

Eitorf, den 22.11.2019

Amt 20.2 - Steuerabteilung

Sachbearbeiter/-in: Ursula Heuser

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Rat der Gemeinde Eitorf

09.12.2019

Tagesordnungspunkt:

Neufassung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Eitorf

Beschlussvorschlag:

Die als Anlage 2 beigefügte Neufassung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Eitorf wird beschlossen.

Begründung:

Am 24.10.2019 hat das Bundesverfassungsgericht einen Beschluss vom 18.07.2019 (Az. 1 BvR 807/12, 1 BvR 2917/13) seiner 2. Kammer des Ersten Senats veröffentlicht. Mit dem Beschluss, der die Satzung zweier bayerischer Gemeinden betrifft, darüber hinaus aber bundesweite Bedeutung hat, wird die überkommene Anknüpfung der kommunalen Zweitwohnungsbesteuerung an das Bewertungsgesetz (BewG) in Verbindung mit einer Indexierung als verfassungswidrig verworfen. Allerdings wurde für die betroffenen Satzungen eine Fortgeltungsanordnung bis zum 31.03.2020 getroffen; (erst) danach tritt die Nichtigkeit der Satzungen ein.

Nach dem BVerfG-Beschluss ist somit von einer Nichtigkeit aller Zweitwohnungssteuersatzungen auszugehen, die nicht bis Ende März 2020 wirksam geändert wurden. Der nunmehr als verfassungswidrig zu beurteilende Steuermaßstab lag bislang der Mustersatzung des Städte- und Gemeindebundes NRW (StGB) – und auch der Gemeinde Eitorf - zugrunde. Die Geschäftsstelle des StGB hat sich um eine rasche Überarbeitung der Mustersatzung bemüht, um den Kommunen, die Zweitwohnungssteuer erheben, einen Ratsbeschluss zur Satzungsänderung noch in diesem Jahr zu erleichtern. Mit Schnellbrief vom 06.11.2019 hat der StGB diese Mustersatzung zur Verfügung gestellt. Um die Umstellung des Steuermaßstabs so wenig aufwendig wie möglich zu gestalten, empfiehlt der StGB in dem vorgenannten Schnellbrief die Inkraftsetzung einer geänderten Satzung

noch vor Jahreswechsel.

In der überarbeiteten Mustersatzung wurde § 4 (Steuermaßstab) vollständig ersetzt; in den §§ 5 bis 7 wurden in diesem Zusammenhang weitere kleinere redaktionelle Änderungen erforderlich. Als Steuermaßstab wird nunmehr an tatsächlich vereinbarte Entgelte für die Wohnungsnutzung – in erster Linie die Nettokaltmiete – angeknüpft. Dies stellt nach derzeitiger Einschätzung des StGB eine verfassungsmäßige Alternative zum bisherigen Steuermaßstab dar, da dadurch der tatsächliche Aufwand des Steuerpflichtigen deutlich realitätsgerechter abgebildet wird als durch das bisherige Modell. In Rheinland-Pfalz kommt dieser neue Maßstab bereits seit einiger Zeit zur Anwendung. Es wird daher empfohlen, diesen Steuermaßstab auch in der Satzung der Gemeinde Eitorf ab 01.01.2020 anzuwenden und aus der Mustersatzung entsprechend zu übernehmen.

Bei abweichenden Vertragsvereinbarungen über den Mietzins, wie zum Beispiel eine Bruttokalt- oder Bruttowarmmiete, muss die Vergleichbarkeit zu einer Nettokaltmiete erst hergestellt werden, um dem Grundsatz der Gleichmäßigkeit der Besteuerung gerecht zu werden. Die Mustersatzung schlägt hier die Anwendung pauschaler Abschläge vor, die nach dem Vorbild der Mustersatzung in Rheinland-Pfalz gestaltet sind (s. § 4 Abs. 2). Wegen einer fehlenden ausreichenden Anzahl von entsprechenden Fällen liegen derzeit keine hinreichenden Anhaltspunkte vor, diese aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in der Gemeinde Eitorf mindernd oder erhöhend zu berücksichtigen. Es wird daher vorgeschlagen, die in der Mustersatzung des StGB vorgeschlagenen pauschalen Kürzungen in gleicher Höhe auch in die gemeindliche Satzung zu übernehmen.

Für die Fälle, in denen die Wohnung unentgeltlich zur Nutzung überlassen wurde bzw. die Wohnung vom Eigentümer oder Verfügungsberechtigten selbst genutzt wird oder ungenutzt bleibt, ist der jährliche Mietaufwand nach Abs. 1 zu schätzen (s. § 4 Abs. 3).

Es ist nicht auszuschließen, dass zwar eine vertragliche Abrede besteht, diese aber im Vergleich zu üblichen Größenordnungen ein sehr viel geringeres Entgelt vorsieht – unabhängig davon, ob dies mit Steuervermeidungsabsicht oder mangelndem Gewinnstreben zusammenhängt. Hierzu wird ein Steuersockel in § 4 Abs. 3 Nr. 1 festgelegt, der nicht unterschritten werden kann. Es wird vorgeschlagen, diese Grenze dahingehend festzusetzen, dass eine Schätzung des jährlichen Mietaufwands erfolgt, sofern das vereinbarte Entgelt mindestens 40 % unterhalb der ortsüblichen Miete für vergleichbare Objekte liegt. Damit wird zum einen eine weitgehend aufwandsgerechte Besteuerung ermöglicht. Zum anderen wird eine Grenze festgelegt, die in Anlehnung an die Regelungen im Einkommenssteuerrecht als angemessen erachtet wird. Die vorgennante Regelung aus dem Einkommenssteuerrecht besagt, dass Steuervorteile nicht mehr vollständig ausgeschöpft werden können, wenn die vereinbarte Miete weniger als 66 % der ortsüblichen Miete beträgt.

In § 5 wird der Steuersatz festgelegt. Bisher lag dieser in der Gemeinde Eitorf bei 10 %. Es muss davon ausgegangen werden, dass der geänderte Steuermaßstab auch Änderungen des Steuerertrages - sowohl in den einzelnen Steuerfällen als auch im gesamten Steueraufkommen - mit sich bringen wird. Inwieweit sich dies auswirken wird, kann derzeit nicht verlässlich beurteilt werden, weil die für die Besteuerung notwendigen Informationen noch nicht vorliegen. Da die Besteuerungsgrundlage eben bislang die indexierte Jahresrohrente war, die vom Finanzamt ermittelt wurde, war es bisher nicht erforderlich bei gemieteten Zweitwohnungen einen Mietvertrag vorzulegen bzw. nähere Angaben über die Wohnung zu erteilen. Es wird daher vorgeschlagen, zunächst den Steuersatz bei 10 % zu belassen. Nach näheren Erkenntnissen über die Besteuerungsgrundlagen könnte dann zum nächsten Jahr über einen geänderten Steuersatz beraten und entschieden werden.

In den Entwurf der Neufassung wurden noch weitere Änderungen eingepflegt, die auch bereits in der Mustersatzung des StGB Berücksichtigung finden. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um eine

Änderung des § 2 (Steuergegenstand).

Gemäß § 2 Abs. 2 ist demnach Zweitwohnung im Sinne der Satzung jede Wohnung, die nicht als Hauptwohnung gemeldet ist; die Zweitwohnungssteuer knüpft somit an die gemeldete Hauptwohnung an. Bei der Prüfung der Steuerpflicht kommt es damit auf die faktische Nutzung der Wohnung – wie § 2 Abs. 2 bislang vorsieht – nicht mehr an. Es kann damit im Regelfall anhand der melderechtlichen Daten entschieden und besteuert werden. Auf die Einlassung des Steuerpflichtigen oder anderweitige Feststellungen ist die Verwaltung zur Besteuerung nicht mehr angewiesen. Es würde damit die Feststellung einer Zweitwohnung künftig erheblich vereinfacht.

§ 2 Abs. 3 wurde ebenfalls entsprechend der Mustersatzung neu gefasst. Die bislang in § 2 Abs. 2 Satz 2 enthaltene Regelung des Ehegatten-Privilegs wird wortgleich in den neuen Abs. 3, Satz 1, übernommen. Die Regelung des Ehegatten-Privilegs wurde seinerzeit in die Satzung aufgenommen, nachdem das Bundesverfassungsgericht entschieden hatte, dass eine Zweitwohnungssteuer für eine berufsbedingte Nebenwohnung eines verheirateten Berufstätigen unzulässig ist. Der erste Senat stellte fest, dass die Erhebung der Zweitwohnungssteuer auf die Innehabung von Erwerbseweitwohnungen durch Verheiratete die Ehe diskriminiere und daher gegen Art. 6 Abs. 1 des Grundgesetzes verstoße.

Mit Einfügung eines neuen Satz 2 in Abs. 3 der Zweitwohnungssteuersatzung wird klargestellt, dass diese Ausnahme von der Besteuerung – der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts und entsprechender bundesrechtlicher Rechtsänderungen folgend – auch für eingetragene Lebenspartnerschaften gilt.

In Satz 3 wird die Zweitwohnungssteuersatzung mit der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zur Abgrenzung einer als Zweitwohnung besteuerten Wohnung von einer als reine Kapitalanlage geltenden Wohnung harmonisiert. Mit Urteil vom 26.09.2011 (Az. 9 C 1/01) wird für eine Nutzungsmöglichkeit auf eine Mindestdauer von 2 Monaten abgestellt. Bisher sah die gemeindliche Satzung noch eine 3-Monatsfrist vor.

Der neu eingefügte Abs. 4 des § 2 betrifft den Fall, dass jemand im Bundesgebiet nur eine Wohnung, im Ausland jedoch eine oder mehrere Wohnungen innehat. Nach Melderecht ist diese inländische Wohnung immer als Hauptwohnung anzusehen. Um eine Besteuerung vornehmen zu können, ist diese eigenständige Regelung notwendig, die auch die ausländische Hauptwohnung ausdrücklich in Bezug nimmt.

In den §§ 5, 6, 7 und 9 wurden weitere kleine Änderungen, die auch in der Mustersatzung des StGB Berücksichtigung finden, vorgenommen. Diese Änderungen haben klarstellenden bzw. redaktionellen Charakter.

In der beigefügten Anlage 1 wird die bisherige Satzung der vorgeschlagenen Neufassung gegenübergestellt. Die entsprechenden Änderungen wurden kenntlich gemacht.

Soweit die empfohlene Inkraftsetzung der überarbeiteten Zweitwohnungssteuersatzung noch im Jahr 2019 gelingt, kann die Veranlagung für das kommende Jahr 2020 bereits auf Basis der neuen Satzung stattfinden. Auch wenn für die Bescheiderteilung zunächst Informationen einzuholen sein werden, die der Verwaltung aktuell noch nicht vorliegen, wäre auf diesem Wege jedenfalls sichergestellt, dass während des gesamten Besteuerungszeitraums (Kalenderjahr) der neue Steuermaßstab bekannt und in Kraft ist. Dass die Erstellung der Bescheide später als üblich erfolgt, ist insoweit unschädlich.

Es wird daher empfohlen, die als Anlage 2 beigefügte Neufassung der Zweitwohnungssteuersatzung zu beschließen.

Anlage(n)

Anlage 1: Gegenüberstellung der bisherigen Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer und des Entwurfs der Neufassung

Anlage 2: Entwurf Satzungstext ab 01.01.2020