

## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **IV/2009/07846**  
Datum: 17.04.2009  
Bezug-Nummer.  
Kostenstelle/Unterabschnitt:  
Verfasser: Amt für Finanzservice

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	19.05.2009	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.05.2009	öffentlich Entscheidung

**Betreff:**     **Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) beschließt eine Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer rückwirkend zum 01.01.2004.

Egbert Geier  
Beigeordneter  
Finanzen und Personal

## Begründung:

Die kürzlich ergangenen Entscheidungen des OVG LSA, mit dem die Anträge der Verwaltung auf Zulassung der Berufung abgelehnt worden sind, bewirken, dass die im letzten Jahr ergangenen Entscheidungen des VG Halle rechtskräftig geworden sind.

Die Zweitwohnungssteuersatzung ist damit unwirksam. Der Beschluss des OVG LSA ist aus Sicht des Rechtsamtes unanfechtbar. Die Einlegung eines Rechtsmittels bietet keine Aussicht auf Erfolg. Eine Nichtzulassungsbeschwerde gegen das OVG Urteil wird vom Rechtsamt aber als chancenlos eingestuft. Daher gibt es nur die Möglichkeit, die strittigen Passagen der unwirksamen Satzung nach Maßgabe der ergangenen Rechtsprechung zu ändern und als neue Satzung zu beschließen.

Die Satzung muss rückwirkend zum 01.01.2004 erlassen werden, um die rechtliche Grundlage zur Erhebung erneut herzustellen. Damit ergeben sich keine Rückerstattungen bereits gezahlter Zweitwohnungssteuerbeträge.

In Auswertung der ergangenen Entscheidung des OVG LSA ist festzustellen, dass die bisherige Regelung des § 1 Abs. 5 c der Satzung, wonach eine aus beruflichen Gründen gehaltene Wohnung eines nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten oder eine eingetragene Lebenspartnerschaft führenden Einwohners, dessen eheliche Wohnung oder eingetragene lebenspartnerschaftliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet, nicht auch solche Wohnungen umfasst, die von diesem Personenkreis zu Ausbildungszwecken gehalten werden. Dies verstößt gegen Art. 6 GG.

Es macht sich daher erforderlich, diesen Teil der Satzung zu ändern. § 1 Abs. 5 c der Satzung wird daher wie folgt neu gefasst:

..„eine aus beruflichen Gründen, *zu Schul- oder zu Ausbildungszwecken* gehaltene Wohnung eines nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten oder eine eingetragene Lebenspartnerschaft führenden Einwohners, dessen eheliche Wohnung oder eingetragene lebenspartnerschaftliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet“.

Des Weiteren wird § 1 Abs. 4 der Satzung verändert. Die bisher gewählte Definition einer Wohnung entspricht nicht dem Wortlaut des § 7 des Meldegesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (MG LSA). Dort lautet die Definition der Wohnung „jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen und Schlafen genutzt wird.“ § 1 Abs. 2 lit. a der Satzung nimmt auf das MG LSA Bezug, ebenso wie lit. b und c dieser Vorschrift die Begriffe Nebenwohnung und Hauptwohnung verwendet werden, die aus dem MG LSA entnommen wurden. Auch § 2 der Satzung verweist auf das Melderecht. Der bisher verwendete Begriff lautete „Gesamtheit von Räumen“. Dieser ist gesetzlich nicht definiert, so dass unter anderem Auslegungsprobleme entstehen könnten, was eine Gesamtheit von Räumen ist und (möglicherweise) „Einzimmerwohnungen“ von der Satzung nicht erfasst sein könnten. Zudem ist der Begriff Erstwohnung in der Satzung nicht ausdrücklich definiert worden. Dieses Problem umgeht man, indem die Definition aus dem MG LSA wörtlich übernommen wird.

Der § 1 Abs. 4 der Satzung wird daher wie folgt angepasst:

„Wohnung im Sinne dieser Satzung ist *jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird*“.

Eine Definition der Erstwohnung ist aus Sicht der Rechtsprechung des BVerwG (Urt. v. 17.09.2008 – 9 C 14.07) nicht zwingend erforderlich, kann aber der Klarstellung dienen.

Deshalb wird § 1 Abs. 2 Buchstabe c der Satzung wie folgt angepasst:

... „die jemand neben seiner melderechtlichen Hauptwohnung zu Zwecken des eigenen persönlichen Lebensbedarfs oder des persönlichen Lebensbedarfs seiner Familie innehat. Hinsichtlich der Hauptwohnung kommt es nicht darauf an, ob und inwieweit für diese über eine rechtlich abgesicherte Nutzung verfügt, zu welchem Zweck sie genutzt wird und wie diese finanziert wird“.

## Anlage:

### **Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer**

Aufgrund des § 6 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 5. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert durch 3. ÄndG vom 07. November 2007 (GVBl. S. 352) und durch Art. 3 BegleitG zur Gemeindegebietsreform vom 14. Februar 2008 (GVBl. S. 40) sowie der §§ 1, 2 und 3 Absatz 1 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KAG-LSA) i. d. F. d. Bekanntmachung vom 13. Dezember 1996 (GVBl. LSA S. 405), zuletzt geändert durch Erstes Rechts- und Verwaltungsvereinfachungsgesetz vom 18. November 2005 (GVBl. LSA S. 698) hat der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) in seiner Tagung am 27.05.2009 folgende Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer im Gebiet der Stadt Halle (Saale) beschlossen:

#### § 1

##### Allgemeines, Steuergegenstand

- (1) Die Stadt Halle (Saale) erhebt eine Zweitwohnungssteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede weitere Wohnung gemäß Abs. 4
  - a) die dem Eigentümer oder Hauptmieter als Nebenwohnung im Sinne des Meldegesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 11. August 2004 (GVBl. S.506) in der jeweils geltenden Fassung dient,
  - b) die der Eigentümer oder Hauptmieter unmittelbar oder mittelbar einem Dritten entgeltlich oder unentgeltlich überlässt und die diesem als Nebenwohnung im vorgenannten Sinne dient oder
  - c) die jemand neben seiner melderechtlichen Hauptwohnung zu Zwecken des eigenen persönlichen Lebensbedarfes oder des persönlichen Lebensbedarfs seiner Familie innehat. Hinsichtlich der Hauptwohnung kommt es nicht darauf an, ob und inwieweit für diese über eine rechtlich abgesicherte Nutzung verfügt, zu welchem Zweck sie genutzt wird und wie diese finanziert wird.
- (3) Ein Steuerpflichtiger hat eine Zweitwohnung erst dann inne, wenn er sie mindestens drei Monate pro Jahr nutzt. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft als Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig zu einem anderen Zweck nutzt.
- (4) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird.
- (5) Keine Zweitwohnungen im Sinne dieser Satzung sind:
  - a) Wohnungen, die von öffentlichen oder freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden,
  - b) Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen oder freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungs- oder therapeutischen Zwecken dienen,
  - c) eine aus beruflichen Gründen, zu Schul- oder zu Ausbildungszwecken gehaltene Wohnung eines nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten oder eine eingetragene Lebenspartnerschaft führenden Einwohners, dessen eheliche Wohnung oder eingetragene lebenspartnerschaftliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet.

## § 2

### Steuerpflichtiger

- (1) Steuerpflichtiger ist der Inhaber einer Zweitwohnung. Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dessen melderechtlichen Verhältnisse die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung bewirken oder der Inhaber einer Wohnung nach § 1 Abs. 2 c ist.
- (2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.

## § 3

### Steuermaßstab

- (1) Die Steuer bemisst sich nach der aufgrund des Mietvertrages im Besteuerungszeitraum geschuldete Nettokaltmiete. Als im Besteuerungszeitraum geschuldete Nettokaltmiete ist die für den ersten vollen Monat des Besteuerungszeitraumes geschuldete Nettokaltmiete multipliziert mit der Zahl der in den Besteuerungszeitraum fallender Monate anzusetzen.
- (2) Für die eigengenutzte oder unentgeltlich überlassene Wohnung gilt als Mietaufwand der für vergleichbare Wohnungen üblicherweise entstehende Aufwand. Dieser wird im Wege der Schätzung in Anlehnung an die Nettokaltmiete, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird, ermittelt.

## § 4

### Steuersatz

Die Steuerschuld beträgt 10 v. H. der jährlichen Nettokaltmiete.

## § 5

### Entstehung und Fälligkeit der Steuerschuld, Ende der Steuerpflicht

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres ist Besteuerungszeitraum der Teil des Kalenderjahres, in dem die Steuerpflicht besteht.
- (2) Die Steuerschuld entsteht für jedes Kalenderjahr am 1. Januar des Jahres, für das die Steuer festzusetzen ist. Wird eine Zweitwohnung erst nach dem 1. Januar in Besitz genommen, entsteht die Steuerschuld am ersten Tag des folgenden Kalendermonats.
- (3) Jeder Steuerpflichtige erhält mit Entstehung der Steuerschuld einen Steuerbescheid, der bis zum Beginn des Zeitraumes, für den ein neuer Bescheid erteilt wird, oder bis zum Ende der Steuerpflicht gilt.

Die Steuer wird fällig zum 15. März eines jeden Kalenderjahres. Entsteht die Steuerschuld erst im Laufe eines Kalenderjahres, wird die Steuer für den Rest des Kalenderjahres einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

- (4) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerschuldner die Zweitwohnung aufgibt oder die Voraussetzungen für die Annahme einer Zweitwohnung entfallen.
- (5) In den Fällen des Absatzes 3 ist die zuviel bezahlte Steuer auf Antrag zu erstatten.

## § 6

### Festsetzung der Steuer

Die Stadt Halle (Saale) setzt die Steuer durch Bescheid fest. In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass er auch für künftige Zeitabschnitte gilt, sofern sich der Steuermaßstab und der Steuerbetrag nicht ändert.

## § 7

### Anzeigepflicht

- (1) Wer bei In-Kraft-Treten dieser Satzung eine Zweitwohnung innehat, hat dies der Stadt Halle (Saale) innerhalb von einer Woche anzuzeigen.
- (2) Wer im Erhebungsgebiet Inhaber einer Zweitwohnung wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dies der Stadt Halle (Saale) innerhalb von einer Woche anzuzeigen.
- (3) Die Anmeldung oder Abmeldung von Personen nach Meldegesetz LSA gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.
- (4) Die Veränderungen des jährlichen Mietaufwandes sind bis zum 01. Dezember für das Folgejahr der Stadt Halle (Saale) mitzuteilen und auf Aufforderung durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge oder Mietänderungsverträge nachzuweisen. Kommt der Steuerschuldner dem nicht nach, gilt § 3 Abs. 2 entsprechend.

## § 8

### Mitteilungspflichten

- (1) Die in § 2 genannten Personen sind verpflichtet, der Stadt Halle (Saale) bis zum 15. Januar eines Jahres oder, wenn eine Wohnung erst nach dem 1. Januar in Besitz genommen wird, bis zum 15. Tage des darauffolgenden Monats schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadt Halle (Saale) mitzuteilen,
  - a) ob die der Zweitwohnungssteuer unterliegende Wohnung eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen wurde und
  - b) wie viel die Jahresnettokaltmiete für die Wohnung, die der Zweitwohnungssteuer unterliegt, beträgt.
- (2) Die unter Absatz 1 enthaltenen Regelungen gelten für Veränderungen hinsichtlich der Zweitwohnung entsprechend.
- (3) Die in § 2 genannten Personen sind nach Aufforderung durch die Stadt Halle (Saale) verpflichtet, sowohl die Wohnfläche der der Zweitwohnungssteuer unterliegenden Wohnung anzugeben als auch alle Angaben durch Vorlage geeigneter Unterlagen nachzuweisen.

## § 9

### Ordnungswidrigkeiten

Wer die Pflichten nach §§ 7 und 8 der Satzung verletzt, handelt ordnungswidrig. Diese Ordnungswidrigkeit kann nach § 16 Abs. 2 KAG-LSA in der zurzeit geltenden Fassung mit einer Geldbuße geahndet werden.

## § 10

### Datenübermittlung von der Meldebehörde

- (1) Die Meldebehörde übermittelt der Steuerbehörde zur Sicherung des

gleichmäßigen Vollzugs der Zweitwohnungssteuersatzung bei Einzug eines Einwohners, der sich mit Nebenwohnung meldet, gemäß § 29 Abs. 5 des Meldegesetzes des Landes Sachsen-Anhalt die folgenden personenbezogenen Daten (Erstdaten):

1. Vor- und Familiennamen
  2. Doktorgrad
  3. Tag der Geburt
  4. Geschlecht
  5. Familienstand
  6. gegenwärtige Anschrift der Haupt- und Nebenwohnung
  7. Tag des Ein- und Auszugs
  8. Auskunftssperren
- (2) Übermittelt werden weiterhin Änderungen der Wohnanschrift durch An-, Ab- und Ummeldung oder Statuswechsel (Änderung von Haupt- in Nebenwohnung oder umgekehrt), der Tag des Ein- oder Auszuges oder der Tag des Statuswechsels, Änderungen des Familienstandes mit dem Tag des Ereignisses, der Sterbetag sowie die Einrichtung einer Auskunftssperre.
- (3) Die Meldebehörde übermittelt der Steuerbehörde unabhängig von der regelmäßigen Datenübermittlung die im Absatz 1 genannten Daten derjenigen Einwohner, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung in der Stadt Halle (Saale) bereits mit Nebenwohnung gemeldet sind.

## § 11

### Billigkeitsmaßnahmen

- (1) Die Stadt kann die Steuer, die für einen bestimmten Zeitraum geschuldet wird, ganz oder teilweise stunden, wenn die Einziehung bei Fälligkeit eine erhebliche Härte für den Schuldner bedeuten würde und der Anspruch durch die Stundung nicht gefährdet erscheint.
- (2) Ist die Einziehung nach Lage des Einzelfalles unbillig, kann die Stadt die für einen bestimmten Zeitraum geschuldete Steuer ganz oder teilweise erlassen.
- (3) Das Vorliegen einer erheblichen Härte oder von Unbilligkeit ist bei der Antragstellung durch Offenlegen der wirtschaftlichen Verhältnisse nachzuweisen.

## § 12

### Sprachliche Gleichstellung

Personen- und Funktionsbezeichnungen gelten jeweils in weiblicher und männlicher Form.

## § 13

### In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung rückwirkend zum 1. Januar 2004 in Kraft und ersetzt die Satzung, welche vom Stadtrat in seiner Tagung am 29. März 2006 beschlossen und im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 12. April 2006 öffentlich bekannt gemacht wurde.