

Handreichung

zur Beschlussvorlage BV/0059/2014 „Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer der Stadt Eberswalde (Zweitwohnungssteuersatzung)“

Die wichtigsten Veränderungen im Überblick (Auszugsweise)

- zusätzliche Steuerbefreiungstatbestände:
 - o Vermögensanlage (§ 2 Abs. 6 c)
 - o Wohnungen in Pflegeheimen, Frauenhäusern, Obdachlosenheimen und Asylbewerberheimen (§ 2 Abs. 6 f; h; j)
 - o Wohnungen von Personen bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, für Zwecke der Schul- oder Berufsausbildung (§ 2 Abs. 6 i)
- Steuerpflichtiger
 - o ALT: Steuerpflichtig, nur wenn Hauptwohnung außerhalb von Eberswalde
 - o NEU: Wegfall dieser Einschränkung in der neuen Satzung
- Steuermaßstab
 - o NEU: lagedifferenzierte Wohnfläche (§ 4 Abs. 1)
 - o ALT: Jahreskaltmiete
- die Lagedifferenzierung erfolgt mittels verschiedener Zoneneinteilung (§ 4 Abs. 3)
- die Steuersätze unterscheiden sich in:
 - o NEU: - dauerhaft nutzbar bzw. nicht ganzjährig nutzbar und
- Zuordnung in die entsprechende Zone
 - o ALT: 10 % der Jahreskaltmiete

Hinweise

Die Anwendung der bisherigen Satzung im Jahr 2015 ist nicht möglich, da einige Regelungen (z.B. Steuerpflichtiger; Fälligkeit) rechtfehlerhaft sind. Danach liegen Verstöße gegen den sog. Mindestinhalt (§ 2 Abs. 1 S. 2 KAG) vor, die stets die Gesamt-Nichtigkeit der Satzung nach sich ziehen. Die bisherige Satzung ist als nichtig anzusehen. Des Weiteren kann die bisherige Satzung nicht rückwirkend in Kraft gesetzt werden, da es sich insbesondere bei einer Änderung der Regelung über den Kreis der Steuerpflichtigen um eine unzulässige Rückwirkungsanordnung handeln würde (vgl. BVerfG, Beschl. v. 06.12.1983 – 2 BvR 1275/79 „Fall Überlingen“).

Die künftige Satzung ist in einigen Regelungen den Zweitwohnungssteuersatzungen der Gemeinde Beetzsee vom 24.11.2010 und 02.03.2011 nachempfunden worden. Anlass hierzu gab eine Entscheidung des OVG Berlin-Brandenburg, nach der beide Satzungen als weitgehend frei von Rechtsfehlern anzusehen sind (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urt v. 14.05.2014 - OVG 9 A 4.11, Rn. 33 und 58, Juris). Kritisch äußerte sich das Gericht allerdings dazu, dass beiden Satzungen *Rückwirkung* auf den Beginn des Steuerjahres beigemessen worden war. Gerade hierin sah das Gericht beide Satzungen als rechtswidrig an (a.a.O., Rn. 29 und 56).

Der künftigen Satzung kann danach Rückwirkung nicht beigemessen werden.