

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 23.06.2014

In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 23. Juni 2014 wurden weitere noch zu klärende Prüfungsaufträge an die Verwaltung beschlossen.

1. Anfrage Dittrich, SPD Fraktion

Ab wann kann eine Wohnung als leer stehend angesehen werden? Herr Dittrich bittet um eine Präzisierung des Begriffs „Zweitwohnung“.

In § 15 des Hess. Meldegesetzes ist der Begriff der Wohnung wie folgt definiert:

Wohnung im Sinne des Gesetzes ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird. Als Wohnung gilt auch die Unterkunft an Bord eines Schiffes der Bundeswehr. Wohnwagen und Wohnschiffe sind nur dann als Wohnungen anzusehen, wenn sie nicht oder nur gelegentlich fortbewegt werden.

Eine Zweitwohnung ist nach § 16 des Hess. Meldegesetzes jede weitere Wohnung, die der Einwohner/in einer Stadt besitzt. Nach § 16 Abs. 3 ist bei jeder An- oder Abmeldung mitzuteilen, welche weitere Wohnung es gibt und welche Wohnung die Hauptwohnung ist.

Zweitwohnungen, die als Kapitalanlage vermietet sind, unterliegen nicht der Zweitwohnungssteuer. Hierunter fällt auch ein zwischenzeitlicher Wohnungsleerstand wegen eines Mieterwechsels oder wegen Renovierungsarbeiten.

Nicht vermietete weitere Zweitwohnungen wären nach § 2 des Satzungsentwurfs Zweitwohnungen, die zu besteuern wären. In der Praxis allerdings werden leer stehende Zweitwohnungen von den meisten Städten nicht besteuert (Bsp. Darmstadt, Mörfelden, Kaiserslautern). Der Aufwand und in vielen Fällen die Prüf- und Beweispflicht der Städte hält die Verwaltungen davon ab, diesen Fällen nachzugehen.

Es wird vorgeschlagen, zur Rechtssicherheit der Hauseigentümer an dieser Stelle noch einen weiteren Ausnahmetatbestand der Besteuerung in den Satzungsentwurf mit aufzunehmen:

„Eine Zweitwohnungssteuer entfällt, wenn sie sich im selben Gebäude wie die Hauptwohnung des Eigentümers befindet.“

2. Anfrage Pohl, CDU-Fraktion

Können Kinder, die außerhalb von Weiterstadt ihren ersten Wohnsitz begründet haben, bei ihren Eltern in Weiterstadt aber noch mit zweitem Wohnsitz gemeldet sind, zur Zweitwohnungssteuer herangezogen werden?

Zur Zweitwohnungssteuer können grundsätzlich nur volljährige Personen herangezogen werden. Bei unregelmäßigen Aufenthalten entsteht grundsätzlich keine Steuerpflicht.

Ob volljährige Kinder, die mit Hauptwohnsitz außerhalb von Weiterstadt und mit Zweitwohnsitz bei den Eltern gemeldet sind, zur Zweitwohnungssteuer herangezogen werden können, hängt von der jeweiligen Einzelfallsituation ab. Wenn eine rechtlich abgesicherte Verfügungsgewalt über die Zweitwohnung in Form eines Mietvertrages oder auch nur der Zahlung von Miete besteht, dann wäre die Zweitwohnung zu besteuern. Ist dies nicht so (Urteil des BGH Baden-Württemberg vom 25.02.2013 Az.2S2515/12), dann darf eine Besteuerung nicht erfolgen. Die entsprechenden Angaben müssen von den

Eigentümern gemacht werden. Würde die Stadt diese Angaben anzweifeln, wäre sie in der Beweispflicht.

3. Anfrage Moczygemba, FWW-Fraktion

Wie verhält es sich mit der Entsendung von Mitarbeitern durch ihren Arbeitgeber. Unterliegen die Mitarbeiter, welche durch Entsendungsvertrag mit ihrem Arbeitgeber eine Zweitwohnung in Weiterstadt begründen, der Steuerpflicht?

Nach § 25 Hess. Meldegesetz müssen sich auch Mitarbeiter von Unternehmen aus anderen Städten, die über einen Zeitraum von mehr als 6 Monaten in Weiterstadt beschäftigt sind, mit Zweitwohnsitz in Weiterstadt anmelden und unterliegen damit auch der Zweitwohnungssteuer.

Es sei denn, es handelt sich um Personen nach § 3 Abs. 3 des Satzungsentwurfs. Hier gibt es wieder eine Ausnahmeregelung in der Zweitwohnsitzbesteuerung. Nach der aktuellen Rechtsprechung dürfen Wohnungen, die von einem nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten bzw. von einem nicht dauernd getrennt lebenden eingetragene Lebenspartnerschaft Führenden, aus beruflichen Gründen gehalten werden, wobei sich die gemeinsame Wohnung der Eheleute bzw. der Lebenspartner in einer anderen Stadt befindet, nicht als Zweitwohnungen im Sinne der Satzung angesehen werden.

4. Anfrage Köhler, CDU-Fraktion

Wie ist nach dem Hess. Meldegesetz eine Zweitwohnung definiert? Ab wann ist ein solcher Wohnsitz zu melden?

Die Definition Zweitwohnung nach dem Hess. Meldegesetz ist bereits bei der Anfrage von Herrn Dittrich beantwortet.

Ein Zweitwohnsitz ist nach § 13 Abs. 1 Hess. Meldegesetz innerhalb einer Woche anzumelden.

§ 25 des Hess. Meldegesetzes regelt abweichend den vorübergehenden Aufenthalt wie folgt:

Einwohnerinnen und Einwohner unterliegen nicht der Meldepflicht nach § 13 Abs. 1, wenn

- Sie für eine Wohnung im Inland gemeldet sind (§ 13 und 22) und gewährleistet ist, dass das Beziehen der vorübergehend benutzten Wohnung auf andere Weise (z.B.: *der Aufenthalt in einem Hotel. Die Person ist ja dann dort registriert. Jedoch besteht dann auch nach 6 Monaten die reguläre Meldepflicht.*) erfasst wird, oder
- Sie für eine Wohnung im Inland gemeldet sind und ein Aufenthalt sechs Monate nicht überschreitet, oder
- Ihr Aufenthalt, wenn sie sonst im Ausland wohnen und im Inland nicht gemeldet sind, zwei Monate nicht überschreitet.

Die Pflicht zur Anmeldung bei der Meldebehörde entsteht durch das Beziehen einer Wohnung. Dieses ist ein tatsächlicher Vorgang, der weder eine Wohnsitzbegründung noch die Geschäftsfähigkeit des Einzelnen voraussetzt. Eine Wohnung beziehen heißt, in eine Wohnung einzuziehen, um sie mit einer gewissen Regelmäßigkeit tatsächlich zum Wohnen oder Schlafen zu benutzen. Unabhängig von allen anderen Rechtsbeziehungen ist für den Beginn der Meldepflicht allein die tatsächliche Benutzung eines zum Wohnen oder Schlafen geeigneten Raumes maßgebend.

5. Anfrage Petri, ALW-Fraktion

Herr Petri bittet um Vorlage einer Positivliste, in der alle Fälle konkret geschildert werden, die der Zweitwohnungssteuer unterliegen.

Nach dem vorliegenden Satzungsmuster sind folgende Personen zweitwohnungssteuerpflichtig:

Alle Personen, die neben ihrer Hauptwohnung eine weitere Wohnung oder auch Wohnungen für die persönliche Lebensführung vorhalten, wie z.B.:

- Studenten oder in sonstiger Ausbildung befindliche Personen, die mit Hauptwohnsitz noch bei den Eltern gemeldet sind und mit Zweitwohnsitz in Weiterstadt
- Personen, die sich länger als 6 Monate in Weiterstadt aufhalten und deren Erstwohnsitz in einer anderen Stadt ist (Ausnahme § 3 Abs. 3 b des Satzungsentwurfs).
- Personen, deren Erstwohnsitz nicht in Deutschland ist, ab einem Aufenthalt von 2 Monaten in Weiterstadt.
- Alle Personen, bei denen der Grund für die Anmeldung der Zweitwohnung nicht bekannt ist (theoretisch auch Ferienwohnungen).
- Alle Personen, die nachweislich neben ihrer Hauptwohnung, außer im eigenen Haus, für ihre persönliche Lebensführung noch weitere Wohnungen besitzen.

Nicht zweitwohnungssteuerpflichtig sind:

- Wohnungen in Alten-, Altenwohn- und Pflegeheimen, Einrichtungen zur vorübergehenden Aufnahme pflegebedürftiger Personen und ähnlichen Einrichtungen.

Drucksache IX/0768/4

- 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 befinden muss.
- Wohnwagen u. Wohnmobile sowie Gartenlauben.
- Kurzzeitige Aufenthalte bis 6 Monate, bzw. bis 2 Monate bei ausländischen Mitbürgern.
- Zweitwohnungen, die als Kapitalanlage dauerhaft vermietet sind.
- Neu, noch in die Satzung aufzunehmen: Eine Zweitwohnungssteuer entfällt, wenn sie sich im selben Gebäude wie die Hauptwohnung des Eigentümers befindet.

- Möller -
Bürgermeister