

Zweitwohnungssteuer

Vorstellung des Satzungsentwurfs im
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss

Überblick

1. Vorstellung Satzungsentwurf

- (1) Steuergegenstand – Was ist eine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung?
- (2) Steuermaßstab – Was ist die Bemessungsgrundlage?
- (3) Steuerbefreiungen – Welche Tatbestände sind befreit?
- (4) Verfahren – Meldepflichten und Ordnungswidrigkeiten

2. Weiteres Vorgehen

§ 2 Steuergegenstand

- (1) Gegenstand der Steuer ist das **Innehaben einer Zweitwohnung** im Stadtgebiet.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung im Sinne des Abs. 6, die jemand **neben seiner Hauptwohnung** zu seiner persönlichen Lebensführung / des persönlichen Lebensbedarfs oder dem seiner Familienangehörigen oder seines Lebenspartners innehat, insbesondere zu Erholungs-, Berufs- und Ausbildungszwecken.
- (3) **Hauptwohnung** ist diejenige von mehreren Wohnungen einer Einwohnerin / eines Einwohners, die er vorwiegend benutzt. Hauptwohnung eines verheirateten oder in einer eingetragenen Partnerschaft lebenden Einwohners, der nicht dauernd getrennt lebt, ist die vorwiegend benutzte Wohnung der Familie oder der Lebenspartner. In Zweifelsfällen ist die vorwiegend benutzte Wohnung dort, wo der räumliche Schwerpunkt der Lebensinteressen des Einwohners liegt.

Auf ein Innehaben der Hauptwohnung im Sinne einer rechtlichen Verfügungsbefugnis kommt es daneben nicht an. (Kinderzimmerregelung)

Abgrenzung Haupt-/Zweitwohnung

Diese Passage bleibt entgegen der Darstellung im Satzungsentwurf bestehen: sie regelt, dass eine Zweitwohnung im Stadtgebiet auch dann eine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist, wenn die auswärtige Hauptwohnung nur ein Kinderzimmer darstellt.

§ 2 Steuergegenstand

(4) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Eigentümer oder Hauptmieter einer Wohnung im Sinne des Absatzes 6, gilt hinsichtlich derjenigen Eigentümer oder Hauptmieter, denen die Wohnung als Nebenwohnung dient, der auf sie entfallende Wohnungsanteil als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung. (...)

Beispiel: Wohngemeinschaften

§ 2 Steuergegenstand

- (5) Eine Wohnung verliert die Eigenschaft als Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders oder nicht genutzt wird. Als vorübergehend gilt dabei ein Zeitraum von weniger als drei Monaten.
- (6) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird und von dem aus zumindest die Mitbenutzung einer Küche oder Kochgelegenheit sowie einer Waschgelegenheit und einer Toilette möglich ist. Als Wohnung gelten auch alle Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwägen, die zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfes auf einem eigenen oder fremden Grundstück für einen nicht nur vorübergehenden Zeitraum abgestellt werden. Als vorübergehend gilt dabei ein Zeitraum von weniger als drei Monaten.

Eine Unterbrechung der Nutzung von weniger als drei Monaten führt nicht dazu, dass die Wohnung in dieser Zeit nicht steuerpflichtig ist.

Definition einer Wohnung

Camper = Wohnung
(ab einer Aufenthaltsdauer von mehr als drei Monaten)

§ 2 Steuergegenstand

(8) Eine Zweitwohnung im Sinne der Zweitwohnungssteuersatzung ist **nicht gegeben**, wenn der Inhaber sie **ausschließlich als Kapitalanlage** nutzt. Eine ausschließliche Nutzung als Kapitalanlage ist gegeben, wenn der Inhaber die Wohnung **weniger als drei Monate** im entsprechenden Kalenderjahr 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.

Beispiel: Die gelegentlich selbst genutzte Ferienwohnung

Leerstehende Wohnungen dürfen nicht der ZWSt unterworfen werden: Entscheidung BgH (Az. 9 C 5.13)

§ 4 Steuermaßstab

- (1) Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand der Wohnung berechnet.
- (2) 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.

§ 4 Steuermaßstab

(5) Statt des Betrages nach Abs. 2 gilt als jährliche Nettokaltmiete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zum Gebrauch durch Dritte unentgeltlich oder unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind, der Mittelwert (Median) der Miete pro Quadratmeter laut jeweils ortsüblicher Miete von vergleichbaren Mietobjekten innerhalb des Stadtgebiets Bad Dürkheim.

Eigentumswohnungen, verbilligte Vermietung an Angehörige

Bemessung in der Praxis ggf. problematisch

§ 4 Steuermaßstab

(6) Bei Mobilheimen, Wohnmobilen, Wohn- und Campingwägen gilt als Nettokaltmiete die vereinbarte Nettostandplatzmiete. ~~„mindestens jedoch die in 5 vergleichbaren Fällen zu zahlende Nettostandplatzmiete.“~~

Verwaltungsvereinfachung: Die Prüfung von fünf vergleichbaren Fällen ist bei nur einem Campingplatz im Stadtgebiet nicht nötig.

§ 6 Steuerbefreiungen

- (1) Personen bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres. ~~„die zum Zwecke der Schul- oder Berufsausbildung eine Nebenwohnung innehaben, sind von der Abgabe befreit.“~~
- (2) Verheiratete Personen / Personen in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft, die nicht dauernd getrennt von der Familie leben, deren eheliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet und die aus beruflichen Gründen eine Nebenwohnung in der Stadt Bad Dürkheim innehaben, sind von der Abgabe befreit.

Keine weitere Prüfung bei Personen unter 18 Jahren

Verfassungsrechtliche Pflicht zur Ausnahmeregelung:
„Melderechtliche Zwangslage“

§ 9 Anzeigepflicht, Mitteilungspflichten

- (1) Wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung in Besitz nimmt, hat der Stadtverwaltung dies innerhalb von einem Monat (nach dem Einzug) mit amtlichem Vordruck oder über die digitale Erklärung zur Zweitwohnungssteuer anzuzeigen.
- (2) Endet die Wohnungshaltung, so gilt die Vorschrift des Abs. 1 entsprechend.
- (3) Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung inne hat, hat das bei der Stadtverwaltung Bad Dürkheim innerhalb eines Monats anzuzeigen.
- (4) Der Steuerpflichtige ist gleichzeitig verpflichtet, der Stadt Bad Dürkheim alle für die Steuererhebung erforderlichen Tatbestände (Mietwert, Art der Nutzung etc.) schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadt mitzuteilen. Das Gleiche gilt, wenn sich die für die Steuererhebung relevanten Tatbestände ändern.
- (5) Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge, Mietänderungsverträge und Mietbescheinigungen nachzuweisen.

Meldepflicht bisher nicht gemeldeter Zweitwohnungen bis Ende Juli 2024

Melderechtlich besteht die Verpflichtung ohnehin bereits.

§ 10 Steuererklärung

- (1) Der Inhaber einer Zweitwohnung ist zur Abgabe einer Steuererklärung verpflichtet. Zur Abgabe einer Steuererklärung ist auch verpflichtet, wer hierzu von der Stadtverwaltung aufgefordert wird.
- (2) Der Steuerpflichtige hat innerhalb eines Monats nach Aufforderung oder bei Änderung des Steuermaßstabes nach § 4 eine Steuererklärung gemäß dem Formblatt oder eine digitale Erklärung abzugeben.
- (3) Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge, Mietänderungsverträge und Mietbescheinigungen nachzuweisen.
- (4) Wenn die Sachverhaltsaufklärung durch die Beteiligten nicht zum Ziel führt oder keinen Erfolg verspricht, sind auch andere Personen, insbesondere Vermieter oder Verpächter von Wohnungen und Vermieter von Campingplatz-Stellflächen im Sinne von § 2 verpflichtet, der Stadtverwaltung auf Nachfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände mitzuteilen.

Regelungen entsprechen den abgabenrechtlichen Standards der Abgabenordnung (AO)

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig i. S. v. § 16 Abs. 2 Nr. 2 KAG handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig den Anzeigepflichten nach § 9 oder Steuererklärungspflichten nach § 10 dieser Satzung nicht nachkommt sowie über abgabenrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht.
- (2) Ordnungswidrig handelt auch, wer
 1. als Grundstückseigentümer, Wohnungseigentümer, Wohnungsgeber oder Vermieter seinen Mitwirkungspflichten nach § 10 Abs. 4 nicht nachkommt oder
 2. Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind.
- (3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 EUR geahndet werden.

Regelungen entsprechen den abgabenrechtlichen Standards der Abgabenordnung (AO)

Weiteres Vorgehen

Weiteres Vorgehen

- Daten überarbeiten
- Infoma einrichten
- Meldebogen digital erstellen
- Anschreiben der bisher bekannten Inhaber
- Festsetzungen zweite Jahreshälfte
- Bußgeldverfahren konsequent einsetzen

Fragen

Vielen Dank

Nettokalt miete 6.000€ x Hebesatz von 10% =Zweitwohnungssteuer von 600€	x 500 ZWS = 300.000
Nettokalt miete 6.000€ x Hebesatz von 15% =Zweitwohnungssteuer von 900€	x 500 ZWS = 450.000

