer%20Zweitwohnungssteuer%20in%20der%20Stadt%20Konstanz.pdf](https://www.konstanz.de/site/Konstanz/get/documents_E-438560775/konstanz/Dateien/Service/Ortsrecht/II%20Finanzen/II_02%20Satzung%20%C3%BCber%20die%20Erhebung%20einer%20Zweitwohnungssteuer%20in%20der%20Stadt%20Konstanz.pdf)

<sup>6</sup> „Hauptwohnung ist diejenige von mehreren im In- oder Ausland belegenen Wohnungen eines Einwohners, die er vorwiegend benutzt.“, unter: [https://www.ueberlingen.de/site/Ueberlingen/get/documents\\_E-1586417817/ueberlingen/Ueberlingen\\_Datenquellen/Politik%20%26%20Verwaltung/Ortsrecht/9/Zweitwohnungssteuersatzung%20ab%2001.01.2020.pdf](https://www.ueberlingen.de/site/Ueberlingen/get/documents_E-1586417817/ueberlingen/Ueberlingen_Datenquellen/Politik%20%26%20Verwaltung/Ortsrecht/9/Zweitwohnungssteuersatzung%20ab%2001.01.2020.pdf)

<sup>7</sup> „Zweitwohnung ist jede Wohnung in der Stadt Freising die eine Person, die in einem anderen Gebäude ihre Hauptwohnung hat, zu ihrer persönlichen Lebensführung oder der ihrer Familienangehörigen innehat.“, unter: [https://www.freising.de/media/user\\_upload/Rathaus\\_direkt/Satzungen/zweitwohnungssteuersatzung.pdf](https://www.freising.de/media/user_upload/Rathaus_direkt/Satzungen/zweitwohnungssteuersatzung.pdf)

<sup>8</sup> „Zweitwohnung ist jede Wohnung in der Stadt Lindau (Bodensee), die eine Person, die in einem anderen Gebäude ihre Hauptwohnung hat, zu ihrer persönlichen Lebensführung oder der ihrer Familienangehörigen innehat.“, unter: [https://stadtlindau.de/media/custom/2715\\_2304\\_1.PDF?1604473235](https://stadtlindau.de/media/custom/2715_2304_1.PDF?1604473235)

<sup>9</sup> „Zweitwohnung ist jede Wohnung im Markt Oberstdorf, die eine Person, die in einem anderen Gebäude ihre Hauptwohnung hat, zu ihrer persönlichen Lebensführung oder der ihrer Familienangehörigen innehat.“, unter: <https://tramino.s3.amazonaws.com/s/markt-oberstdorf/1044299/2020-09-21-zwst-satzung-mgo-2020-bekanntmachung.pdf>

<sup>10</sup> <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayKAG-3>