

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Finanzausschuss	19.12.2011

Zweitwohnungssteuer "Einliegerwohnungen und Zweifamilienhäuser"

In der Sitzung des Finanzausschusses am 21.11.2011 wurde die Verwaltung um Beantwortung der nachfolgenden Fragen gebeten:

1. Gibt es Überschneidungen des Personenkreises, die von der Zweitwohnungssteuer und einer möglichen Nachfolgeregelung der Zweckentfremdungs-VO betroffen sind?

Antwort:

Abschließend kann diese Frage erst nach Vorliegen der kommunalen Zweckentfremdungssatzung beantwortet werden. Das hierzu ermächtigende Gesetz befindet sich derzeit in der parlamentarischen Beratung. Die Verwaltung wird die aktuelle Diskussion zur Zweitwohnungssteuer bei der Erstellung der Zweckentfremdungssatzung berücksichtigen. Tendenz ist laut dem Amt für Wohnungswesen, das neue "Zweckentfremdungsverbot" auf Miet- und Genossenschaftswohnungen zu beschränken.

2. Welche Auswirkungen ergeben sich für die von der neuen Satzungsregelung betroffene Personengruppe in Bezug auf die zu zahlende Grundsteuer?

Antwort:

Die Zweitwohnungssteuersatzung hat weder in der jetzigen, noch in der vom Finanzausschuss empfohlenen Fassung Auswirkung auf die Grundsteuer.

Die Grundsteuererhebung erfolgt in 3 Schritten. Die Finanzverwaltung setzt den Einheitswert fest und ermittelt auf dessen Grundlage in einem nächsten Schritt den Grundsteuermessbetrag (Einheitswert x Steuermesszahl). Auf dessen Grundlage setzt die Stadtverwaltung die Grundsteuer (Grundsteuermessbetrag x Hebesatz) konkret fest. Gem. § 21 Bewertungsgesetz soll der Einheitswert alle 6 Jahre in einem Hauptfeststellungsverfahren überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Die letzte Hauptfeststellung in den alten Bundesländern war zum 01.01.1964. Eine Anpassung ist seitdem nur anlassbezogen, z. B. Verkauf, Artfortschreibung, erfolgt.

Dies bedeutet, dass die Einheitswerte teilweise erheblich vom Verkehrswert des

Grundstücks bezogen auf den 01.01.1964 abweichen. Die Verwaltung hat ermittelt, dass in einem Straßenzug, der in den 60-iger Jahren mit identischen Reihenhäusern bebaut wurde, die Grundsteuermessbeträge als Grundlage der Grundsteuerveranlagung heute um mehr als 100 % voneinander abweichen.

Sofern ein Grundstückseigentümer zur Vermeidung der Zweitwohnungssteuer eine Artfortschreibung beantragt hat, kann es vorkommen, dass die Finanzverwaltung aus Anlass dieser Prüfung eine neue Einheitswertfeststellung trifft und die Unterbewertung des Grundstücks korrigiert. Hierdurch kann es im Einzelfall dazu kommen, dass die Grundsteuer für ein aktuell bewertetes Einfamilienhaus höher ist als die für das vor längerer Zeit bewertete Zweifamilienhaus, obwohl die Steuermesszahl für Einfamilienhäuser bis zum Einheitswert von 38.346,89 EUR mit 2,6 vom Tausend deutlich unter der eines Zweifamilienhauses (3,1 vom Tausend) liegt.

3. Ist es möglich, Wohnungen aus dem Geltungsbereich der Zweitwohnungssteuer auszunehmen, die für die Wohnraumversorgung von Angehörigen bereitgestellt werden?

Antwort:

Bereits bei der jetzigen Satzung unterliegen nicht alle Wohnungen, die Angehörigen zur Wohnraumversorgung zur Verfügung gestellt werden, der Zweitwohnungssteuer. Es kommt auf den Einzelfall an.

Durch die Satzungsänderung gem. Vorlagennummer 4512/2011 werden die Fallkonstellationen aus dem Geltungsbereich der Zweitwohnungssteuer herausgenommen, für die der Bayerische Verwaltungsgerichtshof eine Herausnahme gebilligt hat.

Eine Herausnahme darüber hinausgehender Fallkonstellationen erhöht das Risiko für die Rechtmäßigkeit der Satzung noch weiter.

Sofern, wie in der politischen Debatte teilweise gefordert, alle Zweitwohnungen von Kölnern und Kölnerinnen herausgenommen würden, stünde die Satzung im offenen Widerspruch zur Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (Az 2 BvR 1275/79 vom 06.12.1983).

gez. Klug