

Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

zum/zur	Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
F0181/05	FB 02	S0169/05	23.06.2005
Bezeichnung			
Zweitwohnungssteuer			
Verteiler	Tag		
Der Oberbürgermeister	19.07.2005		

Die Zweitwohnungssteuer ist eine örtliche Aufwandssteuer. Sie ist eine Steuer auf die in der Einkommensverwendung für den persönlichen Lebensbedarf zum Ausdruck kommende wirtschaftliche Leistungsfähigkeit. Diese wirtschaftliche Leistungsfähigkeit wird bei der Nutzung einer weiteren Wohnung neben der Hauptwohnung unterstellt. Liegt diese Leistungsfähigkeit bei dem Nebenwohnsitzinhaber im Einzelfall nicht vor, können Härten durch Billigkeitsmaßnahmen (Stundung, Erlass) gemildert werden. Steuergegenstand der Zweitwohnungssteuer ist das Innehaben einer Nebenwohnung im melderechtlichen Sinne. Dies vorausgeschickt, sind die Fragen wie folgt zu beantworten:

zu 1. Zweitwohnungssteuer bei Haupt- und Nebenwohnsitz in Magdeburg

Der Besteuerung unterliegt das Innehaben einer Nebenwohnung. Diesen Tatbestand erfüllt ein Nebenwohnsitzinhaber in Magdeburg, unabhängig davon, wo sich die Hauptwohnung befindet. So hat auch das Bundesverfassungsgericht entschieden, dass eine Ausnahme einheimischer Zweitwohnungsinhaber gegen Art. 3 GG verstößt (BVerfG, B. v. 06.12.1983, 2 BvR 1275/79 – BVerfGE 65, 325).

Steuergegenstand der Grundsteuer ist der Grundbesitz im Sinne des Bewertungsgesetzes. Danach fällt Grundsteuer für das Grundstück selbst und ggf. für den Bungalow als Gebäude auf fremden Grund und Boden an. Die Grundsteuer tragen alle Eigentümer von Grundbesitz und geben diese ggf. im Falle der Vermietung über die Betriebskosten an ihre Mieter weiter, unabhängig davon, ob diese mit Haupt- oder Nebenwohnung gemeldet sind.

Steuergegenstand der Zweitwohnungssteuer ist der Aufwand für das Innehaben einer Nebenwohnung. Die Grundsteuer gehört zu diesem Aufwand für die Nebenwohnung.

Da hier verschiedene Steuertatbestände vorliegen, dürfen die Steuern auch nebeneinander erhoben werden.

Der Bürger, der in Magdeburg seinen Hauptwohnsitz hat und der als Nebenwohnsitzinhaber in Magdeburg mit einem Bungalow registriert ist, ist somit zweitwohnungssteuerpflichtig.

zu 2. Zweitwohnungssteuer für Bungalows

Die Zweitwohnungssteuer stellt hinsichtlich des Wohnungsbegriffs ausschließlich auf das Meldesetz des Landes Sachsen-Anhalt i.d.F. v. 01.03.1996 (GVBl. LSA S.122) zul. geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.06.2004 (GVBl. LSA S. 335) ab.

Der ordnungsrechtliche Zweck des Melderechts ist die **Registrierung** und die **Identitätsfeststellung** der im Zuständigkeitsbereich wohnhaften Personen (Einwohner).

Nicht relevant sind in diesem Zusammenhang Eigentums- oder andere bestehende Rechtsverhältnisse der Bewohner zu den betreffenden Wohnungen. Melderechtlich ohne Bedeutung sind auch Tatsachen, die das Wohnen oder Schlafen in einer Wohnung aus anderen rechtlichen Gründen nicht gestatten.

Meldepflichtig wird, wer in die Wohnung einzieht, um sie mit einer gewissen Regelmäßigkeit tatsächlich zum Wohnen und Schlafen zu nutzen.

Wohnung gem. § 7 des Meldegesetzes des Landes Sachsen-Anhalt **ist jeder umschlossene Raum, der tatsächlich zum Wohnen oder Schlafen genutzt wird. Auf die Größe und Beschaffenheit kommt es hierbei ebenso wenig an, wie darauf, ob die Nutzung der Wohnung vertraglich gestattet wurde oder ob gegen eine Nutzung- beispielsweise bei *Ferien- und Gartenhäusern* bauordnungsrechtliche Bedenken bestehen.**

Nebenwohnungen sind **alle Wohnungen**, die **neben** einer **Hauptwohnung** im Melderegister eingetragen sind.

Für den Status der Haupt- oder Nebenwohnung ist lediglich der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen oder die zeitlich überwiegende Aufenthalt am Ort der Wohnung bestimmend. Der Status einer Wohnung ist durch die zuständige Meldebehörde festzulegen. Einwohnerinnen und Einwohnern wird kein melderechtliches Wahlrecht eingeräumt.

Auch Wohnungen in Garten- oder Ferienhäusern können zur Hauptwohnung bestimmt werden, wenn sich dort der Lebensschwerpunkt des Meldepflichtigen befindet. Privatrechtliche Gesetzeskonkurrenzen sind für die Anmeldung und den jeweiligen Wohnungsstatus nicht in Betracht zu ziehen. Gemäß einer Verfügung des Regierungspräsidiums Magdeburg vom 04.05.1999 haben Meldebehörden auch „Datschen“ als alleinigen Hauptwohnsitz anzumelden und in den Personalausweis einzutragen. Hier wird nochmals deutlich, dass allein der Tatbestand des **tatsächlichen Wohnens oder Schlafens** in einer Wohnung die allgemeine Meldepflicht begründet, der jeweilige Status einer Wohnung hingegen von objektiven melderechtlichen Kriterien- dem Schwerpunkt der Lebensbeziehungen oder der überwiegende Nutzung- abhängig ist.

Bungalows, Datschen, Ferien- oder Gartenhäuser können somit Haupt- als auch Nebenwohnungen sein. Die melderechtliche Praxis zeigt, dass Gartenhäuser, Ferienhäuser, Bungalows oder Datschen aufgrund der anzulegenden objektiven melderechtlichen Maßstäbe eher selten einen Hauptwohnungsstatus besitzen.

Für alle Haupt- und Nebenwohnungen besteht eine Pflicht zur Anmeldung, sofern der Tatbestand des tatsächlichen Wohnens und Schlafens erfüllt ist.

Eine Abmeldung einer Wohnung kommt nur in Betracht, wenn meldepflichtige Personen aus dieser ausziehen. Das **Ausziehen aus einer Wohnung** bedeutet ein **endgültiges Verlassen der Wohnung**. Ohne melderechtliche Bedeutung ist hierbei, ob auch nach dem Auszug das Recht zum Wohnen noch besteht oder aus welchen Gründen die Nutzung aufgegeben worden ist. Allein das endgültige Verlassen einer Wohnung rechtfertigt deren Abmeldung. Daraus folgt, dass eine „vorübergehende Abmeldung“ nicht den Anforderungen an die Meldepflicht genügt. In den hier in Rede stehenden Fällen wird von vornherein auf die weitere Nutzung abgestellt. Dies ist, wie oben bereits ausgeführt, aber eben gerade kein endgültiges Verlassen.

Für die Bungalows fallen somit Zweitwohnungssteuern an, wenn sie zum Wohnen oder Schlafen benutzt werden und damit Wohnungen im Sinne des Melderechts sind.

Eine Befreiung von der Zweitwohnungssteuer für Bungalowbesitzer lässt sich im Gegensatz zur Steuerbefreiung für Kleingärtner nicht ausreichend begründen. Bei den Kleingärtnern insgesamt können soziale Aspekte herangezogen werden, wenn die Befreiung von der Zweitwohnungssteuer auf die Gärten nach dem Bundeskleingartengesetz beschränkt wird. Solch eine Komponente ist für die Gruppe der Bungalowbesitzer insgesamt nicht ersichtlich. Eine Herausnahme aus der Steuerpflicht würde somit gegen den Gleichheitsgrundsatz verstoßen.

zu 3. Berechnung der Zweitwohnungssteuer für Bungalows

Die Steuer bemisst sich entweder nach der aufgrund des Mietvertrages geschuldeten Nettokaltmiete oder bei eigengenutzten oder unentgeltlich überlassenen Wohnungen nach dem üblicherweise entstehenden Aufwand.

Lässt sich die Miete nicht feststellen, werden gemäß § 7 Abs. 5 der Zweitwohnungssteuersatzung 6 v.H. des gemeinen Wertes der Wohnung als Nettokaltmiete angesetzt. Der gemeine Wert wird gemäß § 9 Bewertungsgesetz durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der Wert kann durch Schätzung ermittelt werden. Hilfestellungen werden mit der Steuererklärung angeboten.

Durch den Ansatz des gemeinen Werts für den Bungalow wird bereits die gegenüber Wohnungen oder Häusern geringere Ausstattung und eingeschränkte Nutzbarkeit berücksichtigt.

zu 4. Zweitwohnungssteuer für Studenten mit Hauptwohnsitz in Magdeburg bei den Eltern

Die Nebenwohnung, die die Studentin anmietet, erfüllt sämtliche Voraussetzungen an eine Nebenwohnung im Sinne der Zweitwohnungssteuersatzung und unterliegt damit der Zweitwohnungssteuer.

Im Sinne des Melderechts hat sie mit dem Zimmer bei den Eltern auch eine Hauptwohnung, da das Melderecht und auch das Magdeburger Zweitwohnungssteuerrecht die Wohnung als Ort definiert, der überwiegend zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird. Andere Ausstattungsmerkmale als den umschlossenen Raum werden nicht gefordert.

Würde sie umgekehrt den Nebenwohnsitz bei den Eltern gemeldet haben, wäre das Kinderzimmer bei den Eltern nicht zweitwohnungssteuerpflichtig.

Die Rechtsprechung geht hier davon aus, dass die in der elterlichen Wohnung weiterhin wohnenden erwachsenen Kinder, die sich noch in der Schulausbildung oder in der Berufsausbildung befinden, in einem sozialen Abhängigkeitsverhältnis zu den Eltern stehen, solange sie ganz oder teilweise auf den Unterhalt der Eltern angewiesen sind. Diesen Kindern wird weiterhin Unterkunft im elterlichen Haus als Unterhaltsleistung gewährt. Sie haben nach sozialer Anschauung keine volle tatsächliche Sachherrschaft bezüglich der elterlichen Wohnung oder Teilen derselben und sind unter Umständen auch insoweit von Weisungen der Eltern abhängig. Bei dieser Konstellation, Nebenwohnung des Kindes in der elterlichen Wohnung, fehlt das "Innehaben" der Nebenwohnung. Dieses Merkmal muss bei der Hauptwohnung nicht erfüllt sein.

Aus diesem Grund ist die Nebenwohnung, die die Studentin anmietet, zweitwohnungssteuerpflichtig, auch wenn die Hauptwohnung bei den Eltern gemeldet ist. Hier wird ein Statustausch der Wohnungen empfohlen.

Czogalla