

**Beschlussvorlage**

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

**Betreff**

**Zweitwohnungssteuer "Einliegerwohnungen und Zweifamilienhäuser"**

**Beschlussorgan**

Rat

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Finanzausschuss	21.11.2011
Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen / Vergabe / Internationales	12.12.2011
Rat	20.12.2011

**Beschluss:**

Der Rat beschließt die 5. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer in der Stadt Köln (Zweitwohnungssteuersatzung) in der zu diesem Beschluss paraphierten Fassung (Anlage).

**Haushaltsmäßige Auswirkungen****JA; siehe Begründung** **Nein** **Ja, investiv**

Investitionsauszahlungen

\_\_\_€

Zuwendungen/Zuschüsse

 Nein  Ja

\_\_\_\_\_ %

 **Ja, ergebniswirksam**

Aufwendungen für die Maßnahme

\_\_\_\_\_€

Zuwendungen/Zuschüsse

 Nein  Ja

\_\_\_\_\_ %

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam):****ab Haushaltsjahr:** \_\_\_\_\_

a) Personalaufwendungen

\_\_\_\_\_€

b) Sachaufwendungen etc.

\_\_\_\_\_€

c) bilanzielle Abschreibungen

\_\_\_\_\_€

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam):****ab Haushaltsjahr:** \_\_\_\_\_

a) Erträge

\_\_\_\_\_€

b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten

\_\_\_\_\_€

**Einsparungen:****ab Haushaltsjahr:** \_\_\_\_\_

a) Personalaufwendungen

\_\_\_\_\_€

b) Sachaufwendungen etc.

\_\_\_\_\_€

Beginn, Dauer

\_\_\_\_\_

**Begründung:**

Bei Verabschiedung der Satzungsänderung entfallen Steuereinnahmen maximal in Höhe von jährlich ca. 390.000 EUR ab 01.01.2005 (jährlich ca. 1.300 Steuerfälle x 300,00 EUR durchschnittliche Zweitwohnungssteuer). Dies setzt aber voraus, dass die betroffenen Kölner und Kölnerinnen, anders als die bislang veranlagten Nebenwohnsitzinhaber und –inhaberinnen, ihr Verhalten nicht auf die Lage einstellen (Umwandlung in Einfamilienhaus, Vermietung der Wohnung, etc.). Die bisher Veranlagten haben jedenfalls überwiegend ihr Verhalten geändert und im Hinblick auf die Zweitwohnungssteuer ihre bislang unrichtigen Meldedaten korrigiert (Ummeldung Nebenwohnsitz in Hauptwohnsitz).

Ein weiteres Kostenrisiko besteht darin, dass die Beurteilung der Satzungsänderung durch die Rechtsprechung nicht prognostizierbar ist; schlimmstenfalls müsste bereits gezahlte Zweitwohnungssteuer (auf Antrag) zurückgezahlt werden.

**Begründung:**

1. Der Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 10.10.11 die Verwaltung insbesondere aufgefordert, unter Heranziehung anderer Städte einen Vorschlag zu unterbreiten, wie mit der Fallgruppe „Zweifamilienhausbesitzer“ weiter verfahren werden solle. Im Anschluss an die Sitzung ist aus der Politik das Unverständnis darüber geäußert worden, dass Kölner Bürger und Bürgerinnen überhaupt zur Zweitwohnungssteuer herangezogen werden.

In der Antwort kam die Verwaltung zu dem Ergebnis:

„Angesichts der Haushaltssituation der Stadt Köln sollte der bislang beschrittene Weg, die Zweitwohnungssteuer möglichst rechtssicher zu gestalten, nicht verlassen werden.“

Die jetzt diskutierten Fälle werden dabei unter Beachtung des politischen Willens, der zur Einführung der Zweitwohnungssteuer geführt hat, bearbeitet. Über Fälle, die nicht unter die o. g. Fallgestaltungen fallen, wird die Verwaltung den Ausschuss vorab unterrichten.

Für die Umsetzung muss allerdings kurzfristig mit der weiteren Bearbeitung begonnen werden, da ansonsten aus tatsächlichen Gründen nicht mehr alle Fälle vor Verjährungseintritt, 31.12.2012 (für das Veranlagungsjahr 2005), abschließend bearbeitet werden können.

Für den Fall, dass der Finanzausschuss eine andere Lösung bevorzugt, hat die Verwaltung eine entsprechende Vorlage vorbereitet und in die Beratung gegeben.“

Im Einzelnen wird auf die Vorlage-Nr. 4501/2011 verwiesen.

Die jetzige Beschlussvorlage erfolgt vorsorglich für den Fall, dass der Finanzausschuss eine Herausnahme der Zweifamilienhausbesitzer aus der Zweitwohnungssteuer bevorzugt.

2. Zum Beschlussvorschlag

Mit diesem Beschluss werden rückwirkend alle Inhaber von Nebenwohnungen, die im selben Gebäude ihre Hauptwohnung haben, von der Zweitwohnungssteuer ausgenommen.

Mit Urteil vom 06.12.1983 hat das Bundesverfassungsgericht (2 BvR 1275/79) die Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Überlingen für nichtig erklärt, weil diese Zweitwohnungsinhaber mit Hauptwohnsitz in Überlingen von der Zweitwohnungssteuer ausnahm.

Mit diesem Beschluss wird nicht differenziert nach dem Hauptwohnsitz (innerhalb oder außerhalb Kölns), sondern nach der Art von Hauptwohnsitz und Zweitwohnsitz. Wenn beide im selben Gebäude sind, liegt danach keine Zweitwohnungssteuerpflicht vor; ansonsten liegt eine Zweitwohnungssteuerpflicht vor.

Diese Konstellation (und damit nicht beschränkt auf das Gebäude „Zweifamilienhaus“) hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (entspricht dem Oberverwaltungsgericht für das Land NRW – OVG NRW) in 2 Normenkontrollverfahren zu den Zweitwohnungssteuersatzungen der Stadt Tegernsee und der Gemeinde Aschau für rechtmäßig befunden, Urteile vom 04.04.2006 (4 N 04.2798 und 4 N 05.2249). In diesen Satzungen wurden sprachlich nicht auf „Zweifamilienhaus“ sondern auf „identisches Gebäude“ abgestellt. Diese Formulierung wurde in der Anlage gewählt und umfasst damit auch jede weitere Wohnung, sofern Haupt- und Nebenwohnung sich nur im selben Gebäude befinden und zwar unabhängig von dessen Größe und / oder sonstigen Nutzung.

Die Urteile sind rechtskräftig; hinsichtlich dieser Satzungen sind derzeit auch keine (weiteren) Klageverfahren anhängig. Die Satzungen betreffen jeweils nur wenige Fälle.

Rechtsprechung aus NRW zu diesem Thema ist nicht bekannt. Im Verfahren 14 B 101/11 vor dem OVG NRW wird vorgetragen, die Satzung der Stadt Köln sei nichtig, weil die Zweifamilienhausbesitzer nicht zur Steuer herangezogen würden. Eine Entscheidung steht noch aus.

Jede Zweitwohnungssteuersatzung ist eine kommunale Steuersatzung nach Maßgabe des Kommunalabgabengesetzes des jeweiligen Bundeslandes.

3. In der Politik wurde auch gefordert, alle Kölner Hauptwohnungsinhaber von der Zweitwohnungssteuer auszunehmen.

Dieser Vorschlag steht offen im Widerspruch zur Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (Entscheidung vom 06.12.1983, Az. 2 BvR 1275/79). Die Verwaltung sieht sich daher gehindert, diese Idee aufzugreifen.

4. Die Satzungsänderung wirkt auf den 01.01.2005 zurück, da nur hierdurch die vom Rat gewollte Folge eintritt.

Sofern die geänderte Satzung für unwirksam erklärt würde, ist nicht vorhersehbar

- ob das letztinstanzliche Gericht dann eine Teilnichtigkeit oder eine Gesamtnichtigkeit der Satzung feststellen würde und
- welche verfahrensrechtlichen und haushaltswirksamen Konsequenzen hieraus (für die neuen Fälle und die bereits veranlagten ca. 30.000 Fälle) folgen würden.