



Bereich Finanzen
Az:
Datum: 28.02.2002

2002/061
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Haupt- und Finanzausschuss	19.03.2002	
Rat der Stadt	21.03.2002	

Betreff

Zweitwohnungssteuersatzung

☐ Finanzielle Auswirkungen ☐ keine haushaltsmäßige Berührung ☒ Auswirkungen siehe Sachverhalt	Haushaltsstelle(n): Gesamtkosten der Maßnahme: ggf. Höhe des Zuschusses %=
---	--

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt die Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Castrop-Rauxel gemäß Anlage 1 der Vorlage.

Kruse

Sachverhalt

Ausgangslage:

Mit der Einführung einer Zweitwohnungsteuer, die bereits in mehreren Städten der BRD erhoben wird, sollen folgenden Ziele verfolgt werden:

- Die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer soll zu zusätzlichen Steuereinnahmen führen.
- Soweit die Voraussetzungen vorliegen, sollen die potenziellen Steuerpflichtigen ihren Zweitwohnsitz in einen Hauptwohnsitz in der Stadt Castrop-Rauxel umwandeln. Damit würde die Stadt Castrop-Rauxel höhere Schlüsselzuweisungen im kommunalen Finanzausgleich erhalten.

Auf der Grundlage des Urteils des Oberverwaltungsgerichts NW vom 15.03.1999 (22 A 391/98) wurde die Zweitwohnungsteuer-Mustersatzung des Nordrhein-Westfälischen Städte- und Gemeindebundes in Abstimmung mit dem Statistischen Bundesamt und dem Innenministerium NW überarbeitet. Die vorliegende Formulierung der Mustersatzung übernimmt die Feststellungen des OVG NW und bietet damit eine vergleichsweise große Rechtssicherheit. Demgegenüber kann nur schwer prognostiziert werden, wie die Rechtsprechung neue und in Nordrhein-Westfalen bisher nicht angewendete Bemessungsgrundlagen beurteilen würde.

Der vorgesehene Satzungstext für Castrop-Rauxel entspricht diesen Vorgaben.

Die Zweitwohnungsteuer ist eine örtliche Aufwandsteuer und bemisst sich wegen der verfassungsrechtlichen Vorgaben nach dem Aufwand für das Innehaben einer Zweitwohnung. Aufwandsteuern sind – lt. Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 06.12.1983 - Steuern auf die in der Vermögens- oder Einkommensverwendung für den persönlichen Lebensbedarf zum Ausdruck kommende besondere Konsumfähigkeit des Steuerpflichtigen. D.h. Aufwandsteuern sollen einen besonderen Aufwand, also eine über die Befriedigung des allgemeinen Lebensbedarfs hinausgehende Verwendung von Einkommen oder Vermögen erfassen (Besteuerung der besonderen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit).

Das „Innehaben“ einer – neben der Hauptwohnung – weiteren Wohnung für den persönlichen Lebensbedarf (Zweitwohnung) erfordert in der Regel die Aufwendung finanzieller Mittel und bringt damit zugleich eine (besondere) wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zum Ausdruck. Diese wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zu besteuern, ist Regulationsgegenstand der Zweitwohnungsteuer. Danach unterliegt das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet der Steuer (§ 2 Abs. 1). Eine Zweitwohnung ist gemäß § 2 Abs. 2 jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den seiner Familienmitglieder innehat. Die Steuer kann dann nicht erhoben werden, wenn die fragliche Wohnung nicht zum persönlichen Gebrauch vorgehalten wird, sondern ausschließlich als Kapitalanlage der Einkommenserzielung dient (§ 2 Abs. 4).

Die Steuer bemisst sich nach dem Mietwert der Wohnung. Als Mietwert gilt

- a) die Jahresrohmiete (§ 4 Abs. 2)
- b) die zu zahlende Miete (§ 4 Abs. 3)
- c) der mittlere Jahresrohmietwert (§ 4 Abs. 4)
- d) die übliche Miete (§ 4 Abs. 5)
- e) 6 v.H. des gemeinen Werts der Wohnung (§ 4 Abs. 6)
- f) die jährlich zu zahlende Standplatzmiete bei Mobilheimen u.ä. (§ 4 Abs. 7)

Die Steuer beträgt jährlich 10 v.H. des Mietwertes (§ 5). Dies entspricht den überwiegenden Festsetzungen anderer Gemeinden. Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt und ist in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. fällig. Für die Vergangenheit nachzuzahlende Beträge sind innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides zu entrichten (§ 6).

Wer eine Zweitwohnung bezieht, für den persönlichen Lebensbedarf vorhält oder aufgibt, hat dies der Gemeinde innerhalb eines Monats anzuzeigen. Wer bei Inkrafttreten der Satzung eine Zweitwohnung innehat, hat dies der Gemeinde innerhalb von einem Monat anzuzeigen (§ 6). Die Verwaltung beabsichtigt, in einer Übergangszeit die ermittelten Zweitwohnungsinhaber anzuschreiben und diese auf ihre Anzeige- und Mitteilungspflichten hinzuweisen. Entsprechende Vordrucke sollen vorgehalten werden.

Zweitwohnungsteuer in Castrop-Rauxel

Die Höhe des Steueraufkommens ist zuverlässig nicht zu ermitteln und kann nur auf der Grundlage von Annahmen und unter Zuhilfenahme von Erfahrungswerten anderer Städte annäherungsweise dargestellt werden. Derzeit sind ca. 3.000 Einwohner mit 2. Wohnsitz in Castrop-Rauxel gemeldet. Nach Einführung einer Zweitwohnungsteuer ist damit zu rechnen, dass ein erheblicher Teil dieser Einwohner sich abmelden werden oder mit 1. Wohnsitz sich ummelden werden. Unter der Annahme einer verbleibenden Anzahl von Zweitwohnungsinhabern von ca. 1.000 und einem durchschnittlichen Mietwert von 3.600 EUR könnte unter Zugrundelegung des Steuersatzes von 10 v.H. ein jährliches Steueraufkommen von **360.000 EUR** erzielt werden. Dieser Wert ist – wie geschildert - mit einem Schätzrisiko verbunden.

Neben dem originären Steueraufkommen kann die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer sich positiv auf die Höhe der Schlüsselzuweisung des Landes sowie auf den örtlichen Anteil an der Einkommensteuer auswirken. Bei beiden Einnahmearten wirkt sich eine höhere Anzahl von Einwohnern mit 1. Wohnsitz aufkommenssteigernd aus. Bei der Schlüsselzuweisung ergibt sich eine Mehreinnahme von ca. 500 EUR pro zusätzlichen Einwohner. Die Mehreinnahmen bei dem Einkommensteueranteil sind – wegen fehlender Ausgangsrechengrößen – nicht zu quantifizieren.

Kosten-Nutzen-Vergleich:

Für die Erhebung der neuen Steuer sind die Kosten für den Einsatz des notwendigen Personals (nach den Erfahrungen einiger Städte ist in der Anfangsphase mit einem erheblichen Ermittlungsaufwand zu rechnen) und der Sachkosten gegenzurechnen. Einzuplanen ist sicherlich der Einsatz einer Vollzeitkraft für mindestens ein Jahr (Personal- und Sachkostenaufwand: ca. 60.000 EUR). Nach der Einführungsphase wird mit einer Reduzierung des Personalbedarf gerechnet.

Eine Prognose für die Höhe des Aufkommens aus der Zweitwohnungsteuer ist – wie bereits ausgeführt - mit Schätzrisiken verbunden. Eine Aussage, ob und wann ein positives Steueraufkommen erzielt werden kann, ist nur ansatzweise möglich. Unter Zugrundelegung der o.g. Annahmen sollte bereits ab dem Jahr 2002 ein über den Personal- und Sachkostenaufwand hinausgehendes Steueraufkommen erreicht werden.

Nach den Vorschriften des Gemeindefinanzierungsgesetzes sind der Berechnung der Schlüsselzuweisungen die mit Hauptwohnsitz gemeldeten Einwohner zum Stichtag 31.12. des jeweils zwei Jahre zurückliegenden Kalenderjahres (z.B. für die Zuweisungen 2004 somit zum 31.12.2002) zu Grunde zu legen. Mehreinnahmen bei den Schlüsselzuweisungen können daher erst ab dem Haushaltsjahr 2004 erwartet werden.

Genehmigung der Satzung/Verfahrensweise

Die Satzung bedarf zu ihrer Wirksamkeit keiner Genehmigung des Innen- und Finanzministeriums, da eine Zweitwohnungsteuer bereits in mehreren Gemeinden in Nordrhein-Westfalen existiert (z. B. Dortmund, Essen, Haltern).

Durch die Erhebung der Zweitwohnungssteuer ab dem 01.04.2002 kann u. U. auch erreicht werden, dass möglichst viele Nebenwohnsitze in Hauptwohnsitze bis zum 31.12.2002 umgewandelt werden. Für die Bemessung der Schlüsselzuweisungen ist die Anzahl der Hauptwohnsitze am 31.12. eines jeden Jahres maßgebend.

Die Satzung sieht vor, die Nebenwohnsitze, die bis zum 30.06.2002 in Hauptwohnsitze umgewandelt werden, für die Zeit vom 01.04. bis 30.06.2002 von der Steuer zu befreien **(Übergangsregelung)**. Damit können Einwohner eine finanzielle Belastung durch die Zweitwohnungsteuer – auch nach kurzfristigem Inkrafttreten der Satzung - vermeiden. Für die Folgezeit entfällt die Steuer wegen der Umwandlung in den Hauptwohnsitz. Die Stadt Essen hat eine ähnliche Übergangsregelung vorgenommen. Der vorgesehene Satzungstext ist als Anlage 1 der Vorlage beigelegt.

Zweitwohnungsteuersatzung der Stadt Castrop-Rauxel vom 22.03.2002

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW 1994, S.666) in der z.Z. gültigen Fassung und der §§ 1, 2, 3 und 20 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.10.1969 (GV NW 1969, S. 712), in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Castrop-Rauxel in seiner Sitzung am 21.03.2002 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Allgemeines

Die Stadt Castrop-Rauxel erhebt eine Zweitwohnungsteuer.

§ 2

Steuergegenstand

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung (§ 12 Abs. 2 des Melderechtsrahmengesetzes in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.06.1994, BGBl I, S. 1431) für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den seiner Familienmitglieder innehat. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, daß sie vorübergehend anders genutzt wird.
- (3) Als Wohnung gelten auch alle Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen, die zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfes auf einem eigenen oder fremden Grundstück für einen nicht nur vorübergehenden Zeitraum abgestellt werden.
- (4) Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, daß ihr Inhaber sie zeitanteilig als Kapitalanlage nutzt. Eine ausschließliche Nutzung als Kapitalanlage ist gegeben, wenn der Inhaber die Wohnung weniger als einen Monat 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.
- (5) Als nicht nur vorübergehend im Sinne der Absätze 2 und 3 gilt ein Zeitraum von mehr als drei Monaten.

§ 3

Steuerpflichtiger

- (1) Steuerpflichtiger ist, wer im Gemeindegebiet eine Zweitwohnung innehat.
- (2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.

§ 4

Steuermaßstab

- (1) Die Steuer bemißt sich nach dem Mietwert der Wohnung.
- (2) Als Mietwert gilt die Jahresrohmiete. Die Vorschrift des § 79 des Bewertungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. 1991 I S. 230) in der z.Z. gültigen Fassung findet mit der Maßgabe Anwendung, daß die Jahresrohmierten, die gemäß Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes vom 13.08.1965 (BGBl. I S. 851) vom Finanzamt auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.1964 festgestellt wurden, jeweils für das Erhebungsjahr auf den September des Vorjahres hochgerechnet werden. Die Hochrechnung erfolgt bis Januar 1995 entsprechend der Steigerung der Wohnungsmieten (Bruttokaltmiete) nach dem Preisindex der Lebenshaltung aller privaten Haushalte im früheren Bundesgebiet, der vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird. Ab Januar 1995 erfolgt die Hochrechnung entsprechend der Steigerung der Wohnungsmieten (Nettokaltmiete) nach dem Preisindex der Lebenshaltung aller privaten Haushalte im gesamten Bundesgebiet, der vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird.
- (3) Bei Gebäuden, für die vom Finanzamt Jahresrohmierten für einzelne Wohneinheiten nicht festgesetzt wurden, gilt als Jahresrohmiete die zu zahlende Miete gemäß § 79 Abs. 1 des Bewertungsgesetzes.
- (4) Wurde eine Jahresrohmiete vom Finanzamt nicht festgestellt (Absatz 2) und ist die tatsächliche Miete nach Absatz 3 nicht zu ermitteln, so wird ein Jahresrohmietswert wie folgt errechnet: Von mehreren vergleichbaren Zweitwohnungen wird aus den vom Finanzamt festgestellten Jahresrohmierten ein mittlerer Jahresrohmietswert errechnet. Der so errechnete Jahresrohmietswert wird auf volle 50 Euro abgerundet, im übrigen findet Absatz 2 entsprechende Anwendung.
- (5) Ist eine Mietfestsetzung nach vorstehenden Absätzen nicht möglich, gilt als Mietwert die übliche Miete im Sinne des § 79 Abs. 2 Bewertungsgesetz.
- (6) Ist auch die übliche Miete nicht zu ermitteln, so treten an deren Stelle 6 v.H. des gemeinen Wert der Wohnung. Die Vorschriften des § 9 des Bewertungsgesetzes finden entsprechende Anwendung.

- (7) Bei Mobilheimen, Wohnmobilen, Wohn- und Campingwagen gilt als jährlicher Mietaufwand die zu zahlende Standplatzmiete entsprechend den Bestimmungen des § 79 Absatz 1 des Bewertungsgesetzes. Bei Eigennutzung ist die in vergleichbaren Fällen zu zahlende Standplatzmiete im Sinne des Satzes 1 zugrunde zu legen.

§ 5

Steuersatz

Die Steuer beträgt jährlich 10 v.H. des Mietwertes.

§ 6

Entstehung der Steuerpflicht und Fälligkeit der Steuerschuld

- (1) Die Steuerpflicht entsteht mit Beginn des Kalenderjahres, jedoch frühestens mit Inkrafttreten dieser Satzung. Wird eine Wohnung erst nach dem 1. Januar bezogen oder für den persönlichen Lebensbedarf vorgehalten, so entsteht die Steuerpflicht am ersten Tag des folgenden Kalendermonats, in dem der Beginn des Innehabens der Zweitwohnung fällt. Stehen die Besteuerungsgrundlagen nach § 4 Abs. 3 bzw. § 4 Abs. 7 erst nach Ablauf des Kalenderjahres fest, so entsteht die Steuer mit Ablauf des Kalenderjahres. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige die Zweitwohnung aufgibt.
- (2) Steuerjahr ist das Kalenderjahr. Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt. In den Fällen des Abs. 1 Satz 1, 2. Halbsatz sowie der Sätze 2 und 4 ermäßigt sich die Steuer auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag.
- (3) Sind mehrere Personen, die nicht zu einer Familie gehören, gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so kann die Gesamtsteuer durch die Anzahl der Inhaber geteilt und für den einzelnen Inhaber entsprechend anteilig festgesetzt werden. Die Bestimmung des § 3 Abs. 2 (Gesamtschuldner) bleibt unberührt.
- (4) In den Fällen des Abs. 1 Sätze 1 und 2 wird die Steuer in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. In den Fällen des Abs. 1 Satz 3 wird die Steuer für das zurückliegende Kalenderjahr insgesamt einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheids fällig. Auch sonstige für die Vergangenheit nachzuzahlende Steuerbeträge werden einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheids fällig.

§ 7

Anzeigepflicht, Mitteilungspflichten

- (1) Wer eine Zweitwohnung bezieht, für den persönlichen Lebensbedarf vorhält oder aufgibt, hat dies der Gemeinde innerhalb eines Monats anzuzeigen. Wer bei In-

krafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung innehat, hat dies der Gemeinde innerhalb von einem Monat anzuzeigen.

- (2) Der Steuerpflichtige (§ 3) ist dabei gleichzeitig verpflichtet, der Gemeinde alle für die Steuererhebung erforderlichen Tatbestände (Mietwert, Art der Nutzung etc.) schriftlich oder zur Niederschrift bei der Gemeinde mitzuteilen. Das gleiche gilt, wenn sich die für die Steuererhebung relevanten Tatbestände ändern.

- (3) Die Vermieter von Zweitwohnungen bzw. die Vermieter von Campingplatz-Stellplätzen sind zur Mitteilung über die Person der Steuerpflichtigen und zu Mitteilungen nach Abs. 2 verpflichtet (§ 12 Abs. 1 Nr. 3 a Kommunalabgabengesetz NW in Verbindung mit § 93 Abgabenordnung).

§ 8

Billigkeitsmaßnahmen

- (1) Hat der Steuerschuldner mehr als zwei minderjährige Kinder, so wird die Steuerschuld auf Antrag um die Hälfte ermäßigt. Der Antrag ist schriftlich an die Gemeinde zu richten oder zur Niederschrift bei der Gemeinde zu erklären.
- (2) Ansonsten gelten für Billigkeitsmaßnahmen die Bestimmungen der Abgabenordnung in Verbindung mit § 12 KAG.

§ 9

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtiger oder bei Wahrnehmung der Angelegenheiten eines Steuerpflichtigen vorsätzlich oder leichtfertig
1. über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Aussagen 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 bei Vorsatz des § 17 des Kommunalabgabengesetzes bleiben unberührt.
- (2) Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig
1. Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind oder
 2. der Anzeigepflicht über Innehaben oder Aufgabe der Zweitwohnung nicht nachkommt oder
 3. den Mitteilungspflichten nach § 7 Abs. 2 und 3 nicht nachkommt.

Zu widerhandlungen gegen die Anzeigepflicht und die Mitteilungspflichten nach § 7 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 20 Absatz 2 des Kommunalabgabengesetzes.

- (3) Gemäß § 20 Abs. 3 des Kommunalabgabengesetzes kann eine Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro und eine Ordnungswidrigkeit nach Absatz 2 mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro geahndet werden.

§ 10

Übergangsvorschrift

Die Zweitwohnungsteuer für das Jahr 2002 wird für denjenigen nicht erhoben, der bis zum 30.06.2002 die bisherige Zweitwohnung als Hauptwohnung anmeldet.

§ 11

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt zum 01.04.2002 in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung kann gegen Satzungen nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschuß vorher beanstandet
oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Castrop-Rauxel, den 22.03.2002

Kruse
Bürgermeister