



Datum, **24.01.2020** - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/31/2020

| Beratungsfolge | Termin | Entscheidungen |
|-----------------------------|------------|----------------|
| Magistrat | 28.01.2020 | |
| Haupt- und Finanzausschuss | 06.02.2020 | |
| Stadtverordnetenversammlung | 13.02.2020 | |

**Erlass einer Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer
Neufassung**

Sachdarstellung:

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat mit am 24.10.2019 veröffentlichten, aber bereits am 18. 7. 2019 ergangenen Beschlüssen zwei Verfassungsbeschwerden stattgegeben, die sich gegen die Erhebung von Zweitwohnungssteuern in den bayerischen Gemeinden Oberstdorf und Sonthofen wenden. Der Beschluss des BVerfG hat über die Zweitwohnungssteuersatzungen in den beiden genannten Gemeinden hinaus Bedeutung – auch für Neu-Anspach.

Die Gemeinde Markt Oberstdorf und die Stadt Sonthofen erheben jeweils aufgrund kommunaler Satzungen eine Zweitwohnungsteuer, die auf dem fiktiven jährlichen Mietaufwand basiert. Dieser wird bestimmt, indem die nach den Vorschriften der Einheitsbewertung von Grundstücken zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964 ermittelte fiktive Jahresrohmiere entsprechend der Steigerung der Wohnungsmieten nach dem Verbraucherpreisindex hochgerechnet wird.

Das entspricht auch der Ausgestaltung in der bisherigen Satzung für Neu-Anspach. Eine Hochrechnung mit dem Verbraucherpreisindex ist laut BVerfG nicht geeignet, diese Wertverzerrungen auszugleichen. Veränderte Ausstattungsstandards von Gebäuden, mögliche Veränderungen in der Lage oder strukturellen Anbindung von Grundstücken und mietrechtliche Bindungen werden bei einem derart lange zurückliegenden Hauptfeststellungszeitpunkt nicht berücksichtigt, so dass es inzwischen zu Verzerrungen bei den Grundstücksbewertungen gekommen ist, die nicht mehr vor dem Gleichheitsrecht gerechtfertigt sind. Diese Wertverzerrungen können nicht durch eine Hochrechnung der auf dieser Grundlage bestimmten fiktiven Jahresrohmiere mit dem Verbraucherpreisindex ausgeglichen werden, da die Steigerungsrate für alle Wohnungen im Gemeindegebiet die gleiche ist, so dass eine Hochrechnung mit diesem Faktor die Wertverzerrungen gerade nicht ausgleichen kann.

Die angegriffenen gemeindlichen Satzungen bleiben nach den Beschlüssen des BVerfG bis zum 31.03.2020 übergangsweise anwendbar, danach tritt für diese Nichtigkeit ein. Die Stadt Neu-Anspach hat die Veranlagung der Zweitwohnungssteuer 2020 auf alter Basis zunächst gestoppt.

Der neue Steuermaßstab gemäß dem Satzungsmuster des Hessischen Städte- und Gemeindebundes sieht im Kern vor, dass sich die Steuer nach dem Mietwert der Wohnung bemisst. Als Mietwert gilt die übliche Miete, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

Einige wenige hessische Städte (Darmstadt, Frankfurt, Hanau, Offenbach und Wiesbaden) haben von der in § 558c des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) eingeräumten Möglichkeit Gebrauch gemacht, als freiwillige

Aufgabe einen Mietspiegel zu erstellen. Sofern ein solcher vorhanden ist, kann eine übliche Miete anhand des Mietspiegels bestimmt werden.

In den meisten Städten und Gemeinden, so auch in Neu-Anspach, ist ein solcher Mietspiegel aber nicht vorhanden und auch nicht erforderlich, um die Zweitwohnungssteuer anhand eines pauschalisierten und amtlich ermittelten Maßstands zu errechnen. Zwar ist es anerkanntermaßen auch zulässig, die Zweitwohnungssteuer auf Grundlage der tatsächlich vereinbarten und durch Vorlage des Mietvertrags nachgewiesenen Miete zu berechnen. Diese Methode stößt aber in vielen Gemeinden, insbesondere denen mit hohem Freizeitwert, an Grenzen. Denn dort sind erfahrungsgemäß die weitaus meisten Zweitwohnungen im Eigentum der Steuerpflichtigen, so dass Mietverträge nicht vorgelegt werden können. Daher wird für die Städte und Gemeinden ohne Mietspiegel die Verwendung aufgrund amtlich ermittelter Daten hergeleiteter Mietwerte vorgeschlagen.

Die den Mietwert bestimmenden Merkmale berücksichtigt der Mietwert-Kalkulator (MiKa), den die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei den örtlich zuständigen Ämtern für Bodenmanagement zur Verfügung stellen. Grundlage für diese Veröffentlichungen ist § 7 Abs. 3 Nr. 1 der (hessischen) Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV v. 15. Juni 2018, GVBl. S. 258). Dort ist vorgesehen, dass der Gutachterausschuss in geeigneten Fällen übliche Entgelte ermitteln und veröffentlichen kann, die für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vereinbart worden sind (Mietwerte).

Derzeit erfolgt alle zwei Jahre eine Aktualisierung des MiKa, und zwar jeweils auf den 01.01. eines Jahres mit ungerader Jahreszahl. Aktuell ist der MiKa zum 1. 1. 2019 erhältlich.

Nach Angaben der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) verwendet die staatliche Finanzverwaltung den MiKa bereits. Die Anwendung wirft für Wohnungen bezogen auf jedes bebaute Grundstück in Hessen einen Mietwert aus. Berücksichtigt werden bei Anwendung des MiKa insbesondere die Bodenrichtwerte, das Baujahr, die Lage, die Wohnfläche und die Ausstattung, die in einer an das Baujahr anknüpfenden oder einer generalisierten Variante eingegeben werden kann. Da das BVerfG aber auch Ausstattungsmerkmale erwähnt, empfiehlt der HSGB im Sinne eines rechtlich sicheren Vorgehens, dass die Gemeinde durch Erklärung von den Steuerpflichtigen auch detailliertere Ausstattungsmerkmale abfragt, die im MiKa verarbeitet werden können.

Eine Steuerbemessung anhand der tatsächlich vereinbarten Miete ist ausdrücklich nicht erforderlich, zumal so Ungleichbehandlungen zwischen Mietern und Eigennutzern vermieden werden.

Neben dieser hauptsächlichen Änderung des Steuermaßstabs in § 4 wurden auch kleinere Anpassungen bzw. Konkretisierungen (so z.B. in § 2 Steuergegenstand und § 8 Mitteilungspflichten) und Ergänzungen aus der neuen Mustersatzung des Hessischen Städte- und Gemeindebundes vorgenommen.

Komplett neu gefasst wurde aufgrund der Empfehlung aus der Mustersatzung der § 6 „Steuerbefreiungen, Steuerermäßigungen“. Der Inhalt war in abgeschwächter Form jedoch in unserer bisherigen Satzung enthalten. Ebenso wurde der § 10 „Übergangsvorschrift“ bezgl. der notwendigen Erklärung von den Steuerpflichtigen aufgenommen.

Der Hessische Städte- und Gemeindebund gibt an, dass es bis jetzt unklar ist, ob die Neuregelungen die Bemessungsgrundlage der Zweitwohnungssteuer erhöhen oder vermindern. Zum Steuersatz wird empfohlen, zunächst den bisher festgelegten Steuersatz (in Neu-Anspach 15 v. H. des Mietwertes) beizubehalten. Aktuell sind nach Kenntnis des HGSB Steuersätze von 10-12 % verbreitet. Daher schlägt der Magistrat vor, den Steuersatz nicht zu erhöhen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.10.2019 (GVBl. S. 310), der §§ 1, 2, 3 und 7 des Hessischen Gesetzes über kommunale Abgaben (HessKAG) vom 24.03.2013 (GVBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2018 (GVBl. S. 247) folgende

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer

zu erlassen:

§ 1 Allgemeines

Die Stadt Neu-Anspach erhebt eine Zweitwohnungssteuer als örtliche Aufwandsteuer.

§ 2 Steuergegenstand

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner vorwiegend benutzten Wohnung im In- oder Ausland (Hauptwohnung) für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienmitglieder oder seiner Lebenspartnerin oder seines Lebenspartners innehat.
- (3) Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders genutzt wird.
- (4) Keine Zweitwohnung im Sinne der Satzung sind
 - a) Wohnungen in Alten-, Altenwohn- und Altenpflegeheimen oder in sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderten Menschen dienen,
 - b) Wohnungen, die Studierende oder noch in Ausbildung befindliche Personen bei den Eltern oder einem Elternteil nutzen, soweit sich die Hauptwohnung am Studien- oder Ausbildungsort befindet.

§ 3 Steuerpflichtiger

- (1) Steuerpflichtiger ist, wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung innehat.
- (2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.

§ 4 Steuermaßstab

- (1) Die Steuer bemisst sich nach dem jährlichen Mietwert der Wohnung.
- (2) Als Mietwert gilt die übliche Miete, die im Jahr für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird. Der Mietwert der Zweitwohnung wird nach den vom Gutachterausschuss ermittelten üblichen Entgelten unter Berücksichtigung der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage anhand des zuletzt aktualisierten und verfügbaren Mietwert-Kalkulators bestimmt, den die für die Stadt Neu-Anspach zuständige Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse bereitstellt.
- (3) Kann ein Mietwert nach Abs. 2 nicht bestimmt werden, schätzt die Stadt Neu-Anspach den Mietwert.
- (4) Abs. 1 bis 3 gelten für andere Überlassungsentgelte (insbesondere Pachtzins, Nutzungsentgelt, Erbpachtzins oder Leibrente) entsprechend.

§ 5 Steuersatz

Die Steuer beträgt jährlich 15 v. H. des Mietwertes.

§ 6 Steuerbefreiungen, Steuerermäßigungen

- (1) Steuerpflichtig ist nicht, wer als verheiratete oder eine eingetragene Lebenspartnerschaft führende Person, die nicht dauernd von ihrer Familie oder ihrem Lebenspartner getrennt lebt, eine Zweitwohnung im Gebiet der Stadt Neu-Anspach innehat, weil sie von der gemeinsamen Wohnung am Ort der Hauptwohnung aus der Berufstätigkeit zumutbar nicht nachgehen kann.
- (2) Weist der Steuerpflichtige nach, dass er nach den Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres die Zweitwohnung längstens für Zeiträume bis zu zwei Monaten für den persönlichen Lebensbedarf oder

den Lebensbedarf eines Lebenspartners oder Familienmitglieds nutzen kann, ermäßigt sich die Steuer auf 50 v. H. der Jahressteuer.

§ 7 Entstehung der Steuerpflicht und Fälligkeit der Steuerschuld

- (1) Die Steuerpflicht entsteht mit Beginn des Kalenderjahres, jedoch frühestens mit Inkrafttreten dieser Satzung. Wird eine Wohnung erst nach dem 01. Januar eines Kalenderjahres bezogen oder für den persönlichen Lebensbedarf vorgehalten, so entsteht die Steuerpflicht am ersten Tag des folgenden Kalendervierteljahres. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendervierteljahres, in dem der Steuerpflichtige die Zweitwohnung aufgibt.
- (2) Steuerjahr ist das Kalenderjahr. Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt.
- (3) In den Fällen, in denen die Steuerpflicht erst während eines Kalenderjahres entsteht, ermäßigt sich die Steuer auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag.
- (4) Sind mehrere Personen, die nicht zu einer Familie gehören, gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so kann die Gesamtsteuer durch die Anzahl der Inhaber geteilt und für den einzelnen Inhaber entsprechend anteilig festgesetzt werden. Die Bestimmung des § 3 Abs. 2 (Gesamtschuldner) bleibt unberührt.
- (5) Die festgesetzte Steuer wird in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November eines Jahres fällig. Für vergangene Zeiträume nachzuzahlende Steuerbeträge werden einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

§ 8 Anzeigepflicht, Mitteilungspflichten

- (1) Wer eine Zweitwohnung bezieht, für den persönlichen Lebensbedarf vorhält oder aufgibt, hat das der Stadt – Steueramt – innerhalb eines Monats anzuzeigen. Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung innehat, hat dies der Stadt – Steueramt – innerhalb von einem Monat anzuzeigen.
- (2) Der Steuerpflichtige (§ 3) ist verpflichtet, der Stadt – Steueramt – alle für die Steuererhebung erforderlichen Tatbestände (insbesondere Größe und Art der Wohnung, Lage, Ausstattung, Art der Nutzung, Name und Anschrift der Steuerpflichtigen und, sofern ein solcher benannt ist, des Bevollmächtigten oder Zustellbevollmächtigten) schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadt – Steueramt – nach amtlichen vorgeschriebenem Vordruck mitzuteilen. Das gleiche gilt, wenn sich die für die Steuererhebung relevanten Tatbestände ändern.
- (3) Die Mitteilungen nach Abs. 1 und 2 sind Steuererklärungen im Sinne des § 152 der Abgabenordnung in der jeweils geltenden Fassung.

§ 9 Geltung des Gesetzes über kommunale Abgaben

Soweit diese Satzung nicht anderes bestimmt, sind die §§ 4 bis 6a des Gesetzes über kommunale Abgaben in ihrer jeweiligen Fassung anzuwenden.

§ 10 Übergangsvorschrift

Steuerpflichtige, die am 01.01.2020 in der Stadt Neu-Anspach eine Zweitwohnung innehaben, sind verpflichtet, binnen einer von der Stadt – Steueramt – gesetzten Frist nach Bekanntmachung dieser Satzung eine Erklärung nach § 8 Abs. 2 dieser Satzung abzugeben. Wird die Erklärung nach Satz 1 nicht rechtzeitig abgegeben, schätzt die Stadt Neu-Anspach den Mietwert nach § 4 insbesondere unter Berücksichtigung von Baujahr und dem baujahrestypischen Ausstattungsstandard.

§ 11 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2020 in Kraft. Die vorstehende Satzung ersetzt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer vom 11.09.2012 in der Fassung der 1.Änderungssatzung vom 19.12.2017.

Thomas Pauli
Bürgermeister