

HESSISCHER
STÄDTE- UND GEMEINDEBUND

Muster
einer Satzung über die
Erhebung einer
Zweitwohnungssteuer

Muster

einer Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (ZwStS)

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hess. Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.10.2019 (GVBl. S. 310), der §§ 1, 2, 3 und 7 des Gesetzes über kommunale Abgaben in der Fassung vom 24. März 2013 (GVBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 247) hat die Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertretung der Stadt/Gemeinde am die folgende Satzung beschlossen:

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (ZwStS)

§ 1

Allgemeines

Die Stadt/Gemeinde erhebt eine Zweitwohnungssteuer als örtliche Aufwandsteuer.

§ 2

Steuergegenstand

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadt-/Gemeindegebiet.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner vorwiegend benutzten Wohnung im In- oder Ausland (Hauptwohnung) für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienmitglieder oder seiner Lebenspartnerin oder seines Lebenspartners innehat.
- (3) Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders genutzt wird.

§ 3

Steuerpflichtiger

- (1) Steuerpflichtig ist, wer im Stadt-/Gemeindegebiet eine Zweitwohnung innehat.
- (2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung (Abs. 1), so sind sie Gesamtschuldner.

§ 4

Steuermaßstab

- (1) Die Steuer bemisst sich nach dem jährlichen Mietwert der Wohnung.
- (2) Als Mietwert gilt die übliche Miete, die im Jahr für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

Anschließende Formulierung der nachfolgenden Sätze in § 4 Abs. 2 für Städte und Gemeinden, die über einen Mietspiegel nach § 558c des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) verfügen:

Als Mietwert der Zweitwohnung in diesem Sinne gilt die Miete laut dem zu Beginn des Besteuerungszeitraums vorliegenden Mietspiegels der Stadt/Gemeinde ...

In Städten und Gemeinden, die **nicht** über einen Mietspiegel nach § 558c BGB verfügen lautet die Formulierung für die weiteren Sätze in § 4 Abs. 2:

Der Mietwert der Zweitwohnung wird nach den vom Gutachterausschuss ermittelten üblichen Entgelten unter Berücksichtigung der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage anhand des zuletzt aktualisierten und verfügbaren Mietwert-Kalkulators bestimmt, den die für die Stadt/Gemeinde ... zuständige Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse bereit stellt.¹

- (3) Kann ein Mietwert nach Abs. 2 nicht bestimmt werden, schätzt die Stadt/Gemeinde ... den Mietwert.
- (4) Abs. 1 bis 3 gelten für andere Überlassungsentgelte (insbesondere Pachtzins, Nutzungsentgelt, Erbpachtzins oder Leibrente) entsprechend.

§ 5 Steuersatz

Die Steuer beträgt jährlich ... v. H.² des Mietwertes.

§ 6 Steuerbefreiungen, Steuerermäßigungen³

- (1) Steuerpflichtig ist nicht, wer als verheiratete oder eine eingetragene Lebenspartnerschaft führende Person, die nicht dauernd von ihrer Familie oder ihrem Lebenspartner getrennt lebt, eine Zweitwohnung im Gebiet der Stadt/Gemeinde ... innehat, weil sie von der gemeinsamen Wohnung am Ort der Hauptwohnung aus der Berufstätigkeit zumutbar nicht nachgehen kann.⁴
- (2) Weist der Steuerpflichtige nach, dass er nach den Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres die Zweitwohnung längstens für Zeiträume bis zu zwei Monaten für den persönlichen Lebensbedarf oder den Lebensbedarf eines Lebenspartners oder Familienmitglieds nutzen kann, ermäßigt sich die Steuer auf 50 v. H. der Jahressteuer.

§ 7 Entstehung der Steuerpflicht und Fälligkeit der Steuerschuld

- (1) Die Steuerpflicht entsteht mit Beginn des Kalenderjahres, jedoch frühestens mit Inkrafttreten dieser Satzung. Wird eine Wohnung erst nach dem 1. Januar eines Kalenderjahres bezogen

¹ Rechtsgrundlage dieser Veröffentlichung ist § 7 Abs. 3 Nr. 1 der (hessischen) Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB) vom 15. 6. 2018 (GVBl. S. 258).

² Jedenfalls Steuersätze bis einschließlich 20% entfalten nach der obergerichtlichen Rechtsprechung keine erdrosselnde Wirkung (VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 24. 6. 2013 Az. 2 S 2116/12 – juris Rn. 44 f. dort erdrosselnde Wirkung eines Steuersatzes von rund 30% verneint, das Urteil wurde bestätigt durch BVerwG, Beschluss v. 15. 5. 2014 Az. 9 B 57/13 – juris). Üblich sind in Hessen nach Kenntnis der Geschäftsstelle aber Steuersätze in der Größenordnung von 10-12%. Da unklar ist, wie die Neuberechnung der Mietwerte sich auswirken wird, raten wir zur Zurückhaltung bei der Festlegung höherer Steuersätze als bisher. Sollte die Stadt/Gemeinde den Steuersatz erhöhen wollen, sollte sie anstreben, die Neufassung der Satzung mit dem erhöhten Steuersatz vor Beginn des Kalenderjahres bekannt zu machen, ab dem der höhere Steuersatz gelten soll.

³ Die in unserem Muster aufgeführte Steuerbefreiung und Steuerermäßigung sind nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung erforderlich. Da Steuerermäßigungen oder –befreiungen unter dem Aspekt der steuerlichen Belastungsgleichheit besonders rechtfertigungsbedürftig sind, empfehlen wir dringend, **keine** weiteren Ermäßigungs- oder Befreiungstatbestände vorzusehen.

⁴ Zwingend erforderlich BVerfG, Beschl. 11.10.2005, 1 BvR 1232/00, 1 BvR 2627/03 – juris.

oder für den persönlichen Lebensbedarf vorgehalten, so entsteht die Steuerpflicht am ersten Tag des folgenden Kalendervierteljahres. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendervierteljahres, in dem der Steuerpflichtige die Zweitwohnung aufgibt.

- (2) Steuerjahr ist das Kalenderjahr. Die Steuer wird als Jahressteuer festgesetzt.
- (3) In den Fällen, in denen die Steuerpflicht erst während eines Kalenderjahres entsteht, ermäßigt sich die Steuer auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag.
- (4) Sind mehrere Personen, die nicht zu einer Familie gehören, gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so kann die Gesamtsteuer durch die Anzahl der Inhaber geteilt und für den einzelnen Inhaber entsprechend anteilig festgesetzt werden. Die Bestimmung des § 3 Abs. 2 (Gesamtschuldner) bleibt unberührt.
- (5) Die festgesetzte Steuer wird in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November eines Jahres fällig. Für vergangene Zeiträume nachzuzahlende Steuerbeträge werden einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

§ 8

Anzeigepflicht, Mitteilungspflichten

- (1) Wer eine Zweitwohnung bezieht, für den persönlichen Lebensbedarf vorhält oder aufgibt, hat das der Stadt/Gemeinde - Steueramt - innerhalb eines Monats anzuzeigen. Wer bei Inkrafttreten dieser Satzung eine Zweitwohnung innehat, hat dies der Stadt/Gemeinde - Steueramt - innerhalb von einem Monat anzuzeigen.
- (2) Der Steuerpflichtige (§ 3) ist verpflichtet, der Stadt/Gemeinde - Steueramt - alle für die Steuererhebung erforderlichen Tatbestände (insbesondere Größe und Art der Wohnung, Lage, Ausstattung, Art der Nutzung, Name und Anschrift der Steuerpflichtigen und, sofern ein solcher benannt ist, des Bevollmächtigten oder Zustellbevollmächtigten) schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadt/Gemeinde - Steueramt – nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck mitzuteilen. Das gleiche gilt, wenn sich die für die Steuererhebung relevanten Tatbestände ändern.
- (3) Die Mitteilungen nach Abs. 1 und 2 sind Steuererklärungen im Sinne des § 152 der Abgabenordnung in der jeweils geltenden Fassung.

§ 9

Geltung des Gesetzes über kommunale Abgaben⁵

Soweit diese Satzung nichts anderes bestimmt, sind die §§ 4 bis 6a des Gesetzes über kommunale Abgaben in ihrer jeweiligen Fassung anzuwenden.

§ 10

Übergangsvorschrift⁶

Steuerpflichtige, die am 1. 1. 2020 in der Stadt/Gemeinde ... eine Zweitwohnung innehaben, sind verpflichtet, binnen einer von der Stadt/Gemeinde – Steueramt – gesetzten Frist nach Bekanntmachung dieser Satzung eine Erklärung nach § 8 Abs. 2 dieser Satzung abzugeben. Wird

⁵ Damit sind auch die Vorschriften über Straftaten und Ordnungswidrigkeiten in §§ 5, 5a KAG anwendbar. Daher muss die Satzung keine besonderen Ordnungswidrigkeitentatbestände enthalten.

⁶ Nur in Städten und Gemeinden erforderlich, die die Zweitwohnungssteuer bereits erheben. Die Vorschrift kann bei erstmaliger Einführung der Zweitwohnungssteuer entfallen. § 11 betr. das Inkrafttreten wird dann § 10. Die Nummerierung des § 11 muss dann entsprechend angepasst werden.

die Erklärung nach Satz 1 nicht rechtzeitig abgegeben, schätzt die Stadt/Gemeinde ... die den Mietwert nach § 4 insbesondere unter Berücksichtigung von Baujahr und dem baujahrestypischen Ausstattungsstandard.

§ 11 Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung tritt am 1. Januar 2020⁷ in Kraft. *Abweichend von Satz 1 tritt § 10 Satz 1 am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.*⁸ Die vorstehende Satzung ersetzt die Satzung der Stadt/Gemeinde ... über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer vom ... (Datum des Erlasses der Vorgängersatzung einfügen).

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung/Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Stadt/Gemeinde, den

.....

Bürgermeister

⁷ Die Zweitwohnungssteuer ist als Jahressteuer ausgestaltet (s.o. § 7 Abs. 2 Satz 2 der Satzung). Daher sollte sie zum 1. 1. eines Jahres in Kraft treten. Erforderlichenfalls ist hier ein früheres Datum einzusetzen, falls aktuell noch Widersprüche gegen Steuerfestsetzungen vergangener Kalenderjahre oder verwaltungsgerichtliche Klageverfahren anhängig sind. Dann sollte ein rückwirkendes Inkrafttreten bis zu dem Kalenderjahr, für das die angefochtene Steuerfestsetzung erfolgt ist, vorgesehen werden.

⁸ § 11 Satz 2 kann entfallen, sofern die Bekanntmachung der Neufassung erst nach Beginn des Jahres 2020 erfolgt. Erfolgt die Bekanntmachung der geänderten Satzung noch im Jahr 2019, kann die Gemeinde auf nach Maßgabe von § 11 Satz 2 der Satzung noch 2019 die Steuerpflichtigen zur Abgabe der Erklärungen nach § 10 Satz 1 der Satzung anhalten. Hieraus ergäbe sich ein Zeitgewinn für die Auswertung der Rückläufe.

Erläuterungen zum neuen Muster einer Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (ZwStS) Stand November 2019

§ 1 - Allgemeines

Die Zweitwohnungssteuer ist eine örtliche Aufwandsteuer. Die Zulässigkeit ihrer Erhebung ergibt sich Art. 105 Abs. 2a Satz 1 des Grundgesetzes (GG) und § 7 Abs. 2 des (hessischen) Gesetzes über kommunale Abgaben, KAG. In der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) ist zudem anerkannt, dass die Zweitwohnungssteuer auch bundesgesetzlich geregelten Steuern, namentlich Einkommensteuer und Grundsteuer nicht gleichartig ist (grundlegend BVerfG, Beschl. v. 06.12.1983, Az: 2 BvR 1275/79 = HSGZ 1984 S. 96 ff.).

Nicht unter den Begriff der Vorhaltung für den privaten Lebensbedarf fällt die Vorhaltung einer Zweitwohnung allein für Zwecke der Kapitalanlage. Grundsätzlich kann die Gemeinde davon ausgehen, dass der Steuerpflichtige die Zweitwohnung jedenfalls auch für Zwecke der persönlichen Lebensführung hält. Ausnahmsweise kommt aber eine – steuerfreie – Nutzung als Kapitalanlage in Betracht, wenn die Hauptwohnung des Steuerpflichtigen im selben Feriengebiet liegt, oder die Vermietung unter ganzjährigem Ausschluss einer Eigennutzungsmöglichkeit durch eine Agentur erfolgt und aus der Vermietung erhebliche Einnahmen erzielt werden (BVerwG, Urt. v. 10. 10. 1995 Az. 8 C 40/93 = HSGZ 1996 S. 74, 76).

§ 2 - Steuergegenstand

Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung. Der Begriff der Zweitwohnung wird näher in § 2 Abs. 2 des Satzungsmusters definiert. In diesem Rahmen wird insbesondere klargestellt, dass insoweit in Abweichung von den geltenden Bestimmungen des Bundesmeldegesetzes (BMG) Zweitwohnung jede Wohnung ist, die jemand neben seiner vorwiegend benutzten Wohnung im In- **oder Ausland** für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienmitglieder oder seiner Lebenspartnerin oder seines Lebenspartners innehat.

In der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung zu früheren Fassungen unseres Satzungsmusters ist bereits anerkannt, dass für den Begriff der „Zweitwohnung“ ein weiter Wohnungsbegriff zugrunde zu legen ist (VG Gießen, Urt. v. 13.06.2013, Az.: 8 K 907/12.GI – juris, Randnr. 20= HSGZ 2013 S. 406 f. zu einer Gartenhütte, die über einen Aufenthaltsraum mit einer Küchennische, Toilette, Waschbecken sowie Strom- und Wasseranschluss ausgestattet ist).

Das Innehaben einer Zweitwohnung in diesem Sinne setzt eine rechtliche Verfügungsbefugnis und rechtliche Verfügungsmacht voraus. Inhaber einer steuerpflichtigen Zweitwohnung kann daher nach der Rechtsprechung des BVerfG und des BVerwG nur der Eigentümer oder Mieter, der sie für seinen privaten Lebensbedarf nutzt oder zu diesem Zweck vorhält sein (grundlegend BVerfG HSGZ 1984, S. 96, 98).

§ 4 - Steuermaßstab

Wesentliche Neuerung der Aktualisierung des Satzungsmusters vom November 2019 ist die Bemessung der Steuer anhand eines in § 4 Abs. 2 näher definierten Mietwerts. Grundaussage ist, dass als Mieter die übliche Miete gilt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird (Satz 1 der Vorschrift).

Die folgenden Ausführungen in § 4 Abs. 2 sehen zwei Varianten der Ableitung dieses Mietwerts bzw. der üblichen Miete vor:

- In Städten und Gemeinden, in denen ein Mietspiegel nach § 558c des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) vorliegt, erfolgt die Ableitung der üblichen Miete anhand des zu Beginn des Besteuerungszeitraums (Kalenderjahres) vorliegenden Mietspiegels.
- In den Städten und Gemeinden, die – wie es den Regelfall bildet – nicht über einen Mietspiegel nach § 558c BGB verfügen knüpft die Ableitung der üblichen Miete i. S. v. § 4 Abs. 2 Satz 1 der Satzung an eine Bestimmung unter Verwendung des sog. Mietwert-Kalkulators (MiKa) an, den die örtlich zuständige Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse alle zwei Jahre aktualisiert.

Grundlage für diese Tätigkeit des Gutachterausschusses ist § 7 Abs. 3 Nr. 1 der Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV) vom 15.06.2018, GVBl. S. 258. Der Mietpreis-Kalkulator basiert auf einer statistischen Auswertung der überwiegend in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse aufgenommenen Mietdaten. Im Rahmen der Kalkulation werden die Lage des Objekts, Wohnfläche, Baujahr und Ausstattungsstandard berücksichtigt. Die jeweiligen Bodenrichtwerte werden berücksichtigt.

Nach aktuellem Hinweis zum Mietwert-Kalkulator Hessen kann eine Stadt bzw. Gemeinde den Mietwertkalkulator in einer offline-Excel-Version zum Preis von zurzeit 100,00 € pro regionale Ausgabe bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse anfordern. Diese Excel-Version kann von dort jeweils kurzfristig an die Städte und Gemeinden zur Verfügung gestellt werden.

Mit der Bemessung anhand amtlich aufbereiteter Unterlagen wie Mietspiegel oder Veröffentlichung durch den Gutachterausschuss erfolgt eine typisierende Regelung der Bemessungsgrundlage, eine Berücksichtigung bspw. tatsächlich gezahlter Mieten im Einzelfall erfolgt nicht. Dies ist nach ständiger Rechtsprechung zulässig (grundlegend BVerfG, 3. Kammer des 2. Senats, Beschl. v. 15.12.1989, Az.: 2 BvR 436/88 = NvWZ 1990 S. 356). Für eine solche pauschalisierte Erfassung spricht anerkanntermaßen auch, dass die regelmäßige Aktualisierung der Daten im Mietspiegel bzw. Mieter die fortschreibende Mietwertsteigerung der Zweitwohnung leicht und zuverlässig erfasst, dass der Bemessungsmaßstab nicht zwischen Eigennutzer und Mieter differenziert werden muss und die Verkürzung der Zweitwohnungssteuer durch Vorlage von Gefälligkeitsmietverträgen, die nicht die tatsächlich geschuldete Miete wiedergeben, unterbindet (zu diesen Gesichtspunkten BVerwG, HSGZ 2003 S. 224, 227). Nach Auffassung des BVerwG a. a. O. ist ein pauschalierter Maßstab zudem umso weniger zu beanstanden, als auch der konkret geschuldete Mietzins den für die Zweitwohnung betriebenen Aufwand nicht vollständig wiedergeben könnte. Denn die Unterhaltung einer Zweitwohnung erfordert neben einem etwaigen Mietzins einschl. der Nebenkosten regelmäßig weitere Aufwendungen wie etwa die Anschaffung von Mobiliar und Haushaltszubehör.

§ 5 - Steuersatz

Der Steuersatz wird in Prozent des Mietwerts ausgedrückt. In der obergerichtlichen Rechtsprechung ist anerkannt, dass Steuersätze bis einschl. 20 % jedenfalls keine unzulässige erdrosselnde Wirkung entfalten. Der Verwaltungsgerichtshof – VGH – Baden-Württemberg hat mit Urteil vom 24.06.2013 (Az.: 2 S 2116/12 – juris, Randnr. 44 f.) eine erdrosselnde Wirkung sogar für einen Steuersatz von rd. 30 % verneint; dieses Urteil wurde bestätigt durch Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 15.05.2014 (Az.: 9 B 57/13 – juris). Soweit eine Stadt bzw. Gemeinde einen höheren Steuersatz als in Vorjahren festlegen möchte, empfiehlt es sich unbedingt, die Neufassung der Satzung mit dem erhöhten Steuersatz vor Beginn des Kalenderjahres, ab dem der höhere Steuersatz gelten soll, bekanntzumachen.

§ 6 - Steuerbefreiungen, Steuerermäßigungen

Die in § 6 Abs. 1 des Musters enthaltene Steuerbefreiung ist aufgrund eines Beschlusses des BVerfG vom 11.10.2005 (1 BvR 1232/00 und 1 BvR 2627/03 – juris) vorgegeben. Das BVerfG hat insoweit die Festsetzung einer Zweitwohnungssteuer mit dem gesamten Jahresbetrag für rechtswidrig erachtet, wenn von vornherein nur eine vertraglich befristete Eigennutzung von 4 Wochen gegeben war (Urt. v. 30.06.1999, Az.: 8 C 6/98 – juris). In Fällen allerdings, in denen der Inhaber einer Zweitwohnung über eine rechtlich gesicherte Eigennutzungsmöglichkeit von mindestens 2 Monaten verfügt, kann die volle Jahressteuer verlangt werden (vgl. BVerfG, Urt. v. 26.09.2001, Az.: 9 C 1/01 = HSGZ 2002, S. 77 ff.). Diese Rechtsprechung ist im § 6 Abs. 2 des Musters nachgebildet. Zur Nichtbesteuerung des Innehabens der Zweitwohnung als reine Kapitalanlage s. Erläuterung zu § 1.

§ 7 - Entstehung der Steuerpflicht und Fälligkeit der Steuerschuld

Wie nach § 2 KAG erforderlich, enthält die Satzung auch Regelungen insbesondere zur Entstehung der Steuerpflicht und der Fälligkeiten. Die Vorschriften sehen eine Festsetzung der Zweitwohnungssteuer durch Steuerbescheid vor, der grundsätzlich nach § 7 Abs. 5 Satz 1 des Musters vor der ersten Fälligkeit am 15. Februar des Kalenderjahres erteilt werden muss. Soweit eine solche Festsetzung unterbleibt, kann die Steuerfestsetzung aber nachgeholt werden, für vergangene Zeiträume nachzuzahlende Steuerbeträge werden dann nach § 7 Abs. 5 Satz 2 der Satzung einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.

§ 8 - Anzeigepflicht, Mitteilungspflichten

Sowohl das Beziehen der Wohnung als auch die für die Steuererhebung erforderlichen Tatbestände sind vom Steuerpflichtigen anzuzeigen. Hierfür steht auch ein Formular zur Verfügung, das im Mitgliederbereich der Homepage hsgb.de bei den Satzungsmustern abgerufen werden kann. Die nach § 8 Abs. 2 zu erteilenden Auskünfte sind angelehnt an die Eingabeerfordernisse im Mietwert-Kalkulator. Diese ihrerseits beruhen auf Beschreibungen und Einordnung der Ausstattung anhand der sog. Sachwertrichtlinie, Anlage 2. Dort werden Standardstufen beschrieben, die auch bei der Bewertung von Gebäuden angewendet werden. Soweit keine detaillierteren Angaben zur Ausstattung erfolgen, unterstellt der Mietwert-Kalkulator eine baujahrestypische mittlere Ausstattung.

§ 9 – Geltung des Gesetzes über kommunale Abgaben

Die in § 9 der Satzung genannten Vorschriften des KAG beinhalten einen umfangreichen Verweis auf Vorschriften der Abgabenordnung sowie auch Straftat- und Ordnungswidrigkeitentatbestände. Bußgeldregelungen müssen daher in der Satzung selbst nicht aufgenommen werden (und können u.E. auch nicht wirksam verankert werden).

§ 10 – Übergangsvorschrift

Die Änderung des Steuermaßstabs in § 4 und die daraus in anderen Vorschriften folgenden Änderungen und Aktualisierungen machen es empfehlenswert, die Satzung insgesamt zum 01.01.2020 neu in Kraft zu setzen. Wir gehen allerdings davon aus, dass zur Verwendung des MiKa in der Regel eine neue Erklärung der Steuerpflichtigen nach § 8 Abs. 2 erforderlich wird. Sofern – was wir dringend empfehlen – es der Stadt bzw. Gemeinde gelingt noch im Dezember 2019 die Beschlussfassung über die Neufassung herbeizuführen und diese Satzung auch unverzüglich bekanntzumachen, könnte diese Erklärung unmittelbar nach Bekanntmachung der Satzung abverlangt werden (§ 10 Abs. 1 i. V. m. § 11 Satz 2 der Satzung). Für die Abgabe einer derartigen

Erklärung sollte die Frist von max. einem Monat ausreichen. Sofern die Erklärung nicht rechtzeitig abgegeben wird, sieht § 10 Satz 2 eine Schätzung des Mietwerts anhand der Daten vor, die sich bei Verwendung des MiKa nach dem baujahrestypischen Ausstattungsstandard ergeben. Wir gehen davon aus, dass in der Regel das Baujahr der Wohnung ermittelt werden kann.

§ 11 – Inkrafttreten

Vor dem Hintergrund des zu § 10 Ausgeführten sieht § 11 Abs. 2 der Satzung vor, dass die Verpflichtung zur Abgabe einer Erklärung nach § 10 Satz 1 i. V. m. § 8 Abs. 2 der Satzung bereits früher als vor dem empfohlenen Termin für das Inkrafttreten ab 1. Januar 2020 in Kraft tritt. Klargestellt wird zudem, dass die Vorgängerfassung der Satzung durch die Neufassung ersetzt wird.

Mühlheim am Main, 11. 11. 2019

Dr. R./Rau/Ju.