

Beschluss über die 3. 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/032/2024	Beschlussvorlage
<i>Datum:</i>	<i>Vorlagenstatus:</i>
07.11.2024	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 3. Satzung zur Änderung der Satzung der Gemeinde Mölschow über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer.

Sachvortrag:

Die Satzung wurde in der Präambel in Hinblick auf die Änderung der Kommunalverfassung M-V (KV M-V) angepasst.

In den letzten Wochen wurde von einzelnen Gerichten in Klageverfahren anderer Gemeinden der Hinweis gegeben, die Satzungen dahingehend anzupassen, dass die Möglichkeit der Nutzung der Zweitwohnung für mindestens zwei Monate gegeben sein muss.

„Die Heranziehung zum vollen Jahresbetrag der Zweitwohnungssteuer ist erst dann unverhältnismäßig, wenn die Eigennutzungsmöglichkeit zwei Monate unterschreitet. In welcher Weise die Steuererhebung für Zeiträume einer möglichen Eigennutzung von weniger als zwei Monaten gestaffelt wird, unterliegt der Satzungsautonomie der steuererhebenden Gemeinde. Bundesverfassungsrecht erfordert insoweit keine tagesgenaue Verteilung, sondern erlaubt eine am Verhältnismäßigkeitsgrundsatz orientierte pauschalierende Aufspaltung des Jahresbetrages in wenigen Stufen (BVerwG, Urt. Vom 26.9.2001, 9 C 1/01, NordÖR 2002 S.79 = DÖV 2002 S. 246 = DVBl 2002 S. 483 = NVwZ 2002 S.728 = KStZ 2002 S.73 = ZKF 2002 S. 60 = BVerwGE 115, 165 = Buchholz 401.61 Zweitwohnungssteuer Nr.19).“

Dies wurde im § 4 Abs. 1 und 3 dieser Satzung angepasst.

Durch die aktuelle 1. Änderung der Satzung wird immer auf die aktuelle KdU-Richtlinie verwiesen. Daher entfiel die Anlage zukünftig. Im § 5 Abs. 3 wurde die Nummer, unter welcher die Tabelle der Angemessenheit der Kaltmiete aus der KdU-Richtlinie aufgelistet ist, von 2.1 auf 3.2.3. angepasst.

Die aktuelle KdU-Richtlinie wurde im Zusammenhang mit der Verfügung zur Anwendung der aktuellen Werte für die Angemessenheit von Kaltmieten im Gebiet des Landkreises VG angepasst. Demnach wurden auch die Werte für die Angemessenheit der Kaltmieten aktualisiert.

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	350	420	510	660	710	780
qm	45	60	75	90	105	120
€/m ²	7,78	7,00	6,80	7,33	6,76	6,50
Mittelwert in €/m ²	7,03 €					

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 4,69.

Finanzielle Auswirkungen:

Beispiel zur derzeit gültigen KdU-Richtlinie: 58 m² Wohnung, welche ganzjährig zum Wohnen geeignet ist

Bisher:

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

392,08 € x 12 Monate = 4.704,96 € Jahresrohmiete davon 20 % = 940,99 € jährliche Zweitwohnungssteuer

Neu:

58 m² x 7,03 €/m² = 407,74 € Monatsmiete

407,74 € x 12 Monate = 4.892,88 € Jahresrohmiete davon 20 % = 978,58 € jährliche Zweitwohnungssteuer

Anlage/n

1	3. Änderung der ZWST-Satzung (PDF) (öffentlich)
2	Verfügung zur KdU-Richtlinie (öffentlich)

3. 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 (GVOBl M-V 2001 S. 777), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Mai (GVOBl. MV S. 351) und der §§ 1 bis 3 und 17 des Kommunalabgabengesetzes KAG M-V in der aktuell gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 09.11.2021, nachfolgend die 3. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Mölschow durch die Gemeindevertretung am 10.12.2024 erlassen.

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

§ 4 Steuerpflicht wird wie folgt ersetzt:

- (1) Steuerpflichtig ist der Inhaber einer im Gemeindegebiet liegenden Zweitwohnung. Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung als Eigentümer, Mieter oder als sonstiger Dauernutzungsberechtigter zusteht. Das gilt auch bei unentgeltlicher Nutzung. Die Heranziehung zum vollen Jahresbetrag der Zweitwohnungssteuer ist erst dann unverhältnismäßig, wenn die Eigennutzungsmöglichkeit zwei Monate unterschreitet. In dem Fall wird die Zweitwohnungssteuer anteilig gemäß § 5 Abs. 3 Buchstabe a. dieser Satzung berechnet.
- (2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner gemäß § 44 der Abgabenordnung (AO).
- (3) Von der Steuerpflicht ausgenommen sind:
 - a. Gartenlauben im Sinne des § 3 Abs. 2 und des § 20a des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) in der jeweils geltenden Fassung. Dies gilt nicht für Gartenlauben nach § 20a Nr. 8 des Bundeskleingartengesetzes, deren Inhaber vor dem 3. Oktober 1990 eine Befugnis zur dauernden Nutzung der Laube zu Wohnzwecken erteilt wurde oder die dauernd zu Wohnzwecken genutzt werden. Soweit die Entfernung zwischen dem Hauptwohnsitz des Inhabers der Gartenlaube und der Gartenlaube über 50 km beträgt, wird vermutet, dass die Gartenlaube dauernd zu Wohnzwecken genutzt wird und insoweit über eine Beschaffenheit verfügt, die entgegen der Forderungen der §§ 3 Abs. 2 und 20a Nr. 7 Bundeskleingartengesetz zum Wohnen geeignet ist. Der Inhaber der Gartenlaube kann diese Vermutung durch Beibringung geeigneter Nachweise im Einzelfall widerlegen;
 - b. Wohnungen, die von freien Trägern der Wohlfahrtspflege aus therapeutischen oder sozialpädagogischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden;
 - c. Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und der freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen;

- d. Kur- und Feriengäste als Mieter von Ferienhäusern, -wohnungen oder -zimmern mit einer Aufenthaltsdauer von unter zwei Monaten, die nicht gleichzeitig Inhaber der Zweitwohnung sind;
- e. eine aus beruflichen Gründen gehaltene Zweitwohnung einer minderjährigen Person oder einer nicht dauernd getrennt lebenden verheirateten oder einer eingetragenen Lebenspartnerschaft führenden Person, deren eheliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet oder
- f. an Kur- und Feriengäste vermietete Ferienhäuser, Wohnungen oder Zimmer, soweit die Eigennutzung unter zwei Monaten liegt.

§ 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. 3.2.3. 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 Heizungsmöglichkeit 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 3. Satzung zur Änderung der Satzung der Gemeinde Mölschow über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer tritt am 01.01.2025 in Kraft.

Mölschow, den 11.12.2024

.....
Gerd-Günther Schulz
Bürgermeister

Verfügung zur Anwendung der aktuellen Werte für die Angemessenheit von Kaltmieten im Gebiet des Landkreises VG

– Bezug: Richtlinie des Landkreises VG zu den Kosten für Unterkunft und Heizung in der Fassung vom 20.05.2022

1.) Ausgangssituation

Die Richtlinie des Landkreises Vorpommern-Greifswald für die Kosten der Unterkunft und Heizung vom 20.05.2022 befindet sich derzeit in redaktioneller Überarbeitung.

Die Werte für die Angemessenheit von Kaltmieten gemäß Pkt. 3.2.3. (a) der Richtlinie wurden nach Durchführung einer Datenerhebung zum Stichtag 30.06.2022 aktualisiert.

Weiterhin sind zum 01.01.2023 gesetzliche Änderungen im SGB II und im SGB XII in Kraft getreten, die für die Gewährung der Kosten für Unterkunft und Heizung unmittelbare Relevanz haben (v.a. Regelungen zur Karenzzeit).

2.) Anwendung der aktualisierten Werte für angemessene Kaltmieten im Landkreis Vorpommern-Greifswald

Gemäß den Vorgaben der Richtlinie des Landkreises VG in der Fassung vom 20.05.2022 in Verbindung mit den gesetzlichen Regelungen der SGB II / SGB XII gelten abweichend von den Werten nach Pkt. 3.2.3. (a) die nachfolgend angeführten Beträge für die Ermittlung von angemessenen Kaltmieten in den – unverändert gebliebenen - Vergleichsräumen (Pkt. 3.2.2. der Richtlinie):

VR	1 Pers. in €	2 Pers. in €	3 Pers. in €	4 Pers. in €	5 Pers. in €
I - Usedom	350	420	510	660	k.A.
II - HGW	320	330	480	700	830
III - Nördliche Küste	250	310	380	500	690
IV - Binnenland Nord	230	280	320	450	540
V- Ueckermünde und Umland	240	290	350	440	500
VI - Binnenland Süd	220	250	310	420	k.A.

In den Feldern mit der Bezeichnung „k.A.“ war aufgrund der geringen Datenmengen keine Ermittlung eines Angemessenheitswertes möglich. In diesen Fällen sind jeweils, wie in der Richtlinie angeführt (Pkt. 3.2.3. (a)), die Werte der Wohngeldtabelle zuzüglich einer Toleranz von 10 % heranzuziehen. Zu beachten ist hierbei, dass die Werte der Wohngeldtabelle dann jeweils einen Gesamtbetrag von Kaltmiete und kalten Nebenkosten abbilden.


3.) Hinweis zur Ermittlung angemessener kalter Nebenkosten

Bislang liegen dem Landkreis VG keine regionalen validen Daten zu den aktuell anfallenden kalten Nebenkosten vor. Somit gilt die Regelung des Pkt. 3.2.3. (b) der KdU Richtlinie zur Heranziehung des Betriebskostenspiegels Ost weiter, bis ggf. neue Erkenntnisse aus abgefragten Datenlieferungen der großen Vermieter im Kreisgebiet vorliegen.

4.) Zeitlicher Geltungsbereich

Diese Verfügung gilt, bis die redaktionelle Überarbeitung der KdU Richtlinie abgeschlossen ist und diese in entsprechend aktueller Fassung in Kraft gesetzt wird.

Greifswald, d. 13.03.2023


Michael Sack
Landrat