

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen, Verwaltung, Energie und Umwelt**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer in der Universitätsstadt Tübingen (Zweitwohnungsteuersatzung)**

Bezug:

Anlagen: 1 Anlage 1 zur Vorlage 288-2013 Änderungssatzung

Beschlussantrag:

Die Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer in der Universitätsstadt Tübingen (Zweitwohnungsteuersatzung) gemäß Anlage 1 wird beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr: 2013	Folgej.:
Einnahmen:	€	€	€
Bei HHStelle 1.9000.0270.000 veranschlagt:		230.000	
Aufwand jährlich	€	10.000	10.000

Ziel:

Die Zweitwohnungsteuersatzung soll den aktuellen Gegebenheiten angepasst und die Besteuerungs- und Befreiungstatbestände sollen noch konkreter gefasst werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

In der praktischen Anwendung hat sich in letzter Zeit gezeigt, dass bestimmte Regelungen in der aktuellen Satzung Interpretationsspielraum zulassen, was zu rechtlichen Diskussionen mit den Steuerpflichtigen führt. Außerdem soll die Satzung den aktuellen Gegebenheiten angepasst werden.

2. Sachstand

Steuergegenstand

Bei der Beschlussfassung über die Zweitwohnungsteuersatzung im Jahr 2008 waren sich die Mehrheit des Gemeinderats und die Verwaltung einig, dass auch Studierende der Zweitwohnungsteuer unterworfen werden sollten. Als Zweitwohnung im Sinne der Satzung wurde jede Wohnung definiert, die melderechtlich als Nebenwohnung erfasst ist. Besondere Voraussetzungen in Bezug auf die Hauptwohnung sollten für die Steuerpflicht nicht relevant sein. Vor allem sollte es nicht erforderlich sein, dass die Inhaberin bzw. der Inhaber einer Nebenwohnung eine rechtlich gesicherte Verfügungsgewalt über die Hauptwohnung hat. Eine solche haben im Wesentlichen Eigentümerinnen und Eigentümer, Mieterinnen und Mieter und Nießbrauchsberechtigte. Diese können entsprechend ihren Vorstellungen zur persönlichen Lebensführung selbst bestimmen, ob, wann und wie sie die Wohnung nutzen, ob und wann sie sich selbst darin aufhalten oder sie anderen zur Verfügung stellen wollen. Bei Studierenden, die ihren Hauptwohnsitz meist in einem Zimmer in der Wohnung der Eltern haben, ist grundsätzlich nicht von einer rechtlich gesicherten Verfügungsgewalt über diesen Wohnsitz auszugehen. Bei der Formulierung des Steuergegenstands wurde daher darauf verzichtet, bei den Inhabерinnen und Inhabern von erfassten Nebenwohnungen besondere Anforderungen in Bezug auf die Hauptwohnung zu stellen.

Um auch die Besteuerung von Personen zu ermöglichen, die ihrer Meldepflicht in Bezug auf eine Nebenwohnung nicht nachgekommen sind, wurde in der Satzung zusätzlich geregelt, dass auch eine – melderechtlich nicht erfasste - Wohnung als Nebenwohnung dient, wenn die Person eine andere Wohnung als Hauptwohnung im Sinne des Meldegesetzes innehat. Das Innehaben einer Wohnung sieht das Bundesverwaltungsgericht jedoch nur dann als gegeben an, wenn eine rechtlich gesicherte Verfügungsgewalt über die Wohnung vorhanden ist. Um den Willen des Satzungsgebers noch klarer zum Ausdruck zu bringen, sollte der Steuertatbestand daher entsprechend formuliert werden. Damit soll dokumentiert werden, dass keine erhöhten Anforderungen – im Sinne einer rechtlichen gesicherten Verfügungsgewalt o.ä. - in Bezug auf die Hauptwohnung gestellt werden. In der Satzung wird daher auf den Begriff „Innehaben“ im Zusammenhang mit der Hauptwohnung verzichtet.

Steuerbefreiungen

a) Nebenwohnungen in Altenheimen, etc. sind satzungsgemäß steuerbefreit. In diesem Zusammenhang soll in der Satzung noch herausgestellt werden, dass auch Nebenwohnungen steuerfrei sind, wenn sich die Hauptwohnung in einer der genannten Einrichtungen befindet. Bei diesen Nebenwohnungen handelt es sich normalerweise um den ehemaligen Haupt- bzw. alleinigen Wohnsitz der Personen.

b) Nebenwohnungen, die verheiratete bzw. eine Lebenspartnerschaft führende Personen aus beruflichen Gründen halten, dürfen unter Beachtung der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts nur dann besteuert werden, wenn sie tatsächlich zeitlich untergeordnet genutzt werden. Dies deshalb, da diese Personen durch das Melderecht gezwungen werden, den Hauptwohnsitz in der vorwiegend benutzten Wohnung der Familie bzw. der Lebenspartnerinnen und -partner anzumelden. Unverheiratete Personen haben dagegen den Hauptwohnsitz in der Wohnung anzumelden, die sie überwiegend nutzen. Verheirateten und eine Lebenspartnerschaft führenden Personen ist es somit melderechtlich verwehrt, den Hauptwohnsitz in einer beruflich genutzten Wohnung anzumelden. Sie hätten somit dauerhaft keine Möglichkeit, die Steuerpflicht zu vermeiden.

In der aktuell noch gültigen Satzung wurde dies grundsätzlich berücksichtigt. Steuerbefreit sind Zweitwohnungen, wenn sich die gemeinsam genutzte Wohnung nicht im Stadtgebiet Tübingen befindet und die Zweitwohnung aus Gründen der Erwerbstätigkeit, der Ausbildung oder des Studiums nicht nur unregelmäßig oder zeitlich untergeordnet innegehabt wird.

Zukünftig soll klar zum Ausdruck kommen, dass die Steuerbefreiung nur bei überwiegender Nutzung der Zweitwohnung gewährt wird. Bei zeitlich untergeordneter Nutzung erfolgt keine Steuerbefreiung, auch wenn die Nutzung eine gewisse Regelmäßigkeit aufweist.

c) Wohnungen in Mobilheimen, Wohnmobilen, Wohn- und Campingwagen, die nicht oder nur gelegentlich fortbewegt werden, sollen nicht besteuert werden und dies soll explizit in der Satzung zum Ausdruck kommen. Die Zahl potentieller Steuerfälle ist eher gering und die Wohnqualität solcher Wohnungen auch nicht mit der in Gebäuden vergleichbar.

Steuermaßstab

Die Höhe der Steuer wird lt. Satzung nach der Nettokaltmiete bemessen. Wenn im Mietvertrag keine Nettokaltmiete vereinbart wurde, wird diese durch einen Abschlag auf die vereinbarte Bruttokalt- bzw. Bruttowarmmiete pauschal ermittelt. Der in der Satzung vorgesehene Abzug von 10 bzw. 20 % wird der tatsächlichen Höhe der Nebenkosten nicht mehr gerecht. Um hier den tatsächlichen Verhältnissen Rechnung zu tragen, sollen die Werte auf 15 und 30 % erhöht werden. Ist in der Miete auch ein Möblierungszuschlag enthalten, erhöhen sich diese Werte jeweils nochmals um die Zahl 10.

Der Deutsche Mieterbund hat zuletzt für das Jahr 2011 Zahlen veröffentlicht. Demnach zahlen Mieter in Deutschland durchschnittlich 2,20 € pro Quadratmeter im Monat für Betriebskosten. Rechnet man alle Betriebskostenarten zusammen, seien bis zu 2,97 € möglich. Bestätigt wird dies auch durch die Aussage des Studentenwerks Tübingen-Hohenheim, wonach ca. 1/3 der Gesamtmiete für Wohnheimzimmer auf die Nebenkosten entfällt. Sofern in der Miete auch ein Möblierungszuschlag enthalten ist, kann aufgrund der vom Studentenwerk übermittelten Zahlen von einem Anteil hierfür in Höhe von ca. 10 % der vereinbarten Miete ausgegangen werden. In Tübingen befindet sich die Mehrzahl der zu einer Bruttowarmmiete vermieteten Wohnungen in Wohnheimen. Da in den letzten Jahren vor allem die Strom- und Heizkosten stark gestiegen sind, soll die Satzungsänderung eine gerechte Besteuerung gewährleisten.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die vorgeschlagene Satzungsänderung wird vorgenommen.

4. Lösungsvarianten

Beibehaltung der bisherigen Regelung.

5. Finanzielle Auswirkung

Es entstehen Mindereinnahmen von voraussichtlich ca. 10.000 €.

6. Anlagen

Änderungssatzung