

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlagen - Nr.:</b>	<b>VO/5021/2016</b>	<b>TOP</b>
	<b>Status:</b>	<b>öffentlich</b>	
	<b>Datum:</b>	<b>06.08.2016</b>	
<b>Stadtverordnetenversammlung Marburg</b>			
<b><u>Dezernat:</u></b>	<b>I</b>		
<b><u>Fachdienst:</u></b>	<b>10 - Personal-, Organisations- u. Beteiligungsmanagement</b>		
<b><u>Sachbearbeiter/in:</u></b>	<b>Heilmann, Marco (10) ,Wesemann, Renate (20)</b>		
<b><u>Beratende Gremien:</u></b>	<b>Magistrat Haupt- und Finanzausschuss Stadtverordnetenversammlung Marburg</b>		

## **Marburger Ortsrecht**

### **Erlass der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer im Gebiet der Universitätsstadt Marburg (Zweitwohnungssteuersatzung)**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die beigefügte Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer im Gebiet der Universitätsstadt Marburg (Zweitwohnungssteuersatzung) wird beschlossen.

#### **Begründung:**

Vor dem Hintergrund der aktuellen Haushaltslage der Universitätsstadt Marburg sind zusätzliche Einnahmen zu generieren. Die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer soll daher zur Konsolidierung des Haushalts beitragen.

Bei der Zweitwohnungssteuer handelt es sich um eine örtliche Aufwandsteuer. Durch diese Steuer wird ein „besonderer Aufwand“ besteuert, also eine Einkommensverwendung für Dinge, die über die Befriedigung des allgemeinen Lebensbedarfs hinausgehen. Hier das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet der Universitätsstadt Marburg.

Die Zweitwohnungsinhaber/innen genießen die Vorteile der Infrastruktur und nehmen mit städtischen Steuermitteln finanzierte Einrichtungen in Anspruch. Im Gegensatz dazu kommen den Gemeinden die Transferzahlungen aus dem kommunalen Finanzausgleich sowie die Zuweisungen des Gemeindeanteils an der Einkommensteuer nur dann zugute, wenn der Erstwohnsitz in der entsprechenden Gemeinde gemeldet ist. Durch die Zweitwohnungssteuer sollen die Inhaber/innen in einem angemessenen Rahmen an der Finanzierung der bereitgestellten Infrastruktur beteiligt werden.

Steuerpflichtig soll jede volljährige Person sein, die in Marburg eine Zweitwohnung besitzt. Eine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, die melderechtlich als Nebenwohnung erfasst ist oder die jemand neben seiner Hauptwohnung für seinen persönlichen Lebensbedarf, oder den seiner Familienmitglieder, innehat.

Nicht besteuert werden Nebenwohnungen, wenn sie

- a) von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder für Erziehungszwecke zur Verfügung gestellt werden,
- b) sich in Alten-, Altenwohn- und Altenpflegeheimen oder in sonstigen Einrichtungen befinden, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen,
- c) Räume in Frauenhäusern (Zufluchtswohnungen) sind,
- d) nicht dauernd getrennt lebenden verheirateten oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebenden Personen dienen, sofern diese Wohnungen aus Gründen der Erwerbstätigkeit, der (Berufs-)Ausbildung oder des Studiums bewohnt werden und sich die Hauptwohnung außerhalb Marburgs befindet,
- e) von Studierenden oder noch in Ausbildung befindlichen Personen gehalten werden und sich die Nebenwohnung in der Wohnung der Eltern oder einem Elternteil befindet.

Aus sozialpolitischen Gründen soll darüber hinaus ebenfalls keine Steuer auf eine Nebenwohnung erhoben werden, wenn sich die Hauptwohnung in einer der unter den Buchstaben a) bis c) genannten Einrichtungen befindet.

Als Bemessungsgrundlage für die Steuer dient der jährliche Mietaufwand. Dies ist in der Regel die Nettokaltmiete, welche die Inhaberin bzw. der Inhaber der Zweitwohnung nach dem Mietvertrag zu zahlen hat (Details und andere Formen der Bemessungsgrundlage ergeben sich aus § 4 Abs. 2 bis 6 der Satzung).

Der Hessische Städtetag empfiehlt bei Einführung der Zweitwohnungssteuer einen Steuersatz in Höhe von 10 %. Diese Steuerhöhe halten wir für durchaus angemessen und möchten daher der Empfehlung des Hessischen Städtetages folgen.

Zum Vergleich sind nachfolgend die Steuersätze anderer hessischer Städte aufgeführt:

8% Kassel  
10% Gießen, Darmstadt, Wiesbaden  
12% Offenbach  
15% Bad Wildungen

### **Höhe der zu erwartenden Steuereinnahmen**

In Marburg sind zurzeit ca. 6100 Nebenwohnungen gemeldet. Bei Beschluss über die Einführung der Zweitwohnungssteuer wären zunächst die Meldebestände der Meldebehörde zu aktualisieren. Dies bedeutet, dass alle Nebenwohnungsinhaber/innen angeschrieben werden müssten, um ihnen die Möglichkeit einzuräumen, ggf. eine nicht mehr bestehende Nebenwohnung abzumelden.

Erfahrungen anderer hessischer Städte zeigen, dass hier mit einer großen Anzahl von Abmeldungen zu rechnen ist. An diesen Erfahrungswerten orientierend kann für Marburg angenommen werden, dass letztlich rund 1000 Nebenwohnungen für die Steuererhebung verbleiben könnten, und sich das Steueraufkommen zwischen 100.000 und 150.000 € bewegen dürfte.

## **Lenkungseffekt der Zweitwohnungssteuer**

Es kann durchaus davon ausgegangen werden, dass in zahlreichen Fällen – zur Vermeidung der Steuerpflicht – die Neben- zur Hauptwohnung umgemeldet wird.

Neben den oben genannten Steuereinnahmen, die sich direkt aus der Erhebung der Steuer ergeben, sind deshalb weitere Einnahmen in Zusammenhang mit der Erstwohnsitzanmeldung zu erwarten. Diese Mehreinnahmen resultieren aus den Transferzahlungen im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs sowie aus dem Gemeindeanteil an der Einkommensteuer.

Die Einführung der Zweitwohnungssteuer bei einer hessischen Stadt zum 01.01.2016 hatte die Ummeldung von 377 Neben- in Hauptwohnungen zur Folge. Vor Bereinigung der Datenbestände waren dort 7000 Nebenwohnungen gemeldet.

Sofern es in Marburg ebenfalls zu 377 Ummeldungen kommen würde, hätte dies Mehreinnahmen in Höhe von rund 450.000 € aufgrund der Schlüsselzuweisungen des kommunalen Finanzausgleichs zur Folge (1.200 €/pro Person und Jahr).

Hinzu kämen die Mehreinnahmen durch den Gemeindeanteil an der Einkommensteuer.

## **Kosten der Einführung**

Anzumerken ist jedoch, dass den zu erwartenden Mehreinnahmen auch Kosten gegenüberstehen. Die Erhebung der Steuer ist mit einem Aufwand verbunden, der zusätzliches Personal erfordern könnte.

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, zur Konsolidierung des Haushalts die Einführung einer Zweitwohnungssteuer für die Universitätsstadt Marburg zu beschließen.

Dr. Thomas Spies  
Oberbürgermeister

Anlagen:  
- Entwurf Zweitwohnungssteuersatzung

**Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer  
im Gebiet der Universitätsstadt Marburg  
- Zweitwohnungssteuersatzung -**

Aufgrund der §§ 5, 50 Abs. 1 i. V. m. § 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2015 (GVBl. S. 618), und der §§ 1, 2 und 7 Abs. 2 des Hessischen Gesetzes über kommunale Abgaben (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. März 2013 (GVBl. S. 134), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2015 (GVBl. S. 618), hat die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg in ihrer Sitzung am xx.xx.xxxx folgende Satzung beschlossen:

**§ 1  
Allgemeines**

Die Universitätsstadt Marburg erhebt eine Zweitwohnungssteuer.

**§ 2  
Steuergegenstand**

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet der Universitätsstadt Marburg.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die melderechtlich als Nebenwohnung erfasst ist oder die jemand neben seiner Hauptwohnung für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienmitglieder innehat. Wird eine Wohnung von einer Person bewohnt, die mit dieser Wohnung nicht gemeldet ist, gilt die Wohnung als Nebenwohnung im Sinne dieser Satzung, wenn sich die Person wegen dieser Wohnung mit Nebenwohnung zu melden hätte.
- (3) Hauptwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, die die/der Abgabepflichtige faktisch vorwiegend nutzt, was regelmäßig durch die Anmeldung als Hauptwohnung (§ 21 Bundesmeldegesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.05.2013, BGBl. I, S. 1084, zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 02.02.2016, BGBl. I, S. 130) dokumentiert wird. Auf ein Innehaben der Hauptwohnung im Sinne einer rechtlichen Verfügungsbefugnis kommt es dabei nicht an.
- (4) Haben mehrere Personen eine Wohnung im Sinne des Absatzes 2 inne, gilt hinsichtlich derjenigen Inhaber/innen, denen die Wohnung als Zweitwohnung dient, der auf sie entfallende Wohnungsanteil als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung. Für die Berechnung des Wohnungsanteils ist die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume allen Wohnungsinhabenden zu gleichen Teilen zuzurechnen. Diesem Anteil an der Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume ist die Fläche der von jeder/jedem Mitinhaber/in individuell genutzten Räume hinzuzurechnen. Lässt sich der Wohnungsanteil im Einzelfall nicht konkret ermitteln, wird die Gesamtfläche der Wohnung durch die Anzahl aller Mitinhabenden geteilt. Bei der Berechnung des Wohnungsanteils werden nur volljährige Personen berücksichtigt.
- (5) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen genutzt wird. Als Wohnung gelten auch alle Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen, die zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfes auf einem eigenen oder fremden Grundstück abgestellt und nicht oder nur gelegentlich fortbewegt werden.

- (6) Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung auch nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders genutzt wird. Als vorübergehend gilt dabei ein Zeitraum von weniger als zwölf Monaten.
- (7) Keine Zweitwohnung im Sinne der Satzung sind
- a) Wohnungen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder für Erziehungszwecke zur Verfügung gestellt werden,
  - b) Wohnungen in Alten-, Altenwohn- und Altenpflegeheimen oder in sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen,
  - c) Räume in Frauenhäusern (Zufluchtswohnungen),
  - d) Zweitwohnungen, deren Inhaber/innen über eine Hauptwohnung verfügen, die sich in einer unter den Buchstaben a) bis c) genannten Einrichtungen befindet,
  - e) Wohnungen, die nicht dauernd getrennt lebende verheiratete oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebende Personen, deren gemeinsam genutzte Wohnung sich nicht im Stadtgebiet der Universitätsstadt Marburg befindet, aus Gründen ihrer Erwerbstätigkeit, ihrer (Berufs-)Ausbildung oder ihres Studiums nicht nur unregelmäßig oder zeitlich untergeordnet innehaben,
  - f) Wohnungen, die Studierende oder noch in Ausbildung befindliche Personen bei den Eltern oder einem Elternteil nutzen, soweit sich die Hauptwohnung am Studien- oder Ausbildungsort befindet.

### **§ 3 Steuerpflichtige**

- (1) Steuerpflichtig ist jede volljährige Person, die im Stadtgebiet der Universitätsstadt Marburg eine Zweitwohnung innehat.
- (2) Haben mehrere steuerpflichtige Personen gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner/innen.

### **§ 4 Bemessungsgrundlage**

- (1) Bemessungsgrundlage der Steuer ist der jährliche Mietaufwand (Absatz 2 bis 6).
- (2) Der jährliche Mietaufwand ist die Nettokaltmiete, welche die/der Inhaber/in der Zweitwohnung nach ihrem/seinem Mietvertrag für den Besteuerungszeitraum zu zahlen hat. Hierbei ist die monatliche Nettokaltmiete des ersten Monats ab Entstehung der Steuerpflicht anzusetzen, multipliziert mit der Anzahl der Monate, für welche die Steuerpflicht im Besteuerungszeitraum besteht.
- (3) Wenn nur eine Bruttokaltmiete (Miete einschließlich Nebenkosten, aber ohne Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 10 % verminderte Bruttokaltmiete. Wenn nur eine Bruttowarmmiete (Miete einschließlich Nebenkosten und Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 20 % verminderte Bruttowarmmiete.

- (4) Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pacht, Nutzungsentgelt, Erbbauzins, Leibrente.
- (5) Für Wohnungen, die im Eigentum der Steuerpflichtigen stehen, den Steuerpflichtigen unentgeltlich oder zu einem Entgelt unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind, oder ungenutzt sind, ist die Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe anzusetzen. Sie wird von der Universitätsstadt Marburg in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird. Werden besondere in der Wohnung liegende Umstände geltend gemacht, wie z. B. Zustand, Lage, Beschaffenheit der Wohnung, für die der Ansatz einer Nettokaltmiete unter der ortsüblichen Höhe gerechtfertigt sind, obliegt der Nachweis hierfür den Steuerpflichtigen.
- (6) Bei Wohnwagen und Wohnmobilen gilt als Nettokaltmiete die zu zahlende Stellplatzmiete. Ist keine Miete zu entrichten, wird die in vergleichbaren Fällen zu zahlende Stellplatzmiete zugrunde gelegt.
- (7) Kommt die/der Steuerschuldner/in den Mitwirkungspflichten nach §§ 7 und 8 nicht nach, wird die Bemessungsgrundlage für die entsprechenden Zeiträume vom Magistrat der Universitätsstadt Marburg – Fachdienst Steuern und Abgaben – geschätzt.

## **§ 5 Steuersatz**

Die Steuer beträgt jährlich 10 v. H. der Bemessungsgrundlage. Ergibt sich ein nicht durch 12 teilbarer Betrag, so ist die Steuer auf den nächstniedrigeren durch 12 teilbaren Betrag abzurunden.

## **§ 6 Entstehung, Erhebung und Fälligkeit der Steuer**

- (1) Die Steuerpflicht entsteht mit Beginn des Kalenderjahres, d. h. am 1. Januar eines Jahres.
- (2) Wird eine Wohnung zum 1. eines Monats bezogen oder für den persönlichen Lebensbedarf vorgehalten, so entsteht die Steuerpflicht am 1. Tag dieses Monats. Wird eine Wohnung erst nach dem 1. eines Monats bezogen oder für den persönlichen Lebensbedarf vorgehalten, so entsteht die Steuerpflicht am ersten Tag des folgenden Monats. Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Monats, in dem die/der Steuerpflichtige die Zweitwohnung aufgibt.
- (3) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Erhebungszeitraum ist das Kalenderjahr.
- (4) In dem Steuerbescheid kann bestimmt werden, dass er auch für künftige Zeitabschnitte gilt, solange sich die Bemessungsgrundlage und der Steuerbetrag nicht ändern (Steuerbescheid mit Dauerwirkung nach § 6a Abs. 2 KAG).
- (5) Die Steuer wird bei der erstmaligen Festsetzung einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides, im Übrigen jeweils zum 1. Juli eines Kalenderjahres mit dem Jahresbetrag fällig. Auf Antrag kann die Steuer auch in vierteljährlichen Beträgen zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November entrichtet werden.

## **§ 7 Anzeigepflicht, Mitteilungspflichten**

- (1) Wer eine Zweitwohnung bezieht, für den persönlichen Lebensbedarf vorhält oder aufgibt, hat das der Universitätsstadt Marburg – Fachdienst Steuern und Abgaben – innerhalb eines Monats anzuzeigen. Die Anmeldung oder Abmeldung von Personen nach dem Bundesmeldegesetz gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.
- (2) Die innehabenden Personen einer Zweitwohnung sind verpflichtet, der Universitätsstadt Marburg – Fachdienst Steuern und Abgaben – die für die Höhe der Steuer maßgeblichen Veränderungen innerhalb eines Monats schriftlich zu melden und über den Umfang dieser Veränderungen – auf Verlangen auch unter Vorlage entsprechender Unterlagen – Auskunft zu erteilen.

## **§ 8 Steuererklärung**

- (1) Die/Der Steuerpflichtige hat bei Beginn der Steuerpflicht binnen eines Monats eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben.
- (2) Die Angaben sind auf Aufforderung durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietverträge und Mietänderungsverträge, die die Nettokaltmiete berühren, nachzuweisen.
- (3) Unbeschadet der sich aus Absatz 1 ergebenden Verpflichtung kann die Universitätsstadt Marburg – Fachdienst Steuern und Abgaben – jede/n zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, die/der in der Universitätsstadt Marburg
  - a) mit Nebenwohnung gemeldet ist, oder
  - b) ohne mit Nebenwohnung gemeldet zu sein eine meldepflichtige Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes innehat,oder
  - c) neben ihrer/seiner Hauptwohnung eine oder weitere Wohnungen im Sinne von § 2 Abs. 2 dieser Satzung innehat.
- (4) Ist die Nebenwohnung keine Zweitwohnung im Sinne von § 2, hat die/der Inhaber/in der Nebenwohnung die hierfür maßgeblichen Umstände mitzuteilen (Negativklärung).

## **§ 9 Mitwirkungspflichten**

Die Mitwirkungspflichten Dritter, insbesondere derjenigen, die der/dem Steuerpflichtigen die Wohnung überlassen oder ihr bzw. ihm die Mitnutzung gestatten – z. B. Vermieter/innen, Grundstücks- oder Wohnungseigentümer/innen oder Verwalter/innen nach dem Wohnungseigentumsgesetz in der jeweils geltenden Fassung – ergeben sich aus § 93 der Abgabenordnung.

**§ 10**  
**Datenübermittlung von Meldebehörden**

Dem Fachdienst Steuern und Abgaben dürfen von der Meldebehörde der Universitätsstadt Marburg zum Zwecke der Realisierung der Zweitwohnungssteuer die nachstehenden Daten derjenigen Einwohner/innen, die in der Universitätsstadt Marburg mit Nebenwohnung gemeldet sind, weitergegeben oder zur Einsicht bereitgehalten werden:

1. Vor- und Familienname
2. früherer Name
3. Akademischer Grad
4. Ordensname, Künstlername
5. Anschriften
6. Tag des Ein- und Auszuges
7. Sterbetag und Sterbeort
8. Geschlecht
9. Gesetzliche Vertreter/innen
10. Familienstand
11. Tag und Ort der Geburt

**§ 11**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 1. April 2017 in Kraft.

Marburg, den xx.xx.xxxx

Der Magistrat  
der Universitätsstadt Marburg

gez.

Dr. Thomas Spies  
Oberbürgermeister