

1. Änderung der Anlage der durch die Gemeindevertretung am 09.11.2021 beschlossenen Satzung zur Erhebung der Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Mölschow	
<i>Beschlussvorlagen-Nr.:</i>	<i>Vorlagenart.:</i>
GVMö/130/2023	Beschlussvorlage
<i>Datum:</i>	<i>Vorlagenstatus:</i>
14.03.2023	öffentlich
<i>Fachamt:</i>	<i>Bearbeiter:</i>
Kämmerei	Jacqueline Bergmann
<i>beteiligtes Fachamt:</i>	<i>Verfasser.:</i>

<i>Beratungsfolge</i>
Hauptausschuss Mölschow (<i>Vorberatung</i>)
Gemeindevertretung Mölschow (<i>Entscheidung</i>)

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mölschow beschließt die Anlage der beschlossenen Satzung zur Erhebung der Zweitwohnungssteuer ab dem 01.01.2024, entsprechend der aktuell gültigen Richtlinie für die Kosten der Unterkunft und Heizung des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 20.05.2022 zu ändern.

Sachvortrag:

Die Gemeindevertretung Mölschow hat am 09.11.2021 die Satzung zur Erhebung der Zweitwohnungssteuer beschlossen.

In § 5 dieser Satzung wird der Steuermaßstab und gleichzeitig die gesetzliche Grundlage dessen, nämlich die jeweils gültige Verwaltungsrichtlinie des Landkreis Vorpommern-Greifswald, die Kosten- und Unterkunftsrichtlinie (KdU-Richtlinie) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII, festgelegt.

Am 20.05.2022 ist eine Aktualisierung dieser Richtlinie in Kraft getreten. Da die Satzung zur Erhebung der Zweitwohnungssteuer besagt, dass die jeweils gültige Verwaltungsrichtlinie genutzt werden soll, ist dies seitdem nicht mehr gewahrt. Demnach hat die Gemeindevertretung die Anlage zur Satzung entsprechend zu ändern.

Zum Einem wird die Anlage in Ihren Rechtsgrundlagen geändert. Zurzeit lautet dies:

Die ortsübliche Miete orientiert sich an der Verwaltungsrichtlinie des Landkreises Vorpommern-Greifswald zur Angemessenheit von Kosten der Unterkunft und Heizung gemäß KdU-Richtlinie vom 19.12.2017, welche am 01.01.2018 in Kraft getreten ist. Dabei wird der Vergleichsraum Region D aus Tabelle 1 und die

Nettokaltmieten (KM) aus Tabelle 3 (Zusammensetzung der abstrakten Bruttokaltemiete in Euro) zu Region D zugrundegelegt.

Als Mietwert wird der Mittelwert für Wohnungen von 45 bis 120 m² festgesetzt.

Dieser Wortlaut wird geändert zu:

„Die ortsübliche Miete orientiert sich an der Verwaltungsrichtlinie des Landkreises Vorpommern-Greifswald zur Angemessenheit von Kosten der Unterkunft und Heizung gemäß KdU-Richtlinie vom 20.05.2022, welche am 20.05.2022 in Kraft getreten ist. Dabei wird der Vergleichsraum (VR) aus Tabelle / Übersicht I und die Nettokaltemieten (KM) aus Tabelle / Übersicht IV (Angemessene Netto-Kaltemiete in Euro) zu Region VR - Insel Usedom zugrundegelegt.

Als Mietwert wird der Mittelwert für Wohnungen festgesetzt.“

Zum anderen ergibt sich durch die Aktualisierung der KdU-Richtlinie aus dem Mittelwert der in der Tabelle / Übersicht IV angegebenen Nettokaltemiete ein neuer Mietwert €/m²:

	1 Pers.- HH	2 Pers.- HH	3 Pers.- HH	4 Pers.- HH	5 Pers.- HH	6 Pers.- HH
Kaltemiete	320	380	490	660	710	780
qm	45	60	75	90	105	120
€/m ²	7,11	6,33	6,53	7,33	6,76	6,50
Mittelwert t in €/m ²	6,76					

Laut § 5 Absatz 3 a) werden für Wohnungen, die vorübergehend zum Wohnen geeignet sind, nur 2/3 des Mittelwertes in Ansatz gebracht. Demnach ergibt sich hier ein Mietwert €/m² von 4,51.

Finanzielle Auswirkungen:

Beispiel: 58 m² Wohnung, welche ganzjährig zum Wohnen geeignet ist

Bisher:

58 m² x 6,22 €/m² = 360,76 € Monatsmiete

360,76 € x 12 Monate = 4.329,12 € Jahresrohrente davon 20 % = 865,82 € jährliche Zweitwohnungssteuer

Neu:

$58 \text{ m}^2 \times 6,76 \text{ €/m}^2 = 392,08 \text{ € Monatsmiete}$

$360,76 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} = 4.704,96 \text{ € Jahresrohmiete}$ davon 20 % = 940,99 €
jährliche Zweitwohnungssteuer

Anlage/n

1	Anlageänderung Satzung (öffentlich)
---	-------------------------------------

Anlage

zur Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer

Grundlage für die Berechnung des Mietwertes für Wohnungen
im Sinne des § 5 Abs. 3 der Satzung über die Erhebung
einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Mölschow
(wenn dem Steuerpflichtigen kein tatsächlicher Mietwert entstanden ist):

An Stelle des Betrages nach Abs. 2 gilt als jährlicher Mietwert die ortsübliche Nettokaltmiete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind.

Die ortsübliche Miete orientiert sich an der Verwaltungsrichtlinie des Landkreises Vorpommern-Greifswald zur Angemessenheit von Kosten der Unterkunft und Heizung gemäß KdU-Richtlinie vom 20.05.2022, welche am 20.05.2022 in Kraft getreten ist. Dabei wird der Vergleichsraum (VR) aus Tabelle / Übersicht I und die Nettokaltmieten (KM) aus Tabelle / Übersicht IV (Angemessene Nettokaltmiete in Euro) zu Region VR - Insel Usedom zugrundegelegt.

Als Mietwert wird der Mittelwert für Wohnungen festgesetzt.

Der Mittelwert berechnet sich aus dem jeweilig m²-Preis der angegebenen Nettokaltmieten nach Personen gem. Nr. 2.1 der KdU-Richtlinie nach m².

Sie wird aus dem Mittelwert der dort angegebenen Nettokaltmieten wie folgt festgesetzt:

Kategorie	Bemessungsgrundlage	Erläuterung	Mietwert €/m ²
1	vorübergehend zum Wohnen geeignet	aus baurechtlichen Gründen oder wegen unzureichender Heizungsmöglichkeit nicht ganzjährig zum Wohnen geeignet	4,51
2	ganzjährig zum Wohnen geeignet	die Bau- und Heizungsart ermöglichen eine ganzjährige Wohnungsnutzung	6,76