

Beschluss über die 1. Satzung zur Änderung 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/159/2023	Beschlussvorlage
<i>Datum:</i>	<i>Vorlagenstatus:</i>
09.08.2023	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 in der Anlage befindliche 1. Satzung zur Änderung der Satzung der Gemeinde Mölschow über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer.

Sachvortrag:

Die Gemeindevertretung Mölschow hat am 11.04.2023 die 1. Änderung der Anlage zur Satzung zur Erhebung der Zweitwohnungssteuer beschlossen.

Die Satzung mit der neuen Anlage wurde dann zur Prüfung an die Kommunalaufsicht gesendet, welche nun Hinweise gab.

Zum einen ergab die Prüfung, dass die Anlage alleine nicht geändert werden kann, sondern immer eine Änderung der Satzung und die Änderung der Anlage erfolgen muss.

Die Kommunalaufsicht gab hierzu den nachfolgenden Hinweis.

Im § 5 Absatz 3 der Satzung der Gemeinde Mölschow über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer der Wortlaut

„..., die zu Beginn eines Kalenderjahres in Kraft ist, wie der Anlage ersichtlich ist.“

geändert zu:

„..., die zu Beginn eines Kalenderjahres in Kraft ist. Dabei wird der Vergleichsraum (VR) aus Tabelle / Übersicht I und die Nettokaltmieten (KM) aus Tabelle / Übersicht IV (Angemessene Netto-Kaltmiete 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.“

Durch die aktuelle 1. Änderung der Satzung wird somit immer auf die aktuelle KdU-Richtlinie verwiesen. Daher entfällt die Anlage zukünftig und somit auch eine jährliche Änderung der Satzung.

Die entsprechende Berechnungsgrundlage liegt bei den zuständigen Sachbearbeitern für Steuern und Abgaben vor und es kann jederzeit Auskunft dazu gegeben werden.

Es ergibt sich aus der derzeit aktuellen KdU-Richtlinie aus dem Mittelwert der in der Tabelle / Übersicht IV angegebenen Nettokaltmiete ein neuer Mietwert €/m²:

	1 Pers.- HH	2 Pers.- HH	3 Pers.- HH	4 Pers.- HH	5 Pers.- HH	6 Pers.- HH
Kaltmiete	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 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 zur derzeit gültigen KdU-Richtlinie: 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 € Jahresrohmiete davon 20 % = 865,82 € jährliche Zweitwohnungssteuer

Neu:

58 m² x 6,76 €/m² = 392,08 € Monatsmiete

360,76 € x 12 Monate = 4.704,96 € Jahresrohmiete davon 20 % = 940,99 € jährliche Zweitwohnungssteuer

Anlage/n

1	1. Änderung der ZWST-Satzung (PDF) (öffentlich)
---	---

1. Satzung zur Änderung der Satzung der Gemeinde Mölschow über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer

Aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern (KV M – V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOB I M – V 2001 S. 777), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBl. MV S 467) und der §§ 1 bis 3 und 17 des Kommunalabgabengesetzes KAG M – V in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. April 2005 (GVOB I M – V S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOB I M – V S. 166, 179), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 09.11.2021 nachfolgende 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Mölschow der durch die Gemeindevertretung am 29.08.2023 erlassen.

Artikel 1 - Änderung der Satzung der Gemeinde Mölschow über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer

§ 5 Steuermaßstab wird wie folgt ersetzt:

- (1) Die Steuer bemisst sich nach dem jährlichen Mietwert der Wohnung.
- (2) Der jährliche Mietwert ist das Gesamtentgelt, welches der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld für ein Jahr zu entrichten hat (Jahresnettokaltmiete).
- (3) 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 jeweils gültigen Verwaltungsrichtlinie des Landkreises Vorpommern-Greifswald zur Angemessenheit von Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII, die zu Beginn eines Kalenderjahres in Kraft ist. Dabei wird der Vergleichsraum (VR) aus Tabelle / Übersicht I und die Nettokaltmieten (KM) aus Tabelle / Übersicht IV (Angemessene Netto-Kaltmiete 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.
 - a. Für Wohnungen, die nur vorübergehend zum Wohnen geeignet sind, werden nur 2/3 des Mietwertes in Ansatz gebracht.
(Erläuterung: Aus baurechtlichen Gründen oder wegen unzureichender Heizmöglichkeit nicht ganzjährig zum Wohnen geeignet.)
 - b. Für Wohnungen, die ganzjährig zum Wohnen geeignet sind, wird der volle Mietwert in Ansatz gebracht.
(Erläuterung: die Bau- und Heizungsart ermöglichen eine ganzjährige Wohnungsnutzung.)
- (4) Zeiten des Wohnungsleerstandes, für die eine Eigennutzungsmöglichkeit rechtlich nicht ausgeschlossen worden ist, sind grundsätzlich den Zeiträumen zuzurechnen, in denen die Wohnung für Zwecke des persönlichen Lebensbedarfes vorgehalten wird.

**Artikel 2 –
Inkrafttreten**

Die 1. Satzung zur Änderung der Satzung der Gemeinde Mölschow über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer tritt am 01.01.2024 in Kraft.

Mölschow, den 29.08.2023

.....
Paul Kreismer
Bürgermeister