



Beschlussvorlage

Nr: 2019/163

Aktenzeichen	II/1
Dezernat / Fachbereich	Fachbereich 2 Finanzen
Vorlagenerstellung	Horst Meyer

Verfahrensgang	Termin
Magistrat	25.11.2019
Stadtverordnetenversammlung	16.12.2019

Satzung der Stadt Oestrich-Winkel über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (ZwStS)

Beschlussvorschlag

Dem als Anlage beigefügten Satzungsentwurf über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (ZwStS) im Gebiet der Stadt Oestrich-Winkel wird zugestimmt.

Sachverhalt

Die Stadt Oestrich-Winkel erhebt seit dem 1. Juli 2013 eine Zweitwohnungssteuer.

Aufgrund zweier Beschlüsse (BvR 807/12 und BvR 2917/13) des Bundesverfassungsgerichtes (BVerfG) wurde die Verwaltung am 13. November 2019 vom Hessischen Städte- und Gemeindebund informiert und aufgefordert zum 01.01.2020 die bestehende Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer durch die neue uns aktuell am gleichen Tag zur Verfügung gestellte Mustersatzung beschließen zu lassen.

Mit den vorgenannten Beschlüssen hat das BVerfG zwei Verfassungsbeschwerden stattgegeben, welche sich gegen die Erhebung von Zweitwohnungssteuern in den bayerischen Gemeinden Oberstdorf und Sonthofen wenden.

Die angegriffenen kommunalen Satzungen sind bis zum 31. März 2020 übergangsweise anwendbar, danach tritt für diese Nichtigkeit ein. Diese Übergangsfrist wurde deutlich kürzer bemessen, als im Grundsteuerurteil vom 10. April 2018. Auf bestandskräftige Bescheide, die auf diesen Bestimmungen beruhen, dürfen ab dem Ende der Fortgeltungsfrist keine Belastungen mehr gestützt werden.

Die beiden Beschlüsse wirken sich nicht nur auf die zwei beklagten Kommunen aus. In vergleichbaren Satzungen müssen nun Überprüfungen mit Blick auf eine etwaige Orientierung auf die Einheitsbewertung von Grundstücken zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964 erfolgen.

Beide Kommunen erheben jeweils aufgrund kommunaler Satzungen eine Zweitwohnungssteuer, 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 Jahresrohmiete entsprechend der Steigerung der Wohnungsmieten nach dem Verbraucherpreisindex hochgerechnet wird.

Das entspricht auch der Ausgestaltung im Satzungsmuster des Hessischen Städte- und Gemeindebundes zur Zweitwohnungssteuer, welche Grundlage unserer derzeit gültigen Satzung ist. Das bisherige Satzungsmuster sieht in § 4 eine derartige Hochrechnung der vom Finanzamt festgestellten Jahresrohmietwerte vor. Daher besteht nunmehr dringend Änderungsbedarf.

Das Satzungsmuster sieht im Kern vor, dass die Steuer sich nach dem Mietwert der Wohnung bemisst (§ 4 Abs. 1 des Musters). Als Mietwert gilt die übliche Miete, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird (§ 4 Abs. 2 Satz 1 des Satzungsmusters).

Der Hessische Städte- und Gemeindebund sieht die Verwendung aufgrund amtlich ermittelter Daten hergeleiteter Mietwerte vor. Die für den Mietwert bestimmenden Merkmale berücksichtigt der Mietwert-Kalkulator (Mika),

Diese Anwendung (Mika) wirft für Wohnungen bezogen auf jedes bebaute Grundstück in Hessen einen Mietwert aus und kann bei den örtlich zuständigen Ämtern für Bodenmanagement bzw. den bei diesen angesiedelten Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse angefordert werden.

Erlass und Umsetzung der neuen Regelungen müssen in relativ kurzer Zeit erfolgen, erforderlich ist der Erlass einer neuen Satzung. Der Hessische Städte- und Gemeindebund empfiehlt dringend, möglichst bereits vor Ablauf des Jahres 2019 eine geänderte Zweitwohnungssteuersatzung auf Basis seiner Mustersatzung zu erlassen.

Finanzielle Auswirkungen

Aktuell ist unklar, ob die Neuregelungen die Bemessungsgrundlage der Zweitwohnungssteuer erhöhen oder vermindern, da hierzu noch keine Erfahrungswerte vorliegen. Der Hessische Städte- und Gemeindebund empfiehlt, zunächst den bisher festgelegten Steuersatz beizubehalten. Aktuell sind nach deren Aussage Steuersätze von 10-12% verbreitet.

Anlage(n)

1. Satzung Zweitwohnungssteuer

Oestrich – Winkel, 19.11.2019

Dezernatsleiter