



**Beschlussvorlage DS 244/2017/14-19**

**Status:** öffentlich  
**Datum:** 28.03.2017

**Fachbereich:** Fachbereich II - Haushaltswirtschaft  
**Bearbeiter:** Frau Dähne  
**Einreicher:** Bürgermeister

**Betreff:** **Satzung der Gemeinde Hoppegarten über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer**

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit	Status
Haushalts- und Finanzausschuss	27.04.2017	Vorberatung	Ö
Hauptausschuss	23.05.2017	Kenntnisnahme	Ö
Gemeindevertretung	06.06.2017	Entscheidung	Ö

**Beschlussvorschlag:**

**Die Gemeindevertretung Hoppegarten beschließt den Entwurf der „Satzung der Gemeinde Hoppegarten über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung)“.**

**Sachverhalt:**

1. § 4 Abs. 2 ZWStS

Eine gerichtliche Prüfung der Zweitwohnsteuersatzung (ZWStS) aus dem Jahre 2016 ergab die Notwendigkeit, den § 4 Bemessungsgrundlage neu zu regeln. Die Anpassung ist erforderlich, da die in § 4 Abs. 2 ZWStS geregelte pauschale Festsetzung des Mietaufwandes (von 4,50 €/m<sup>2</sup>) nicht mit dem Grundsatz der Steuergerechtigkeit als einer speziellen Ausprägung des allgemeinen Gleichheitsgrundsatzes gem. Art. 3 Grundgesetz vereinbar ist. Demnach ist eine Überarbeitung der Satzung zwingend notwendig, um diese an die geltende Rechtsprechung anzupassen.

Der gesetzgeberische Rahmen zur pauschalierten Bemessung der Zweitwohnungssteuer wurde durch die bundesgerichtliche Rechtsprechung bereits hinreichend geklärt. Danach zwingt der Charakter der Zweitwohnungssteuer als Aufwandssteuer die steuererhebende Gemeinde nicht, den vom Steuerpflichtigen getätigten Aufwand in jedem Einzelfall konkret zu ermitteln. So kann der Umfang dieses Aufwandes nach äußerlich erkennbaren Merkmalen der Zweitwohnungsnutzung pauschalierend bestimmt werden. Die Gemeinde ist in der Wahl der Maßstabsgröße grundsätzlich frei, sofern diese den betriebenen Aufwand der Zweitwohnungsnutzung hinreichend realitätsnah abbildet.

Als Bemessungsgrundlage für die Zweitwohnungssteuer kann die Gemeinde Hoppegarten daher den tatsächlich geschuldeten Mietzins\* oder die nach Maßgabe des Bewertungsgesetzes ermittelten Jahresrohmiete\*\* zurückgreifen. Ferner ist es auch nicht verwehrt,

\* monatliches Entgelt zur Nutzung von Immobilien

\*\* ist das Gesamtentgelt, das die Mieter oder Pächter eines Grundstückes für dessen Benutzung nach dem Miet- oder Pachtvertrag für ein ganzes Jahr zu entrichten haben (§ 79 BewG)

die Zweitwohnungssteuer etwa nach der Flächengröße der Zweitwohnung zu bestimmen, sofern die Verhältnisse hinsichtlich des Wohnwerts in der Gemeinde hinreichend homogen sind oder der Maßstab entsprechend differenziert wird.

Aufgrund eines nicht vorhandenen Mietspiegels der Gemeinde Hoppegarten kann eine ortsübliche Miete auf Basis des durchschnittlichen Mietzinses in der Gemeinde Hoppegarten nicht ermittelt werden. Eine Steuerfestsetzung anhand des realen Mietzinses kann ebenfalls nicht durchgeführt werden, da dem Bereich Steuern und Abgaben diese Angaben zu den Besteuerungsobjekten nicht vorliegen. Ferner würde hier der Verwaltungsaufwand in keiner vernünftigen Relation zum Ertrag stehen.

Unter Beachtung des Verwaltungsaufwandes wurde daher seitens der Verwaltung vorgeschlagen, als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer auf die flächenmäßige Größe der Zweitwohnung abzustellen.

Die Bemessung der Zweitwohnungssteuer allein nach der Flächengröße der Zweitwohnung ist jedoch nur zulässig, sofern die Verhältnisse hinsichtlich des Wohnwerts in der Gemeinde hinreichend homogen sind. Davon ist jedoch in der Gemeinde Hoppegarten nicht auszugehen. Die Zweitwohnungen im Gemeindegebiet unterscheiden sich hinsichtlich der Bauart in zwei Kategorien. Einerseits in Zweitwohnungen die zum dauerhaften Wohnen in festen Wohnhäusern geeignet sind und andererseits in nicht zum dauerhaften Wohnen geeigneten Zweitwohnungen in Bungalows, Wochenendhäusern und Datschen.

Der § 4 Abs. 2 ZWStS ist dahingehend zu korrigieren und mit einer entsprechenden Differenzierung zu versehen.

Demnach schlägt die Verwaltung vor, dass einerseits der Mietaufwand für zum dauerhaften Wohnen genutzten Zweitwohnungen in Wohnhäusern mit 5,40 €/m<sup>2</sup> je Monat angesetzt wird (Erhöhung um 0,90 €/m<sup>2</sup>). Die Pauschale orientiert sich der Höhe nach an dem Durchschnittswert der aktuellen ortsüblichen Miete gemäß des Grundstücksmarktberichtes des Landkreises Märkisch-Oderland 2015 für Berliner Umland sowie an dem Durchschnittswert des Mietzinses pro m<sup>2</sup> der gemeindeeigenen Wohnimmobilien.

Für Zweitwohnungen in Bungalows, Wochenendhäusern und Datschen, die nicht das ganze Jahr genutzt werden können, wird ein um 50% reduzierter Mietaufwand somit von 2,70 €/m<sup>2</sup> je Monat angesetzt (Minderung um 1,80 €/m<sup>2</sup>), da davon auszugehen ist, dass diese Zweitwohnungen nur außerhalb der Heizperiode für einen Zeitraum von 6 Monaten genutzt werden können.

Zur Überprüfung der Plausibilität dieses Wertes, wurde eine Vergleichsrechnung mit gemeindeeigenen Pachtgrundstücken vorgenommen, welche der Zweitwohnungssteuer unterliegen. Hierbei wurde ein monatlicher Durchschnittswert für den Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, ausgehend von der zu entrichtenden Pacht ermittelt. Das bereinigte Mittel des monatlichen Durchschnittswertes liegt bei 2,80 €/m<sup>2</sup>. Da die Differenz zwischen 2,70 €/m<sup>2</sup> und 2,80 €/m<sup>2</sup> weniger als 5% beträgt, erscheint ein um 50% reduzierter Mietaufwand als Bemessungsgrundlage für nicht zum dauerhaften Wohnen geeignete Zweitwohnungen als plausibel.

## 2. § 6 ZWStS

Eine weitere Änderung erfährt die Zweitwohnungssteuersatzung der Gemeinde Hoppegarten hinsichtlich des § 6 Steuerermäßigung. Dieser wird ersatzlos gestrichen, da die Kinderzahl bei der Zweitwohnungssteuer als Aufwandssteuer kein sachlicher Grund für eine Steuerermäßigung ist (OvG 9 A 68.05, 22.11.2006). Die möglicherweise aus sozialen Gründen vorgesehene Ermäßigung ist im Verhältnis zu den übrigen Steuerpflichtigen sachlich nicht gerechtfertigt, weil soziale Gesichtspunkte bei einer Aufwandssteuer keine sachgerechten Kriterien zur Differenzierung der Steuerhöhe sind (Verstoß gegen den Grundsatz der Steuergerechtigkeit als einer speziellen Ausprägung des allgemeinen Gleichheitsgrundsatzes gem. Art. 3 Grundgesetz).

## 3. Weitere Änderungen

Der § 3 ZWStS wurde im Absatz 3 um die Punkte 5. - 6. erweitert. Diese besagen, dass Wohnungen in Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen oder um Wohnungen, die von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen oder sozialpädagogischen Gründen zur Verfügung gestellt werden nicht der Zweitwohnungssteuer unterliegen.

Zum besseren Verständnis wurde der § 10 ZWStS umformuliert und rechtssicher gestaltet. Darüber hinaus wurden weitere kleinere redaktionelle Änderungen im Wortlaut dieses Satzungstextes vorgenommen um dieses eindeutiger zu gestalten.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die zuvor genannten Ausnahmetatbestände den vorgelegten Satzungsentwurf rechtssicher machen, jedoch andererseits schwer kalkulierbar gestalten, da die Quantität der Ausnahmetatbestände nicht beziffert werden kann.

Derzeit sind 157 nach Satzung steuerbare Zweitwohnsitze gemeldet. Davon unterliegen 105 Objekte der Steuerpflicht. Von diesen 105 Objekten sind 73 Datschen und 32 Wohnungen zu verzeichnen. Diese Angaben unterliegen jedoch unterjährigen Schwankungen. Da mindestens 2/3 der zu steuernden Objekte einer Reduzierung der Bemessungsgrundlage von 1,80 €/m<sup>2</sup> unterliegen und 1/3 einer Erhöhung von 0,90 €/m<sup>2</sup>, ist mit einer Einnahmenminderung im Haushalt fest zu rechnen.

**Auswirkungen auf den Haushalt:**

Erträge/Einzahlungen: Es ist nach Bescheidung mit einer Ertragsminderung bezüglich des beschlossenen Haushaltsansatzes zu rechnen.

Aufwendungen/Auszahlungen:

Auf der Kostenstelle: 6110101

**Anlagen:**

Entwurf der „Satzung der Gemeinde Hoppegarten über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer“

---

Karsten Knobbe  
Bürgermeister