

Haupt- und Finanzausschuss	28.11.2019
Rat	05.12.2019

öffentlich

Vorlage Nr.	732/2019-2
Stand	07.11.2019

Betreff 2. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Bornheim vom 15.11.2012

Beschlussentwurf

Der Rat beschließt folgende 2. Satzung über die Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Bornheim vom 15.11.2012:

2. Satzung vom zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Bornheim vom 15.11.2012

Der Rat der Stadt Bornheim hat in seiner Sitzung am 05.12.2019 aufgrund der §§ 7 und 41 Abs. 1 Buchstabe f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S.666 / SGV.NW. 2023) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202) und der §§ 1-3 und 20 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Oktober 1969 (GV. NRW 1969, S. 712 / SGV.NRW. 6140), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Januar 2018 (GV.NRW. S. 90) folgende 2. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer beschlossen:

Artikel I

Die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Bornheim wird wie folgt geändert.

§ 4 erhält folgende neue Fassung:

- (1) Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand der Wohnung berechnet.
- (2) Hat der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen ein Entgelt zu entrichten, so wird der jährliche Mietaufwand nach Abs. 1 wie folgt ermittelt:
 1. anhand der Nettokaltmiete, die der Steuerpflichtige nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerpflicht für ein Jahr zu entrichten hätte (Jahresnettokaltmiete); wenn im Mietvertrag zwischen den Parteien eine Miete vereinbart wurde, in der einige oder alle Nebenkosten (z. B. Bruttokaltmiete, Bruttowarmmiete), Aufwendungen für die Möblierung der Wohnung, Stellplätze oder Garagen enthalten sind, sind zur Ermittlung der zu berücksichtigenden Nettokaltmiete die nachfolgenden pauschalen Kürzungen vorzunehmen

a. für Teilmöblierung	10 v. H.
b. für Vollmöblierung	20 v. H.

- | | | |
|----|--|----------|
| c. | für eingeschlossene Nebenkosten ohne Heizung | 10 v. H. |
| d. | für eingeschlossene Nebenkosten mit Heizung | 20 v. H. |
| e. | für Stellplatz oder Garage | 5 v. H. |
2. Ist der Zweitwohnungsinhaber/die Zweitwohnungsinhaberin Untermieter/Untermieterin, gilt Ziffer 1 entsprechend. Ist der Zweitwohnungsinhaber/die Zweitwohnungsinhaberin Hauptmieter/Hauptmieterin, wird zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für dessen/deren Zweitwohnungssteuer die nach dem Hauptmietvertrag maßgebliche Fläche der Wohnung um die Fläche reduziert, die der Untermieter/die Untermieterin individuell nutzt zuzüglich der anteiligen Fläche, die auf die gemeinschaftlich genutzten Räume entsprechend § 2 Abs. 2 entfällt, wenn der Untermieter/die Untermieterin für die Wohnung melderechtlich erfasst ist. Die vom Hauptmieter/von der Hauptmieterin vertraglich geschuldete Nettokaltmiete wird anteilmäßig in dem nach Satz 1 ermittelten Verhältnis gekürzt.
 3. für alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pachtzins, Nutzungsentgelt, Erbpachtzins oder Leibrente, gilt Nr. 1 entsprechend.

Für die Wohnungen im Sinne des § 1 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I, S. 2614) ist ebenfalls die Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten) anzusetzen.

(3) In Fällen, in denen

1. das nach Abs. 2 maßgebliche Entgelt mindestens 20 v. H. unterhalb der ortsüblichen Miete für vergleichbare Objekte liegt,
2. die Wohnung vom Eigentümer/von der Eigentümerin oder Verfügungsberechtigten selbst genutzt wird oder ungenutzt bleibt oder
3. die Wohnung unentgeltlich zur Nutzung überlassen wird,

ist der jährliche Mietaufwand nach Abs. 1 zu schätzen (§ 162 AO). Besteht ein örtlicher Mietspiegel, so ist dieser zu berücksichtigen.

(4) Bei Mobilheimen, Wohnmobilen, Wohn- und Campingwagen gelten die Abs. 1 bis 3 mit der Maßgabe entsprechend, dass als Nettokaltmiete die vereinbarte Nettostandplatzmiete gilt.

§ 10 Abs. 1 erhält folgende neue Fassung:

- (1) Die für Meldeangelegenheiten zuständige Stelle der Stadt Bornheim übermittelt gemäß §§ 11, 12 und 16 Meldedatenübermittlungsverordnung NRW der für die Festsetzung der Zweitwohnungssteuer zuständigen Stelle der Stadt Bornheim zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzugs der Zweitwohnungssteuersatzung bei Einzug eines Einwohners/einer Einwohnerin, der/die sich mit einer Nebenwohnung anmeldet, die folgenden personenbezogenen Daten des Einwohners:
 1. Vor- und Familiennamen,
 2. frühere Namen,
 3. Doktorgrad,
 4. Ordensnamen, Künstlernamen,
 5. Anschriften (Stadt Bornheimer Nebenwohnung und Hauptwohnung),
 6. Tag des Ein- und Auszugs,
 7. Tag und Ort der Geburt,
 8. Geschlecht,

9. gesetzlicher Vertreter/gesetzliche Vertreterin
10. Staatsangehörigkeiten,
11. Familienstand,
12. Übermittlungssperren sowie
13. Sterbetag und -ort

Artikel II - Inkrafttreten:

Die Satzung tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.

Sachverhalt

Der Städte- und Gemeindebund NRW hat mit Schnellbriefen vom 24.10. und 06.11.2019 mitgeteilt, dass im Rahmen der Erhebung von Zweitwohnungssteuer zwei Verfassungsbeschwerden beim Bundesverfassungsgericht (BVerfG) entschieden wurden.

Diese richteten sich gegen die Berechnung der Zweitwohnungssteuer anhand der Werte der Einheitsbewertung von Grundstücken, basierend auf den Wertverhältnissen von 1964 und einer entsprechend dem Verbraucherpreisindex hochgerechneten Indexierung.

Hieraus folgernd wird den Kommunen empfohlen, ihre Satzungen zur Erhebung der Zweitwohnungssteuer anzupassen. Hierzu hat der Städte- und Gemeindebund NRW eine aktualisierte Muster-Satzung zur Verfügung gestellt, an der sich die nachfolgende Anpassung orientiert.

Die Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer in Bornheim sieht als Bemessungsgrundlage nach § 4 Abs. 1 grundsätzlich die vereinbarte Nettokaltmiete vor. Diese Vorgehensweise entspricht dem aktuell als verfassungsgemäß einzuschätzenden Steuermaßstab und wird insofern unverändert beibehalten.

Nur in den Fällen, in denen keine Miete vereinbart wurde (z.B. selbst bewohntes Eigentum), wird bislang als Bemessungsgrundlage nach Abs. 3 die Jahresrohmieta nach den Vorschriften des § 79 des Bewertungsgesetzes mit einer Hochrechnung nach Preisindexierung herangezogen.

In diesem Punkt ist eine Anpassung der Satzung erforderlich. Hier wird künftig die Schätzung des jährlichen Mietaufwandes (z.B. analog ortsüblicher Vergleichsmieten) erfolgen.

Für das bestehende Satzungsrecht hat das BVerfG eine Übergangsfrist bis längstens 31.03.2020 eingeräumt.

Aufgrund des kalenderjährlichen Erhebungszeitraums beginnen die Vorbereitungen zur Veranlagung für 2020 noch in diesem Jahr. Um sicherzustellen, dass den Steuerpflichtigen frühzeitig der neue Steuermaßstab bekannt gegeben wird (Vertrauensschutz), erleichtert die Anpassung der Satzung und ein Inkrafttreten noch in diesem Jahr das beschriebene Vorgehen.

Auf der neuen rechtlichen Basis findet dann die Veranlagung für das kommende Jahr 2020 statt.

§ 10 Abs. 1 der Satzung ist aufgrund aktualisierter Rechtsgrundlage redaktionell anzupassen.

Finanzielle Auswirkungen

keine