



Amt / Abt.: 20/203
Az.: 9245
Datum: 17.09.2020
Drucksache: 1-084/2020
TOP: Ö08

Vorlage für:
Stadtrat

am:
30.09.2020

öffentliche Sitzung

Betreff:	Sachverhalt in der Anlage
Neuerlass der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer - Nettokaltmiete -	
Beschluss-Vorschlag:	
Der Stadtrat beschließt den als Anlage beigefügten Entwurf der "Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung - ZwStS -)" als Satzung.	

Finanzielle Auswirkungen: einmalig laufend
Mittel stehen zur Verfügung ca.250.000 € Mehreinnahmen
Haushaltsstelle

Felix Eisenbach

Unterschrift (Name in Druckbuchstaben)

1. Original-Ausfertigung zurück an federführendes Amt (Kopiervorlage)

Amt 20
Stadtkämmerei / Steuerabteilung
Az.: 9245
Drucksachen-Nr. 1-084/2020

Dem Stadtrat
in öffentlicher Sitzung am 30.09.2020
vorgelegt.

Neuerlass einer Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer
– Nettokaltmiete -

I. SACHVERHALT

Die Stadt Lindau (B) erhebt seit dem 01.01.2006 eine Zweitwohnungssteuer. Von 2006 bis einschließlich 2019 erfolgte die Berechnung der Zweitwohnungssteuer auf der Grundlage einer vom Finanzamt, nach den Vorschriften der Einheitsbewertung von Grundstücken zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.1964 ermittelten, fiktiven Jahresrohmiete.

Aufgrund des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts vom 18.07.2019 (Az. 1 BvR 807/12, 1 BvR 2917/13) darf diese Bemessungsgrundlage künftig nicht mehr verwendet werden.

Als zulässige Bemessungsgrundlage für die Zweitwohnungssteuer muss nun, auch nach Auskunft des Bayerischen Städtetags und des Bayerischen Gemeindetages, ab dem Jahr 2020 die Nettokaltmiete herangezogen werden.

Bei vermieteten, zweitwohnungssteuerpflichtigen Wohnungen kann die Nettokaltmiete dem Mietvertrag entnommen werden. Für den weit überwiegenden Teil der zweitwohnungssteuerpflichtigen Wohnungen gibt es aber keine vertraglich festgelegte Nettokaltmiete, da die Wohnungen von den Eigentümern selbst genutzt werden. In diesen Fällen muss die Stadt Lindau (B) die Nettokaltmiete in Anlehnung an die Nettokaltmiete schätzen, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung im Stadtgebiet regelmäßig gezahlt wird.

Um eine gute Grundlage zu haben, hat die Stadt Lindau (B) mit Beschluss vom 29.01.2020 das Institut für empirische Marktanalysen (EMA) in Sinzing mit der Ermittlung einer ortsüblichen Nettokaltmiete sowie der Erstellung eines entsprechenden Gutachtens beauftragt. Die Ermittlung der Nettokaltmiete basiert auf einer repräsentativen Befragung Lindauer Haushalte und einer entsprechenden Auswertung. Hierzu wurden im März/April an ca. 7.000 Lindauer Haushalte entsprechende Fragebögen versandt. Aus dieser Datenerhebung konnten ca. 450 Fragebögen für die Ermittlung der Nettokaltmieten in Lindau (B) ausgewertet werden.

Zur Festsetzung der Zweitwohnungssteuer wird die ermittelte Nettokaltmiete anschließend mit dem in der Satzung festgelegten Steuersatz multipliziert. Die Höhe des Steuersatzes kann in den deutschen Städten und Gemeinden, welche eine Zweitwohnungssteuer erheben, unterschiedlich sein. In vergleichbaren bayerischen Fremdenverkehrsorten liegt der Steuersatz bei 20 %. Nach Ansicht des Bayerischen Gemeindetages ist ein Zweitwohnungssteuersatz in dieser Höhe noch zulässig und begegnet keinen rechtlichen Bedenken.

Vor dem Hintergrund der ergangenen Rechtsprechung und den damit verbundenen Anpassungen ist ein Neuerlass notwendig. Die in der Anlage beigefügte Satzung wurde in Abstimmung mit dem Rechtsamt und dem Bayerischen Gemeindetag ausgefertigt und entspricht weitestgehend der Mustersatzung.

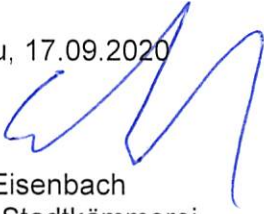
II. FACHLICHE BEWERTUNG

Die Stadtkämmerei schlägt vor, die neue Zweitwohnungssteuersatzung mit einem Steuersatz von 20 %, basierend auf der Nettokaltmiete, zu erlassen. Mit einem Steuersatz in dieser Höhe könnten Einnahmen in Höhe von ca. 800.000 EUR erzielt werden (Gesamtaufkommen 2019: 559.768 EUR).


III. BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Stadtrat beschließt den als Anlage beigefügten Entwurf der
„Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer
(Zeitwohnungssteuersatzung - ZwStS -)“
als Satzung.

Lindau, 17.09.2020



Felix Eisenbach
Leiter Stadtkämmerei



Tanja Bohnert
Leiterin Bürger- und Rechtsamt

Entwurf

Satzung
über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer
(Zweitwohnungssteuersatzung - ZwStS -)
vom (*Ausfertigungsdatum einfügen*)

Die Stadt Lindau (B) erlässt auf Grund des Art. 22 Abs. 2 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) und des Art. 3 Abs. 1 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.04.1993 (GVBl. S. 264), zuletzt geändert am 09.06.2020 (GVBl. S. 286), folgende Satzung:

§ 1

Allgemeines

Die Stadt Lindau (Bodensee) erhebt eine Zweitwohnungssteuer als örtliche Aufwandsteuer im Sinne des Art. 105 Abs. 2 a Grundgesetz (GG).

§ 2

Steuergegenstand

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. Als Wohnung gelten auch Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen, die länger als drei Monate im Kalenderjahr nicht oder nur unerheblich fortbewegt werden. Die vorübergehende Nutzung zu anderen Zwecken, insbesondere zur Überlassung an Dritte, steht der Zweitwohnungseigenschaft nicht entgegen.

§ 3

Steuerpflichtiger

(1) Steuerpflichtig ist, wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 innehat.

(2) Haben mehrere Personen gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner nach § 44 der Abgabenordnung (AO).

§ 4

Steuermaßstab

(1) Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet. Der jährliche Mietaufwand ist die Nettokaltmiete, die der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerpflicht für ein Jahr zu entrichten hätte (Jahresnettokaltmiete). Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pachtzins, Nutzungsentgelt, Erbpachtzins, Leibrente.

(2) Wenn nur eine Bruttokaltmiete (einschließlich Nebenkosten, aber ohne Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 10 % verminderte Bruttokaltmiete.

Wenn nur eine Bruttowarmmiete (einschließlich Nebenkosten und Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 20 % verminderte Bruttowarmmiete.

(3) Für Wohnungen, die im Eigentum des Steuerpflichtigen stehen oder die dem Steuerpflichtigen unentgeltlich oder zu einem Entgelt unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind, ist die Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe anzusetzen. Sie wird von der Stadt Lindau (Bodensee) in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

§ 5

Steuersatz

(1) Die Steuer beträgt jährlich 20 v.H. der Bemessungsgrundlage.

(2) Für Zweitwohnungen im Sinne des § 2 S. 2

beträgt der Steuersatz im Kalenderjahr 96,00 €

(3) Ist zum Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld die Verfügbarkeit der Zweitwohnung für Zwecke der persönlichen Lebensführung aufgrund eines Vertrages mit einer Vermietungsagentur, einem Hotelbetrieb oder einem vergleichbaren Betreiber zwecks Weitervermietung zeitlich begrenzt, beträgt die Steuerschuld bei einer tatsächlichen Verfügbarkeit im Veranlagungszeitraum von

- a) bis zu zwei Wochen 25 v. H.
- b) bis zu einem Monat 50 v. H.
- c) bis zu zwei Monaten 75 v. H.

des Satzes nach Abs. 1.

§ 6

Entstehung und Ende der Steuerpflicht

(1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr.

(2) Die Steuerpflicht für ein Kalenderjahr entsteht am 1. Januar. Tritt die Zweitwohnungseigenschaft erst nach dem 1. Januar ein, so entsteht die Steuerpflicht mit dem ersten Tag des auf diesen Zeitpunkt folgenden Monats.

(3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem die Zweitwohnungseigenschaft entfällt.

§ 7

Festsetzung und Fälligkeit der Steuer

(1) Die Stadt Lindau (Bodensee) setzt die Steuer für ein Kalenderjahr oder - wenn die Steuerpflicht erst während des Kalenderjahres entsteht - für den Rest des Kalenderjahres mit dem der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag durch Bescheid fest. In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass er auch für künftige Zeitabschnitte gilt, solange sich die Bemessungsgrundlagen und der Steuerbetrag nicht ändern.

(2) Die Steuer wird erstmalig einen Monat nach der Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig. Bis zur Bekanntgabe eines neuen Steuerbescheides ist die Steuer jeweils zum 1. März eines jeden Jahres fällig und ohne Aufforderung weiter zu entrichten.

(3) Endet die Steuerpflicht, so ist die zuviel gezahlte Steuer auf Antrag zu erstatten.

§ 8

Anzeigepflicht

(1) Wer Inhaber einer Zweitwohnung ist bzw. wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dies der Stadt Lindau (Bodensee) - Steuerabteilung - innerhalb eines Monats schriftlich anzuzeigen. Die Anmeldung oder Abmeldung von Personen nach dem Bayerischen Meldegesetz gilt nicht als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.

(2) Die Inhaber einer Zweitwohnung sind verpflichtet, der Stadt Lindau (Bodensee) - Steuerabteilung - für die Höhe der Steuer maßgebliche Veränderungen unverzüglich zu melden und über den Umfang dieser Veränderungen - auf Verlangen auch unter Vorlage entsprechender Unterlagen - Auskunft zu erteilen.

§ 9

Steuererklärung

(1) Der Inhaber einer Zweitwohnung ist zur Abgabe einer Steuererklärung verpflichtet. Zur Abgabe einer Steuererklärung ist auch verpflichtet, wer hierzu von der Stadt Lindau (Bodensee) aufgefordert wird.

(2) Der Steuerpflichtige hat innerhalb eines Monats nach Aufforderung oder bei Änderung des Steuermaßstabs nach § 4 eine Steuererklärung gemäß dem Formblatt der Stadt Lindau (Bodensee) abzugeben.

(3) Die Steuererklärung ist eigenhändig zu unterschreiben.

(4) Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen nachzuweisen.

(5) Es sind die Bestimmungen der Abgabenordnung in ihrer jeweils geltenden Fassung heranzuziehen, soweit das Kommunalabgabengesetz in seiner jeweils geltenden Fassung auf diese verweist.

§ 10

Mitwirkungspflichten

Die Mitwirkungspflichten Dritter, insbesondere desjenigen, der dem Steuerpflichtigen die Wohnung überlassen oder ihm die Mitnutzung gestattet hat - z.B. des Vermieters, des Eigentümers des Grundstücks oder der Wohnung, des Hausverwalters nach §§ 20 ff. des Wohnungseigentumsgesetzes oder des Vermieters von Campingplatz - Stellplätzen - ergeben sich aus § 93 AO.

§ 11

Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtiger oder bei Wahrnehmung der Angelegenheiten eines Steuerpflichtigen leichtfertig

1. über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
2. die Gemeinde pflichtwidrig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder einen anderen erlangt.

Die Strafbestimmungen des Art. 14 des Kommunalabgabengesetzes bleiben unberührt.

(2) Ordnungswidrig handelt auch, wer

1. als Inhaber einer Zweitwohnung im Erhebungsgebiet entgegen § 8 Abs. 1 das Innehaben einer Zweitwohnung bei In-Kraft-Treten dieser Satzung nicht innerhalb eines Monats anzeigt,
2. Inhaber einer Zweitwohnung im Erhebungsgebiet ist und nicht gem. § 8 Abs. 2 die für die Höhe der Steuer maßgeblichen Veränderungen unverzüglich meldet und über den Umfang dieser Veränderungen Auskunft erteilt,
3. als Inhaber einer Zweitwohnung im Erhebungsgebiet entgegen § 9 Abs. 1 nicht rechtzeitig seine Steuererklärung abgibt,
4. die in § 9 Abs. 4 genannten Unterlagen nicht einreicht,
5. als Eigentümer oder Wohnungseigentümer und Wohnungsgeber oder Vermieter von Campingplatz-Stellplätzen seinen Mitwirkungspflichten nach § 10 nicht nachkommt,
6. Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind.

(3) Gemäß Art. 15 des Kommunalabgabengesetzes kann eine Ordnungswidrigkeit nach Abs. 1 mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 € und gemäß Art. 16 des Kommunalabgabengesetzes eine Ordnungswidrigkeit nach Abs. 2 mit einer Geldbuße bis zu 5.000,00 € geahndet werden.

§ 12
Datenschutz

Die im Rahmen der Einhebung der Zweitwohnungssteuer verarbeiteten Daten werden zum Zweck der Durchführung des Verfahrens zur Festsetzung, Erhebung und Vollstreckung der Zweitwohnungssteuer verwendet.

§ 13
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2020 in Kraft.
Gleichzeitig tritt die Zweitwohnungssteuersatzung vom 16.07.2018 außer Kraft.

Lindau (B), den *(Ausfertigungsdatum einfügen)*

Stadt Lindau (Bodensee)

Dr. Claudia Alfons
Oberbürgermeisterin