Schloss-Stadt Hückeswagen
Der Bürgermeister
Fachbereich I - Steuerungsunterstützung / Service
Sachbearbeiter/in: Natalie Getta

Vorlage

Datum: 27.11.2019
Vorlage FB I/3836/2019

TOP	**Betreff** **Zweitwohnungssteuer**
Beschlussentwurf: Der Rat beschließt die Zweitwohnungssteuersatzung der Schloss-Stadt Hückeswagen in der vorliegenden Fassung.	

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**
Rat	13.12.2019	öffentlich

Sachverhalt:

Die Zweitwohnungssteuersatzung wurde auf Grundlage von Änderungen der aktuellen Mustersatzung des Städte- und Gemeindebundes NRW vollständig überarbeitet.

Das Bundesverfassungsgericht hatte mit Urteil vom 18.07.2019 beschlossen, dass die Berechnung der Zweitwohnungssteuer mit Hilfe des Jahresrohmietwerts basierend auf der Grundlage der Werteverhältnisse von 1964 und dessen Hochrechnung anhand des Preisindex analog zur Grundsteuerreform verfassungswidrig ist. Es handelt sich bei den Grundstücksbewertungen um veraltete Werte, bei denen die Hochrechnung mit Hilfe des Preisindex nicht ausreicht, um die Grundstücksbewertung den heutigen Werteverhältnissen anzupassen.

Aufgrund dessen ergeben sich folgende Änderungen, die sowohl Anpassungen an geltendes Recht beinhalten, als auch redaktioneller Art sind.

In der gesamten Satzung wird „Stadt Hückeswagen“ durch „Schloss-Stadt Hückeswagen“ ersetzt.

In § 2 Absatz 2 wird der im Text genannte Paragraphenbezug geändert, da diese bis einschließlich 31.10.2015 galt und aufgehoben wurde. Die Nachfolgeregelung erfolgt durch das Bundesmeldegesetz. Der Satz 1 ist sprachlich etwas geändert worden. Inhaltlich ändert sich dadurch nichts. Der Satz 2 zur vorübergehenden anderweitigen Nutzung der Zweitwohnung wird gestrichen. Dieser Inhalt wird zukünftig in § 3 neu geregelt. Der § 2 wird zusätzlich um einen Satz entsprechend der Mustersatzung ergänzt. Wohnungsinhaber können dadurch auch im Nachhinein noch bei unrichtig gemeldeten Wohnungen rückwirkend zur Steuer herangezogen werden.

§ 2 Absatz 2 (alt)
Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung (§ 12 Abs. 2 des Melderechtsrahmengesetzes in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.06.1994, BGBl. I S. 1431) für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den seiner Familienmitglieder, innehat. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders genutzt wird

§ 2 Absatz 2 (neu)
Eine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede nicht als Hauptwohnung (§ 21 Abs. 2, § 22 des Bundesmeldegesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.05.2013, BGBl. I, S. 1084, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Oktober 2016, BGBl. I, S. 2218) gemeldete Wohnung, die jemand für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den seiner Familienmitglieder innehat. Fortschreibungen des Melderegisters (§ 6 Abs. 1 des Bundesmeldegesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.05.2013, BGBl. I, S. 1084, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Oktober 2016, BGBl. I, S. 2218) sind zugunsten und zulasten des Wohnungsinhabers zu berücksichtigen, auch soweit sie rückwirkend erfolgen.

§ 2 Absatz 3 wird redaktionell angepasst. Die Regelungen zu Mobilheimen, etc. finden sich zukünftig im Absatz 4. Die Ausnahme der Besteuerung von Verheirateten bei einer berufsbedingt gehaltenen Zweitwohnung beruht auf dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 11.10.2005. Satz 3 beinhaltet nun an dieser Stelle die Regelung zur vorübergehenden Nutzung.

§ 2 Absatz 3 (alt)
Als Wohnung gelten auch alle Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen, die zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfes auf einem eigenen oder fremden Grundstück für einen nicht nur vorübergehenden Zeitraum abgestellt werden.

§ 2 Absatz 3 (neu)
Keine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist eine berufsbedingt gehaltene Nebenwohnung eines verheirateten, nicht dauerhaft von seiner Familie getrennt lebenden Berufstätigen. Für eingetragene Lebenspartner gilt Satz 1 sinngemäß. Eine Zweitwohnung liegt auch dann nicht vor, wenn der Inhaber die Wohnung im Veranlagungszeitraum weniger als 3 Monate für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den seiner Familienmitglieder nutzt oder vorhält.

Die bisherige Regelung des § 2 Absatz 4 zur zeitanteiligen Nutzung der Zweitwohnung als Kapitalanlage wird vom Absatz 3 Satz 3 mit abgedeckt. Der neue Inhalt des § 2 Absatz 4 regelt nun die Besteuerungen von Wohnmobilen, etc.. Eine Nutzung als Kapitalanlage liegt vor, sobald der Wohnungsinhaber die Wohnung länger als 3 Monate zur Eigennutzung verwendet. Das Bundesverwaltungsgericht hatte mit Urteil vom 26.09.2001 die Nutzungsmöglichkeit auf eine Mindestdauer von 2 Monaten festgelegt. Dementsprechend ist die Regelung nach unserer Satzung (3 Monate) nach derzeit gültigem Recht in jedem Falle vertretbar. Der neue Absatz 4 beinhaltet nicht mehr den Zusatz des vorübergehenden Zeitraums, da dies bereits in § 2 Absatz 3 geregelt ist.

§ 2 Absatz 4 (alt)
Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitanteilig als Kapitalanlage nutzt. Eine ausschließliche Nutzung als Kapitalanlage ist gegeben, wenn der Inhaber die Wohnung weniger als einen Monat für seine private Lebensführung nutzt oder vorhält und sie im Übrigen an Fremde vermietet oder nach den äußeren Umständen ausschließlich an Fremde zu vermieten sucht.

§ 2 Absatz 4 (neu)
Als Wohnung im Sinne dieser Satzung gelten auch alle Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen, die zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfes auf einem eigenen oder fremden Grundstück abgestellt werden.

§ 2 Absatz 5 entfällt, da bereits in Absatz 3 geregelt.

§ 2 Absatz 5 (alt)
Als nicht nur vorübergehend im Sinne der Absätze 2 und 3 gilt ein Zeitraum von mehr als 3 Monaten.

§ 4 wird entsprechend der Mustersatzung komplett ersetzt. Aufgrund des Beschlusses vom Bundesverfassungsgericht ist die aktuelle Berechnungsgrundlage verfassungswidrig (siehe Erläuterung zu Beginn). Nach derzeitiger Einschätzung des Städte- und Gemeindebundes NRW ist die Berechnung anhand der tatsächlich vereinbarten Entgelte für die Wohnungsnutzung (Nettokaltmiete) eine verfassungsmäßige Alternative. Der tatsächliche Aufwand kann so realitätsgerecht dargestellt werden. Diese realitätsgerechte Besteuerungsgrundlage gilt nun für alle Zweitwohnungen, damit auch für Mobilheime.

Lediglich in Fällen, in denen keine tatsächlichen Kaltmietwerte vorhanden sind oder diese sehr deutlich vom ortsüblichen Mietwert abweichen, müssen andere Regelungen greifen, um dennoch eine sachgerechte Besteuerung vornehmen zu können.

Die Werte für diese Ausnahmefälle in der aktualisierten Satzung (pauschale Kürzungen) beruhen auf Erfahrungswerten aus Rheinland-Pfalz und werden entsprechend übernommen. Dabei handelt es sich um folgende Festlegungen: Bei Fällen unentgeltlicher Nutzung ist der jährliche Mietaufwand mit Hilfe des örtlichen Mietspiegels zu schätzen.
Gleiches gilt bei einer Unterschreitung des maßgeblichen Entgelts in Höhe von 50% oder mehr.

§ 4 (alt)
(1) Die Steuer bemisst sich nach dem Mietwert der Wohnung.
(2) Als Mietwert gilt die Jahresrohmiete. Die Vorschrift des § 79 des Bewertungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. 1991 I S.230) in der z.Z. gültigen Fassung findet mit der Maßgabe Anwendung, dass die Jahresrohmieten, die gem. Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes vom 13.08.1965 (BGBl. I, S. 851) vom Finanzamt auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.1964 festgestellt wurden, jeweils für das Erhebungsjahr auf den September des Vorjahres hochgerechnet werden. Die Hochrechnung erfolgt bis Januar 1995 entsprechend der Steigerung der Wohnungsmieten (Bruttokaltmiete) (Reihe Wohnungsmiete insgesamt) nach dem Preisindex der Lebenshaltung aller privaten Haushalte im früheren Bundesgebiet, der vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird. Ab Januar 1995 erfolgt die Hochrechnung entsprechend der Steigerung der Wohnungsmieten (Nettokaltmiete) (Reihe Nettokaltmiete insgesamt) nach dem Preisindex der Lebenshaltung aller privaten Haushalte im gesamten Bundesgebiet, der vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird.
(3) Bei Gebäuden, für die vom Finanzamt Jahresrohmieten für einzelne Wohneinheiten nicht festgesetzt wurden, gilt als Jahresrohmiete die zu zahlende Miete gem. § 79 Abs. 1 des Bewertungsgesetzes.
(4) Wurde eine Jahresrohmiete vom Finanzamt nicht festgestellt (Abs. 2) und ist die tatsächliche Miete nach Abs. 3 nicht zu ermitteln, so wird ein Jahresrohmietwert wie folgt errechnet: Von mehreren vergleichbaren Zweitwohnungen wird aus den vom Finanzamt festgestellten Jahresrohmieten ein mittlerer Jahresrohmietwert errechnet. Der so errech-

nete Jahresrohmietwert wird auf volle 50,00 EURO abgerundet; im übrigen findet Absatz 2 entsprechende Anwendung.
(5) Ist eine Mietwertfestsetzung nach den vorstehenden Absätzen nicht möglich, gilt als Mietwert die übliche Miete im Sinne des § 79 Abs. 2 Bewertungsgesetz.
(6) Ist auch die übliche Miete nicht zu ermitteln, so treten an deren Stelle 6 v.H. des gemeinen Wertes der Wohnung. Die Vorschriften des § 9 des Bewertungsgesetzes finden entsprechende Anwendung.
(7) Bei Mobilheimen, Wohnmobilen, Wohn- und Campingwagen gilt ab 01.07.1996 als jährlicher Mietwert die tatsächlich gezahlte Standplatzmiete. Mit dem Tage nach der Bekanntmachung dieser Satzung gilt als jährlicher Mietaufwand die zu zahlende Standplatzmiete einschl. Mietnebenkosten entsprechend den Bestimmungen des § 79 Absatz 1 des Bewertungsgesetzes. Bei Eigennutzung ist die in vergleichbaren Fällen zu zahlende Standplatzmiete einschl. Nebenkosten im Sinne des Satzes 1 zu Grunde zu legen.

§ 4 (neu)
(1) Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand der Wohnung berechnet.

(2) Hat der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen ein Entgelt zu entrichten, so wird der jährliche Mietaufwand nach Abs. 1 wie folgt ermittelt:

1. anhand der Nettokaltmiete, die der Steuerpflichtige nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerpflicht für ein Jahr zu entrichten hätte (Jahresnettokaltmiete); wenn im Mietvertrag zwischen den Parteien eine Miete vereinbart wurde, in der einige oder alle Nebenkosten (z. B. Bruttokaltmiete, Bruttowarmmiete), Aufwendungen für die Möblierung der Wohnung, Stellplätze oder Garagen enthalten sind, sind zur Ermittlung der zu berücksichtigenden Nettokaltmiete die nachfolgenden pauschalen Kürzungen vorzunehmen:

a)	*für eingeschlossene Nebenkosten ohne Heizung*	*10 v. H.,*
b)	*für eingeschlossene Nebenkosten mit Heizung*	*20 v. H.,*
c)	*für Teilmöblierung*	*10 v. H.,*
d)	*für Vollmöblierung*	*20 v. H. und*
e)	*für Stellplatz oder Garage*	*5 v. H.*

2. für alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pachtzins, Nutzungsentgelt, Erbpachtzins oder Leibrente, gilt Nr. 1 entsprechend.

Für die Wohnungen im Sinne des § 1 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I, S. 2614) ist ebenfalls die Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten) anzusetzen. Die festgesetzte Fehlbelegungsabgabe zählt zur Bemessungsgrundlage.

(3) In Fällen, in denen

1. das nach Abs. 2 maßgebliche Entgelt mindestens fünfzig v. H. unterhalb der ortsüblichen Miete für vergleichbare Objekte liegt,
2. die Wohnung vom Eigentümer oder Verfügungsberechtigten selbst genutzt wird oder ungenutzt bleibt oder
3. die Wohnung unentgeltlich zur Nutzung überlassen wird,

ist der jährliche Mietaufwand nach Abs. 1 zu schätzen (§ 162 AO). Besteht ein örtlicher Mietspiegel, so ist dieser zu berücksichtigen.

(4)Bei Mobilheimen, Wohnmobilen, Wohn- und Campingwagen gelten die Abs. 1 bis 3 mit der Maßgabe entsprechend, dass als Nettokaltmiete die vereinbarte Nettostandplatzmiete gilt.

In § 6 Absatz 1 Satz 3 wurde der Paragraphenbezug entsprechend der neuen Satzung geändert. Satz 4 wurde aus redaktionellen Gründen angepasst. Inhaltlich erfolgt keine Änderung.

§ 6 Absatz 1 (alt)
[...] Stehen die Besteuerungsgrundlagen nach § 4 Abs. 3 bzw. § 4 Abs. 7 erst nach Ablauf des Kalenderjahres fest, so entsteht die Steuer mit Ablauf des Kalenderjahres. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige die Zweitwohnung aufgibt.

§ 6 Absatz 1 (neu)
[...] Stehen die Besteuerungsgrundlagen nach § 4 erst nach Ablauf des Kalenderjahres fest, so entsteht die Steuer mit Ablauf des Kalenderjahres.

Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem ihre Voraussetzungen nach den §§ 1 bis 3 entfallen.

§ 7 Absatz 1 wird entsprechend der Mustersatzung um die Nennung des § 10 und um einen Satz ergänzt. Dies hat lediglich einen klarstellenden Charakter.

§ 7 Absatz 1 (alt)
[...] Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung innehat, hat dies der Gemeinde innerhalb von einem Monat anzuzeigen

§ 7 Absatz 1 (neu)
[...] Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung (§ 10) eine Zweitwohnung innehat, hat dies der Gemeinde innerhalb von einem Monat anzuzeigen. Diese Anzeige hat unabhängig von den melderechtlichen Pflichten zu erfolgen.

§ 7 Absatz 2 wird entsprechend der Mustersatzung ebenfalls um einen Satz ergänzt. Die Ergänzung lässt sich aus dem § 4 schlussfolgern. Hier wird geregelt, welche begründenden Unterlagen als Nachweise für die Miethöhe geeignet sind.

§ 7 Absatz 2 (alt)
[...] Das gleiche gilt, wenn sich die für die Steuererhebung relevanten Tatbestände ändern.

§ 7 Absatz 2 (neu)
[...] Das Gleiche gilt, wenn sich die für die Steuererhebung relevanten Tatbestände ändern. Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge, Mietänderungsverträge und Mietbescheinigungen nachzuweisen.

In § 7 Absatz 3 werden die Vermieter von Campingplatzstellplätzen genauer definiert und der Satzbau wird umgestellt. Die Bedeutung des Absatzes bleibt inhaltlich gleich, daher erfolgt hier keine Gegenüberstellung zwischen alter und neuer Satzungsregelung.

§ 8 Absatz 1 entfällt und wird durch Absatz 2 ersetzt, da die bisherige Billigkeitsregelung in der Satzung entbehrlich ist. Sie wird bereits gesetzlich normiert in § 12 Kommunalabgabengesetz – KAG NRW -
§ 8 Absatz 2 wird folglich zu Absatz 1 und erhält sprachliche Anpassungen, die keine Auswirkung auf die Bedeutung haben.

> *§ 8 Absatz 1 (alt)*
> *Hat der Steuerschuldner mehr als zwei minderjährige Kinder, so wird die Steuerschuld auf Antrag um die Hälfte ermäßigt. Der Antrag ist schriftlich an die Gemeinde zu richten oder zur Niederschrift bei der Gemeinde zu erklären.*
>
> *§ 8 Absatz 1 (neu)*
> *Für Billigkeitsmaßnahmen gelten die Bestimmungen der Abgabenordnung in Verbindung mit § 12 KAG.*

§ 9 Absatz 1 Nr. 1 wird durch das Wort „oder“ am Schluss ergänzt. Dies hat lediglich klarstellenden Charakter zur darauffolgenden Nr. 2.

In § 9 Absatz 2 Nr. 2 entfällt die Anzeigepflicht zur Aufgabe der Zweitwohnung, da die Regelung nicht praxisrelevant ist.

> *§ 9 Absatz 2 Nr. 2 (alt)*
> *der Anzeigepflicht über Innehaben oder Aufgabe der Zweitwohnung nicht nachkommt oder*
>
> *§ 9 Absatz 2 Nr. 2 (neu)*
> *der Anzeigepflicht über das Innehaben der Zweitwohnung nicht nachkommt oder*

§ 10 beinhaltet den Zeitpunkt des Inkrafttretens und setzt die bisherige Satzung außer Kraft.

> *§ 10 (alt)*
> *Diese Satzung tritt mit Ausnahme von § 4 Abs. 7 Satz 2 und 3 rückwirkend zum 01. Juli 1996 in Kraft. § 4 Abs. 7 Sätze 2 und 3 treten mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.*
>
> *§ 10 (neu)*
> *Diese Satzung tritt zum 01.01.2020 in Kraft. Gleichzeitig tritt hiermit die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer vom 12.11.1999 außer Kraft.*

Finanzielle Auswirkungen:

Mit gravierenden finanziellen Auswirkungen ist durch die Änderung der Zweitwohnungssteuersatzung nicht zu rechnen. Betroffen von der Änderung sind ab 2020 insgesamt 6 von aktuell 546 Fällen. Die beiliegende Tabelle zu Schätzungen über die zukünftigen Auswirkungen der jährlichen Zweitwohnungssteuer zeigt lediglich minimale Veränderungen.

Beteiligte Fachbereiche:

FB	I		
Kenntnis genommen			

Bürgermeister o.V.i.A. Natalie Getta

Anlagen:

1. Entwurf der Zweitwohnungssteuersatzung
2. Prognose zur finanziellen Entwicklung