

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 € Jahresrohrente davon 20 % = 940,99 € jährliche Zweitwohnungssteuer

Neu:

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

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

Anlage/n

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