

Beschlussvorlage

VFA/2002/2022/GGE

Beschluss der Gemeindevertretung Gelbensande über die 1. Änderung zur Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Gelbensande

Amt/Aktenzeichen: Finanzabteilung /	Erstellungsdatum: 28.01.2022
Verfasser: Marquardt, Silke	Status: öffentlich

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
17.02.2022	Haupt- und Finanzausschuss Gelbensande
24.03.2022	Haupt- und Finanzausschuss Gelbensande
07.04.2022	Gemeindevertretung Gelbensande

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gelbensande hat in ihrer Sitzung am 03.12.2020 die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer beschlossen.

Die Bekanntmachung der Satzung erfolgte am 17.12.2020 auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide.

Im Laufe des Jahres 2021 wurde alle in Betracht kommenden Steuerpflichtigen angeschrieben, um sich zu erklären.

Im Zuge der Abarbeitung der Erklärungen zur Zweitwohnungssteuer sind verschiedene Sachverhalte aufgefallen, die einer konkreteren Regelung in der Zweitwohnungssteuersatzung bedürfen.

1. Es gibt einige Steuerpflichtige, vor allem im Bereich des Ferienwohngebietes „Küstenwald“, die mehrere Wohnungen besitzen.
Die Gemeinde Gelbensande hat den Umgang mit solchen Fällen bisher nicht in ihrer Satzung geregelt. Da es bereits einen Rechtsstreit in der Gemeinde Ahrenshoop zu dieser Thematik gab und es in diesem Rahmen zu einem Vergleichsvorschlag kam, sollte dies in der Satzung der Gemeinde Gelbensande geregelt werden, um in dem Bereich Rechtsicherheit zu haben.
2. Es ist aufgefallen, dass Steuerpflichtige ihren Hauptwohnsitz im Ausland besitzen.
Diese fallen bisher nicht unter die Zweitwohnungssteuersatzung. Um auch in diesen Fällen eine rechtssichere Regelung vorzuhalten, sollte die Satzung um diesen Aspekt ergänzt werden.
3. Bisher war die Erklärung zur Zweitwohnungssteuer, womit sich der Steuerpflichtige zu erklären hat, Anlage zur Satzung.
Sollte eine Anpassung der Erklärung notwendig sein, hat dies immer eine Satzungsänderung zur Folge.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt der Gemeindevertretung die Satzungsänderung zu beschließen, um im Falle eines Widerspruches oder einer Klage eine rechtssichere Regelung vorhalten zu können.

- Zu 1. Es gibt eine Steuerpflichtige, die im Gemeindegebiet mehrere Wohnungen besitzen.

VFA/2002/2022/GGE

Dies bezieht sich hauptsächlich auf das Ferienwohngebiet „Küstenwald“. In der Regel erfolgt die Vermietung über eine Vermittlungsagentur. Damit eine zweitwohnungssteuerfreie Ferienwohnung vorliegt, muss im Vertrag mit der Vermittlungsagentur ein Eigennutzungsausschluss geregelt sein.

Dies ist nach Sichtung der eingegangenen Erklärungen in den wenigsten Fällen so. In der Regel handelt es sich um Standardverträge und für die Wohnungsbesitzer war die vorhandene Regelung bisher irrelevant, da erst ab 01.01.2021 die Zweitwohnungssteuerpflicht besteht.

Einige Steuerpflichtige vermieten die Wohnung/en auch selbst über diverse Internetportale. Diese Personen sind i.d.R. steuerpflichtig, da Sie jederzeit die Möglichkeit der Nutzung haben (Urteil OVG Greifswald).

Nach jetzigem Kenntnisstand besitzen rund 18 Steuerpflichtige mehrere Wohnungen. Diese können tatsächlich nur eine Wohnung für sich selbst gleichzeitig nutzen.

Um in diesen Fällen eine gesetzliche Grundlage vorhalten zu können, sollte die entsprechende Regelung in die Satzung aufgenommen werden.

Somit besteht grundsätzlich für die größere Wohnung die Steuerpflicht, es sei denn der Steuerpflichtige ändert seinen Vermittlungsvertrag oder gibt an welche Wohnung er tatsächlich selbst nutzt. Dritte und weitere Wohnungen sind steuerfrei.

- Zu 2. Nach Sichtung der Erklärung zur Zweitwohnungssteuer wurde festgestellt, dass es Steuerpflichtige gibt, die ihren Hauptwohnsitz im Ausland haben. Danach würden diese nicht steuerpflichtig sein.

Derzeit würde es 1 Steuerpflichtigen betreffen. Eine weitere Person ist melderechtlich nicht ermittelbar. Diese Person kann von der neuen Zweitwohnungssteuerpflicht nicht benachrichtigt werden.

Um den Tatbestand der Steuerpflichtigen mit ausländischem Wohnsitz zu regeln, wird empfohlen eine Regelung in die Satzung aufzunehmen.

- Zu 3. Jeder potenzielle Steuerpflichtige hat die Erklärung zur Zweitwohnungssteuer auszufüllen.

Die Angaben in der Erklärung zur Zweitwohnungssteuer basieren auf den Regelungen in der Zweitwohnungssteuersatzung. Sollte es notwendig sein die Erklärung zu ergänzen bzw. von der Formulierung anzupassen, hat das zur Folge, dass immer die Satzung geändert werden muss. Um davon abzusehen, sollte die Erklärung zur Zweitwohnungssteuer nicht mehr Anlage zur Satzung sein.

Der bisherige § 2 Abs. 5 wurde gestrichen, da diese Regelung bereits unter § 2 Abs. 2 letzter Satz vorhanden ist.

Gem. § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung M-V (KV M-V) i. V. m. § 1 Abs. 1 Kommunalabgabengesetz (KAG M-V) können Gemeinden Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches durch eine Satzung regeln, soweit ein anderes Gesetz nichts anderes bestimmt. Laut § 3 Abs. 1 KAG M-V ist die Zweitwohnungssteuer eine örtliche Aufwandssteuer. Die Satzung sollte zum 01.01.2021 rückwirkend in Kraft gesetzt werden, da ab 01.01.2021 die Steuerpflicht besteht.

Laut Kommentierung zu § 5 Abs. 1 Randziffer 6 der KV M-V ist die rückwirkende Inkraftsetzung rechtlich unbedenklich, da der o. g. Punkt 1 begünstigend für den Steuerpflichtigen ist (er ist nur für eine Wohnung steuerpflichtig). Der o. g. Punkt 3 hat keine finanzielle Auswirkung für den Steuerpflichtigen.

Der o. g. Punkt 2 wäre nachteilig für den Steuerpflichtigen. Mit Erlass der Satzung Ende 2020 musste er aber damit rechnen steuerpflichtig zu sein. Damit ist eine rückwirkende Ausdehnung der Satzung zulässig.

Mit den Änderungen wird eine gesicherte Rechtsgrundlage für zu erstellende Steuerbescheide geschaffen.

VFA/2002/2022/GGE

Die Gemeinde Gelbensande hat mit Beschluss der Zweitwohnungssteuersatzung die Außerkraftsetzung zum 31.12.2024 beschossen, da Aufwand und Nutzen der Erhebung zu diesem Zeitpunkt überprüft werden sollte.

Nach jetzigem Kenntnisstand werden min. 80 bis 90 Personen dauerhaft steuerpflichtig sein. Dies hat zur Folge, dass die Gemeinde dauerhaft jährlich mit rund 30.000 EUR an Erträgen/Einzahlungen rechnen kann.

Die Verwaltung empfiehlt der Gemeindevertretung der Gemeinde Gelbensande die Regelung zur Außerkraftsetzung der Satzung per 31.12.2024 zu streichen.

Finanzierung:

Die Änderung der Zweitwohnungssteuersatzung hat finanzielle Auswirkungen auf den Ergebnis- und Finanzhaushalt der Gemeinde und ist davon abhängig, wie viele Personen steuerpflichtig sind.

Nach der Festsetzung für das 1. Steuerjahr 2021 kann dauerhaft mit Erträgen/Einzahlungen von rund 30.000 EUR je Jahr aus der Zweitwohnungssteuer gerechnet werden. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Erträge/Einzahlungen sinken werden. Diese Summe basiert auf der tatsächlichen kompletten Eigennutzung der Objekte durch die Steuerpflichtigen.

Mit Stand 07.03.2022 wurden fast alle Erklärungen zur Zweitwohnungssteuer bearbeitet und festgesetzt. Derzeit wurden rund 89.000 EUR angeordnet. In dieser Summe sind aber auch Festsetzungen für das Kalenderjahr 2021 enthalten.

Es sind noch diverse Widersprüche zur Bearbeitung offen, so dass sich die Summe von 89.000 EUR noch reduzieren kann. Außerdem ist damit zu rechnen, dass diverse bisher Steuerpflichtige ihre Vermittlungsverträge ändern werden, so dass für diese Personen keine Steuerpflicht mehr bestehen wird.

Stellungnahme des Haupt- und Finanzausschusses vom 17.02.2022:

Der Punkt wurde von der Tagesordnung genommen.

Stellungnahme des Haupt- und Finanzausschusses vom 24.03.2022:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung Gelbensande mit 4 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 1-Stimmenenthaltung, die im Beschlussvorschlag aufgeführte 1. Änderung zur Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Gelbensande zu bestätigen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gelbensande beschließt die 1. Änderung zur Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Gelbensande.

1. Änderung zur Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Gelbensande

Änderungen in der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Gelbensande werden in folgenden Paragraphen vorgenommen:

§ 2 Steuergegenstand

VFA/2002/2022/GGE

- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung in melderechtlichem Sinne für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienmitglieder innehat.
Satz 1 gilt auch für den Fall, dass sich die Hauptwohnung im Ausland befindet.
Hauptwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, die der Abgabepflichtige **faktisch** vorwiegend **benutzt**, was regelmäßig durch die Anmeldung als Hauptwohnung (§ 21 Bundesmeldegesetz) dokumentiert wird.
Auf ein Innehaben der Hauptwohnung im Sinne der rechtlichen Verfügungsbefugnis kommt es daneben nicht an.
Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig zu anderen als den **vorgesehenen** Zwecken nutzt.
- (3) **Dritte und weitere Wohnungen im Gemeindegebiet unterliegen nicht der Zweitwohnungssteuer. Ist jemand Inhaber mehrerer Wohnungen neben der Hauptwohnung, unterliegt diejenige Wohnung der Zweitwohnungssteuer, die der Inhaber tatsächlich für sich oder seine Angehörigen vorhält. Im Zweifel wird die Wohnung mit dem höchsten jährlichen Mietaufwand nach § 4 Abs. 1 besteuert.**
- (4) Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird oder genutzt werden kann und zu dem eine Kochgelegenheit sowie eine Toilette gehört.
- (5) Zweitwohnungen sind auch Wohnungen, die auf Erholungsgrundstücken (§§ 312 bis 315 des Zivilgesetzbuches der DDR vom 19. Juni 1975, GBl. I Nr. 27 S. 465) errichtet worden sind.
- (6) Nutzen mehrere Personen, die nicht zu einer Familie gehören, gemeinschaftlich eine Wohnung, so gilt als Zweitwohnung der auf diejenige Person anfallende Wohnungsteil, dem die Wohnung als Nebenwohnung im Sinne des Meldegesetzes dient. Für die Berechnung des Wohnungsanteils ist die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume den an der Gemeinschaft beteiligten Personen zu gleichen Teilen zuzurechnen. Dem Anteil an der Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume ist die Fläche der von der/dem Nutzungsberechtigten allein genutzten Räume hinzuzufügen.

§ 7

Anzeige- und Mitteilungspflicht

- (2) Der Inhaber einer Zweitwohnung ist verpflichtet, der Gemeinde alle erforderlichen Angaben gemäß **amtlich vorgeschriebenem Vordruck** zur Ermittlung des Mietaufwandes gemäß § 4 zu machen. Dieser Vordruck ist vom Steuerpflichtigen eigenhändig zu unterschreiben.
Die Angaben des Steuerpflichtigen sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietvertrag, **Mietänderungsvertrag oder Vermittlungsvertrag** nachzuweisen. Gibt der Steuerpflichtige keine Erklärung ab, kann die Steuer nach § 162 AO aufgrund einer Schätzung festgesetzt werden.

§ 10

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese 1. Änderung im § 2 Abs. 2 und 3 sowie § 7 Abs. 2 tritt rückwirkend zum 01.01.2021 in Kraft. Die Außerkraftsetzung zum 31.12.2024 wird aufgehoben.

Gelbensande, _____

Manfred Labitzke
Bürgermeister

-Siegel-

Hinweis:

Soweit beim Erlass dieser Satzung gegen Verfahrens- und Formvorschriften verstoßen wurde, können diese gemäß § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V nach Ablauf eines Jahres seit dieser öffentlichen Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden. Diese Einschränkung gilt nicht für die Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

Davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Anlage/n

1. Änderung Zweitwohnungssteuersatzung
Zweitwohnungssteuersatzung Gelbensande