

Potsdam, 15. Juli 1993

Gesch.Z.: III
(Bei Antwort bitte angeben)

Bearbeiter:

Hausanschluss:

Gemeinsamer Runderlass Nr. 83/1993

Betr.: Ergänzende Hinweise zur Erhebung der Zweitwohnungssteuer

Wiederholte Anfragen und Eingaben geben Veranlassung, in Ergänzung zum Gemeinsamen Runderlass vom 24. 07. 1992 (Amtsblatt Nr. 57 vom 10. August 1992) auf folgendes hinzuweisen:

1. Allgemeines

Nach der Zustimmung zur Einführung der Zweitwohnungssteuer im Lande Brandenburg durch das Ministerium des Innern und das Ministerium der Finanzen gem. § 2 Abs. 3 Satz 1 KAG liegt es in der Eigenverantwortung der Gemeinden, nach Maßgabe der örtlichen Gegebenheiten den Kreis der Abgabenschuldner, den die Abgabe begründenden Tatbestand, den Satz der Abgabe sowie deren Fälligkeit zu bestimmen (§ 2 Abs. 1 KAG). Der Gemeinsame Runderlass vom 24. 07. 1992 soll hierzu - mit Ausnahme zur Ziff. 3.4 (Bemessungsmaßstab und Steuersatz) - Hinweise und Empfehlungen geben.

Nicht empfehlend, sondern bindend sind der im Bezugserlass festgelegte Bemessungsmaßstab und der Steuerhöchstsatz. Danach darf

1. als Bemessungsmaßstab nur der jährliche Mietaufwand zugrundegelegt werden und
2. die Steuer bei linearem Steuersatz 10 v.H., bei Staffelung 12,5 v.H. des jährlichen Mietaufwandes nicht übersteigen.

Abweichende Regelungen sind von der erteilten Zustimmung nicht gedeckt.

2. Mietaufwand

Mietaufwand ist das gesamte Entgelt, das ein Mieter für die Benutzung des Grundstückes für ein Jahr zu entrichten hat oder das im Falle einer Vermietung für ein Jahr zu erzielen wäre. Im letzteren Falle muss der von der Gemeinde ersatzweise zu ermittelnde Mietaufwand in einem angemessenen Verhältnis zu der Nutzbarkeit der zu besteuern den Zweitwohnung stehen. Gegebenenfalls sollte ein Kriterienkatalog aufgestellt werden, in dem Auf- und Abschläge für vom Regelfall abweichende Ausstattungen (z. B. Angebundenheit an öffentliche Infrastruktur wie Wasser- oder Stromversorgung, ganzjährige oder nur zeitweise Nutzbarkeit u. ä.) festgelegt werden. Auf Grundlage der ortsüblichen Mieten kann unter Berücksichtigung der Auf- und Abschläge ein Mietaufwand festgesetzt werden, der einer gerichtlichen Nachprüfung standzuhalten geeignet ist. Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung sollte sich ein solcher Kriterienkatalog aber typisierend auf wenige wesentliche Ausstattungsmerkmale beschränken.

Auch der in der Mustersatzung genehmigte Mindestaufwand kann nicht schematisch übernommen werden. Bei seiner Festlegung ist vor allem eine konfiskatorische Besteuerungswirkung zu vermeiden. Eine solche - auf die Entziehung des Vermögenswertes der Zweitwohnung gerichtete - Wirkung wäre von der Ermächtigung zur Erhebung der Zweitwohnungssteuer nicht gedeckt und verfassungswidrig. Der Mindestmietaufwand sollte am Ertragswert orientiert und dementsprechend so bemessen sein, dass er für die Mehrzahl der davon betroffenen Wohnungen der tatsächlich gezahlten oder zu erzielbaren Jahresmiete entspricht.

Bei fehlender Mitwirkung des Steuerpflichtigen darf nicht einfach von der satzungsmäßigen Höchstmiete ausgegangen werden. Zwar sind in diesem Fall gem. § 162 AO die Besteuerungsgrundlage zu schätzen. Es sind aber alle, also auch die zugunsten des Zweitwohnungsinhabers entsprechenden Umstände zu berücksichtigen, die für die Schätzung von Bedeutung sind.

3. Steuersatz

a) Lineare Steuersätze

Die Steuer darf bei Anwendung eines linearen Vomhundertsatzes 10 v.H. des jeweiligen Mietaufwandes nicht übersteigen.

b) Gestaffelte Steuerbeträge

Feste Steuerbeträge, die nach Rahmensätzen des Mietaufwandes gestaffelt sind, ergeben innerhalb der Rahmensätze gleitende prozentuale Steuersätze. Bei der Einführung der Zweitwohnungssteuer wurde - bezogen auf den konkret zu entscheidenden Fall - folgender Steuersatzspreizung zugestimmt:

| Mietaufwand DM | Steuerbetrag DM | Mindeststeu- ersatz % | Höchststeu- ersatz % | durchschnittl. Steuersatz % |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--|
| bis 2.400 | 275 | \$ 11,46 | - | - |
| 2.401 - 3.600 | 300 | 8,33 | 12,44 | 10,39 |
| 3.601 - 4.800 | 400 | 8,33 | 11,08 | 9,71 |
| 4.801 - 7.200 | 600 | 8,33 | 12,47 | 10,40 |
| ab 7.201 | 800 | - | #11,09 | - |

Die Staffelmietsätze und ihre Spannweiten sind dabei so gewählt worden, dass die durchschnittliche Steuerbelastung unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Gegebenheiten 10 v.H. des jährlichen Mietaufwandes erreicht, in der Spitze eine Steuerbelastung von 12,5 v.H. jedoch nicht überschritten wird. Dies hatte insbesondere Bedeutung für den "Einstiegs"-Steuerbetrag. Dieser und der sich auf ihn beziehende Mindestmietaufwand wurden so gewählt, dass in der Mehrzahl der davon berührten Fälle die Steuerbelastung 12,5 v.H. des tatsächlichen Mietaufwandes nicht überschreitet. Diese Grundsätze sind nach Maßgabe der örtlichen Gegebenheiten bei anderen Steuersatzungen zu berücksichtigen.

Bemerkung:

Die Datei wurde nach den neuen Rechtschreibregeln erstellt.