

Vorlage an

Haupt- und Finanzausschuss für die Sitzung am

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am
--

Einführung einer Zweitwohnungssteuer in Weiterstadt, Prüfaufträge aus der Sitzung des Haupt- und Finanzausschuss vom 22.05.2014

In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 22.05.2014 wurden weitere noch zu klärende Prüfungsaufträge an die Verwaltung beschlossen.

- 1. Es ist zu prüfen, ob von Studenten eine Zweitwohnungssteuer erhoben werden kann? Wenn nein, ist dann ein entsprechender Passus in die Satzung aufzunehmen?**

Eine Rechtsauskunft beim Hessischen Städte- und Gemeindebund hat ergeben, dass sowohl die Zweitwohnungssteuer insgesamt als auch speziell die Besteuerung von Studenten rechtssicher erfolgen kann.

Das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 22.04.2008, wonach eine Besteuerung von Studenten nicht erfolgen darf, wurde mit Urteil vom Bundesverwaltungsgericht vom 13.05.2009 (BVerwG C 7.08) aufgehoben.

- 2. Die Bemessungsgrundlage der Nettokaltmiete ist zu überprüfen. Hierbei ist insbesondere zu klären, ob der Mietspiegel der Stadt Darmstadt zu Grunde gelegt werden kann (Rechtssicherheit).**

Nach Rücksprache mit dem Hessischen Städte- und Gemeindebund erfolgt in diesen Fällen eine Schätzung der Miethöhe nach der Abgabenordnung. Schätzungen werden in der Regel höher festgesetzt, wie wenn der Steuerpflichtige eigene Angaben macht. Schätzungen sind aber auch von der Verwaltung zu begründen, sodass es durchaus zulässig ist, sich auf den Mietpreisspiel einer in der näheren Umgebung liegenden Stadt zu beziehen, wenn ein eigener Mietpreisspiegel nicht vorliegt.

- 3. Die Meldevoraussetzungen für eine Zweitwohnung sind dem Ausschuss mitzuteilen. Es sollte hierbei auch darauf eingegangen werden, ob der Aufenthalt in Wohnwägen und Gartenlauben und der kurzzeitige Aufenthalt in der elterlichen Wohnung als Zweitwohnung angemeldet werden muss.**

Nach dem Hessischen Meldegesetz hat sich jeder innerhalb von 8 Tagen anzumelden, wenn er eine Wohnung bezieht. Hierbei ist es unabhängig, ob es sich um einen Haupt- oder Zweitwohnsitz handelt. Bei vorübergehenden Aufenthalten müssen sich Migranten bei einem Aufenthalt von mehr als 2 Monaten und Deutsche nach mehr als 6 Monaten anmelden. Dies gilt auch hier für Haupt- und Zweitwohnsitz.

Drucksache IX/0768/3

In Bezug auf die Anmeldepflicht bei Dauercampers hatte der Magistrat der Stadt Weiterstadt nach Inbetriebnahme des Campingplatzes beschlossen, dass sich die Dauercamper nicht mit Zweitwohnsitz anmelden müssen. Dies wird bis heute so praktiziert.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wird in die Satzung ein weiterer Ausnahmetatbestand aufgenommen, wonach Wohnwagen- und Wohnmobilbesitzer und Bewohner von Gartenlauben nicht mit der Zweitwohnungssteuer besteuert werden.

Es wird vorgeschlagen, der Satzungsentwurf der Drucksache IX/0768/2 aufgrund der Beratung und Prüfaufträge im Haupt- und Finanzausschuss vom 22.05.2014 wie folgt zu ändern:

Wohnwagen und Wohnlauben werden als nicht zu steuernde Ausnahmetatbestände mit aufgenommen

§ 3 Abs. 3 erhält nun folgenden Wortlaut:

Keine Zweitwohnungen im Sinne der Satzung sind:

- (a) Wohnungen in Alten-, Altenwohn- und Pflegeheimen, Einrichtungen zur vorübergehenden Aufnahme pflegebedürftiger Personen und ähnlichen Einrichtungen;
- (b) Wohnungen, die von einem nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten bzw. von einem nicht dauernd getrennt lebenden eine eingetragene Lebenspartnerschaft Führenden, aus beruflichen Gründen gehalten werden, wobei sich die gemeinsame Wohnung der Eheleute bzw. der Lebenspartner in einer anderen Stadt befindet.
- (c) ***Wohnwagen und Wohnmobile sowie Gartenlauben***

Bei der evtl. Mietpreisfestsetzung über den Mietspiegel der Stadt Darmstadt wurde ein Abschlag von 15 % mit aufgenommen, sodass sich die von der Verwaltung dann zu errechnende Miete damit an der Höhe der Sozialmieten in Weiterstadt orientiert. Dieser 15 prozentige Abschlag ergibt sich aus einem Erlass des Hessischen Ministers für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 03.07.2013 und ist bei der Ermittlung von Sozialwohnungsmieten zu berücksichtigen.

§ 4 Abs. 5 erhält nun folgenden Wortlaut:

- (1) Für Wohnungen, die im Eigentum des Steuerpflichtigen stehen, dem Steuerpflichtigen unentgeltlich oder zu einem Entgelt unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind, oder ungenutzt sind, ist die Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe anzusetzen, welche sich aus dem Mietspiegel der der Stadt Darmstadt ergibt. ***Maßstab ist der zu Beginn des Besteuerungszeitraumes gültige Mietspiegel mit einem Abschlag von 15 %.*** Während des Besteuerungszeitraumes eintretende Neufassungen des Mietspiegels bleiben unberücksichtigt.