

Vorlage – zur Beschlussfassung –

Viertes Gesetz zur Änderung des Berliner Zweitwohnungsteuergesetzes

Der Senat von Berlin
Fin III D - G 1600 - 2/2023-2
Telefon: 9020 - 3416

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Vorblatt

Vorlage - zur Beschlussfassung -
über Viertes Gesetz zur Änderung des Berliner Zweitwohnungsteuergesetzes

A. Problem

Das Land Berlin steht gegenwärtig vor der Herausforderung, den Landeshaushalt zu konsolidieren, um einen strukturell ausgeglichenen Haushalt zu erreichen. Hierzu können auch landespolitische Maßnahmen zur Erhöhung der Einnahmen einen Beitrag leisten.

In Berlin unterliegen Untermieterinnen oder Untermieter eines Wohnungsanteils, der ihnen als Nebenwohnung dient, nicht der Zweitwohnungsteuer. Damit wird nicht nur auf Einnahmen aus der Zweitwohnungsteuer verzichtet, sondern es besteht für diese Personen auch kein Anreiz, ihre Hauptwohnsitze nach Berlin zu verlegen. Mit diesen zusätzlichen Hauptwohnsitzen würde Berlin höhere Einnahmen aus dem Finanzausgleich generieren.

Der Begriff der Wohnung wird im Berliner Zweitwohnungsteuergesetz unter Bezugnahme auf Vorschriften der Bauordnung für Berlin definiert. Dies bereitet in der Praxis Schwierigkeiten bei der Anwendung und führt zu einem erhöhten Verwaltungsaufwand.

Daneben besteht weiterer fachlicher und redaktioneller Anpassungsbedarf.

B. Lösung

Mit dem vorliegenden Gesetz wird der Steuersatz bei der Zweitwohnungsteuer von 15 Prozent auf 20 Prozent der Jahresnettokaltmiete angehoben. Damit werden nicht nur höhere Einnahmen aus der Zweitwohnungsteuer generiert, sondern auch ein stärkerer Anreiz geschaffen, Hauptwohnsitze nach Berlin zu verlegen.

Der Begriff der Zweitwohnung wird umfassender ausgestaltet. Im Falle der gemeinschaftlichen Nutzung einer Wohnung wird nicht mehr auf die Natur des Rechtsverhältnisses abgestellt, das der Nutzungsberechtigung zugrunde liegt. Dadurch unterliegen insbesondere auch Untermieterinnen und Untermieter der Zweitwohnungsteuer, wenn ihnen ein Wohnungsanteil zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs als Nebenwohnung dient.

Der zweitwohnungsteuerliche Begriff der Wohnung wird ohne die bisherige Bezugnahme auf Vorschriften der Bauordnung für Berlin definiert. Dadurch wird der Wohnungsbegriff vereinheitlicht und dessen Prüfung für die Praxis erleichtert.

Darüber hinaus sieht der Gesetzentwurf weitere fachliche und redaktionelle Anpassungen vor.

C. Alternative/Rechtsfolgenabschätzung

Keine.

D. Auswirkungen auf den Klimaschutz

Die Senatsvorlage hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Klimaschutz. Das Gesetz regelt die Besteuerung des Aufwands für das Innehaben einer Zweitwohnung im Land Berlin.

E. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

Keine.

F. Auswirkungen auf das elektronische Verwaltungshandeln

Keine.

G. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Die Kosten für Privathaushalte steigen in einem nicht bezifferbaren Umfang, da künftig insbesondere auch Untermieterinnen und Untermieter, die einen Wohnungsanteil als Nebenwohnung nutzen, im Turnus von drei Jahren eine Steuererklärung abgeben müssen.

H. Gesamtkosten

Es entstehen jährliche Personalkosten in Höhe von ca. 250.000 €. Ferner entstehen jährliche Sachkosten sowie Kosten für die technische Umsetzung in nicht bezifferbarer Höhe.

Im Jahr 2025 entstehen einmalig Kosten für den Versand neuer Bescheide in bereits bestandskräftig festgesetzten Fällen von ca. 20.000 €.

I. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Keine.

J. Flächenmäßige Auswirkungen

Keine.

K. Zuständigkeit

Senatsverwaltung für Finanzen.

Der Senat von Berlin
Fin III D - G 1600 - 4/ 2021 - 2
Telefon 9020 - 3416

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Vorlage

- zur Beschlussfassung -
über das Vierte Gesetz zur Änderung des Berliner Zweitwohnungsteuergesetzes

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Viertes Gesetz zur Änderung des Berliner Zweitwohnungsteuergesetzes
Vom

Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1
Änderung des Berliner Zweitwohnungsteuergesetzes

Das Berliner Zweitwohnungsteuergesetz vom 19. Dezember 1997 (GVBl. S. 686, 687), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2017 (GVBl. S. 707) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 2 wird wie folgt gefasst:

„§ 2
Begriffsbestimmungen

(1) Wohnung im Sinne dieses Gesetzes ist jede rechtlich zulässig bewohnbare Gesamtheit von Räumen, die eine selbständige Haushaltsführung ermöglicht und mit einer Küche oder Kochgelegenheit, einem mit Bade- oder Duscheinrichtung versehenen Waschraum und einer in der Wohnung befindlichen Toilette mit Wasserspülung ausgestattet ist. Wohnwagen und Wohnschiffe sind nur dann als Wohnungen anzusehen, wenn sie nicht oder nur gelegentlich fortbewegt werden.

(2) Zweitwohnung ist vorbehaltlich der Absätze 3 bis 5 jede Wohnung im Sinne des Absatzes 1, die der Eigentümerin oder dem Eigentümer, der Mieterin oder dem Mieter oder der sonstigen Nutzungsberechtigten Person als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes vom 3. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 206) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs dient.

(3) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Nutzungsberechtigter, gilt als Zweitwohnung im Sinne dieses Gesetzes der auf die Personen, denen die Wohnung als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes dient, jeweilig entfallende Wohnungsanteil. Für die Berechnung des Wohnungsanteils ist die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume den an der Gemeinschaft beteiligten Personen zu gleichen Teilen zuzurechnen. Dem Anteil an der Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume ist die Fläche der von der Nutzungsberechtigten Person allein genutzten Räume hinzuzurechnen.

(4) Der melderechtliche Status einer Wohnung ist für das zuständige Finanzamt bindend. Wird jedoch eine Wohnung von einer Person bewohnt, die mit dieser Wohnung nicht gemeldet ist, gilt die Wohnung für Zwecke dieses Gesetzes als Nebenwohnung, wenn sich die Person wegen dieser Wohnung mit Nebenwohnung zu melden hätte.

(5) Keine Zweitwohnungen im Sinne dieses Gesetzes sind:

1. Wohnungen in Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen,
2. Wohnungen, die aus therapeutischen oder sozialpädagogischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden,
3. Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen oder der freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen,
4. Räume, die unter das Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, fallen,
5. Räume in Frauenhäusern (Zufluchtwohnungen),
6. Räume zum Zwecke des Strafvollzugs,

7. Wohnungen, die eine verheiratete oder in eingetragener Lebenspartnerschaft lebende Person, die nicht dauernd getrennt von ihrer Ehe- oder Lebenspartnerin oder ihrem Ehe- oder Lebenspartner lebt, aus beruflichen Gründen innehat, wenn die gemeinsame Wohnung die Hauptwohnung ist und außerhalb des Landes Berlin liegt.

Eine Wohnung ist auch dann keine Zweitwohnung im Sinne dieses Gesetzes, wenn sich die Hauptwohnung in einer der in Satz 1 genannten Wohnungen befindet.“

2. In § 3 Absatz 1 Satz 2 wird das Wort „melderechtlichen“ durch das Wort „melderechtliche“ ersetzt.
3. In § 4 Absatz 2 Satz 3 wird das Wort „Mai“ durch das Wort „Dezember“ ersetzt.
4. Dem § 6 wird folgender Satz angefügt:

„Für Besteuerungszeiträume ab dem Jahr 2025 beträgt der Steuersatz 20 Prozent der Bemessungsgrundlage.“

5. In § 8 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 wird das Wort „Meldegesetzes“ durch das Wort „Bundesmeldegesetzes“ ersetzt.

Artikel 2 **Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2025 in Kraft.

A. Begründung:

a) Allgemeines

Die Zweitwohnungsteuer ist eine örtliche Aufwandsteuer, die keiner bundesgesetzlich geregelten Steuer gleichartig ist und nach Artikel 105 Absatz 2a Grundgesetz in die Gesetzgebungskompetenz der Länder fällt. Aufwandsteuern sind Steuern auf die in der Einkommensverwendung für den persönlichen Lebensbedarf zum Ausdruck kommende wirtschaftliche Leistungsfähigkeit. Das Innehaben einer Zweitwohnung für den persönlichen Lebensbedarf verlangt in der Regel die Verwendung finanzieller Mittel und bringt daher die typischerweise wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zum Ausdruck. Die Zweitwohnungsinhaberin oder der Zweitwohnungsinhaber nutzt zwar die kommunale Infrastruktur, trägt aber nach dem geltenden Gemeindesteuersystem nicht ausreichend zu deren Finanzierung bei. Mit der Zweitwohnungsteuer sollen die Inhaberinnen und Inhaber

einer Zweitwohnung über die von ihnen zu zahlenden Gebühren und Beiträge hinaus zur Finanzierung kommunaler Aufgaben stärker herangezogen werden, denn auch in Berlin verursachen Zweitwohnungsinhaberinnen und Zweitwohnungsinhaber zusätzliche Investitionen in die Infrastruktur, ohne zu deren Finanzierung adäquat beizutragen.

Hintergrund der Einführung der Zweitwohnungsteuer in Berlin war neben der Erschließung einer neuen Steuerquelle auch die Erwartung, dass Steuerpflichtige zur Vermeidung der Zweitwohnungsbesteuerung in Berlin ihren Hauptwohnsitz anmelden und Berlin dadurch über den Länderfinanzausgleich Mehreinnahmen zufließen würden.

Seit der Anhebung des Steuersatzes ab 2019 auf 15 Prozent hat Berlin bei der Zweitwohnungsteuer einen im bundesweiten Vergleich überdurchschnittlich hohen Steuersatz. Dieser liegt jedoch weiter unterhalb dessen, was in der Rechtsprechung als rechtlich zulässige Steuerlast anerkannt ist. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass Zweitwohnungsteuersätze in einem Bereich bis zu einschließlich 20 Prozent des jährlichen Mietaufwands keine erdrosselnde Wirkung haben und damit keinen rechtlichen Bedenken unterliegen (VG München, Urteil vom 13.10.2020, M 10 K 19.94 m. w. N.).

Nach der bisherigen Definition des in § 2 des Berliner Zweitwohnungsteuergesetzes (BlnZwStG) geregelten Begriffs der Zweitwohnung unterliegen insbesondere Untermieterinnen oder Mieter eines Wohnungsanteils, der ihnen als Nebenwohnung dient, nicht der Zweitwohnungsteuer. Die bisherige Regelung eröffnet unerwünschtes Gestaltungspotential und hat zur Folge, dass die Ziele des Berliner Zweitwohnungsteuergesetzes insoweit nicht erreicht werden. Die bisherige in § 2 BlnZwStG enthaltene zweitwohnungsteuerliche Definition einer Wohnung bereitet durch die Bezugnahme auf die Bauordnung für Berlin in der Praxis Schwierigkeiten bei der Anwendung und führt zu einem erhöhten Verwaltungsaufwand, da auch steuerlich unbedeutende Faktoren (z. B. Ausstattung einer Wohnung mit Rauchmeldern, Vorhandensein eines Abstellraums) zu berücksichtigen sind. Auf diese Aspekte hatte auch der Rechnungshof von Berlin in seinem Jahresbericht 2022 hingewiesen und empfohlen, das Gesetz mit Blick auf den geringen Anteil der von der Zweitwohnungsteuerpflicht erfassten gemeldeten Nebenwohnungen zu evaluieren und ggf. eine Änderung des Gesetzes zu initiieren.

Vor diesem Hintergrund wird das Regelungssystem zum Begriff der Zweitwohnung in § 2 BlnZwStG überarbeitet und teilweise neu gefasst. Der Begriff der Wohnung im zweitwohnungsteuerlichen Sinne wird nunmehr in § 2 Absatz 1 BlnZwStG auf Grundlage des bewertungsrechtlichen Wohnungsbegriffs definiert. Die bisherige Bezugnahme auf Vorschriften der Bauordnung für Berlin entfällt. Unter welchen Voraussetzungen eine Wohnung als Zweitwohnung der Besteuerung unterliegt, wird künftig in § 2 Absatz 2 bis 5 BlnZwStG geregelt. Im Vergleich zur bisherigen Rechtslage unterliegen nunmehr insbesondere auch Untermieterinnen und Mieter eines Wohnungsanteils der Zweitwohnungsteuer, wenn ihnen der jeweilige Wohnungsanteil als Nebenwohnung dient.

Dadurch tragen künftig auch diese Personen zur Finanzierung kommunaler Aufgaben bei. Zugleich wird somit ein Anreiz geschaffen, Hauptwohnsitze nach Berlin zu verlegen. Dadurch können höhere Einnahmen aus dem Finanzausgleich generiert werden.

Der Stichtag für die Anzeige der Änderung der Besteuerungsgrundlagen (§ 4 Absatz 2 Satz 3 BlnZwStG) wird auf den 31. Dezember des laufenden Besteuerungszeitraums verschoben. Somit kann im Einzelfall eine Verminderung der Miete (z. B. auf Grund von Klagen wegen der Mietpreisbremse) bis zum Ablauf des laufenden Besteuerungszeitraums berücksichtigt werden.

b) Einzelbegründungen

Zu Artikel 1 (Änderung des Berliner Zweitwohnungsteuergesetzes):

Zu Nummer 1 (Änderung § 2):

§ 2 definiert die Zweitwohnung als Wohnung, die ihrer Inhaberin oder ihrem Inhaber als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs dient.

Der Begriff der Wohnung im zweitwohnungsteuerlichen Sinne wird in Absatz 1 definiert. Danach ist eine Wohnung im zweitwohnungsteuerlichen Sinne jede rechtlich zulässig bewohnbare Gesamtheit von Räumen, die eine selbständige Haushaltsführung ermöglicht und mit einer Küche oder Kochgelegenheit, einem mit Bade- oder Duscheinrichtung versehenen Waschraum und einer in der Wohnung befindlichen Toilette mit Wasserspülung ausgestattet ist. Grundlage für den zweitwohnungsteuerlichen Wohnungsbegriff bildet der in § 181 Absatz 9 und § 249 Absatz 10 Bewertungsgesetz für steuerliche Bewertungszwecke definierte Wohnungsbegriff.

Die bisherige Bezugnahme auf Vorschriften der Bauordnung für Berlin entfällt. Bislang muss eine Wohnung im zweitwohnungsteuerlichen Sinne den Anforderungen der Bauordnung für Berlin im Zeitpunkt der Errichtung oder Modernisierung genügen. Die Bauordnung berücksichtigt spezifische städtebauliche und wohnungsmarktbezogene Gegebenheiten und legt bauliche und nutzungsbedingte Mindeststandards fest. Die bisherige an die Bauordnung für Berlin anknüpfende zweitwohnungsteuerliche Definition einer Wohnung bereitet in der Praxis Schwierigkeiten bei der Anwendung und führt zu einem erhöhten Verwaltungsaufwand, da auch steuerlich unbedeutende Faktoren (z. B. Ausstattung einer Wohnung mit Rauchmeldern, Vorhandensein eines Abstellraums) zu berücksichtigen sind. Da zudem auf die zum jeweiligen Zeitpunkt der Errichtung oder Modernisierung der Wohnung geltende Bauordnung von Berlin abzustellen war, kam es durch neu eingeführte bauordnungsrechtliche Anforderungen zu einer uneinheitlichen Auslegung des Wohnungsbegriffs.

Der Begriff der Zweitwohnung wird in Absatz 2 definiert. Es werden sowohl Wohnungen, die der Eigentümerin oder dem Eigentümer oder der Mieterin oder dem Mieter als Nebenwohnung dienen, als auch Wohnungen, die als Ganzes sonstigen Nutzungsberechtigten Personen (z. B. dem studierenden Kind) als Nebenwohnung dienen, von der Zweitwohnungsteuer erfasst. Die bisher verwendeten Begriffe „Hauptmieterin“ und „Hauptmieter“ werden durch die Begriffe „Mieterin“ und „Mieter“ ersetzt. Dabei wird auf die in den §§ 535 bis 580a des Bürgerlichen Gesetzbuchs verwendete Begrifflichkeit des „Mieters“ zurückgegriffen. Mit der Verwendung der Begriffe „Mieterin“ und „Mieter“ werden künftig alle Mietverhältnisse, also z. B. auch Weitervermietungen und Untermietverhältnisse erfasst und der Besteuerung zugeführt.

Absatz 3 regelt den Fall, dass mehrere Personen gemeinschaftlich Nutzungsberechtigte Personen einer Wohnung sind (z. B. Ehepaare, Mitglieder einer Wohngemeinschaft usw.). In diesen Fällen gilt der Wohnungsanteil der Nutzungsberechtigten Person als Zweitwohnung, wenn die Wohnung für sie Nebenwohnung im melderechtlichen Sinne ist und ihr zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs dient. Dabei ist unbeachtlich, aus welchem Rechtsverhältnis sich die jeweilige Nutzungsberechtigung ergibt. Im Vergleich zur bisherigen Rechtslage unterliegen damit insbesondere auch Untermieterinnen und Untermieter eines Wohnungsanteils der Zweitwohnungsteuer, wenn ihnen der jeweilige Wohnungsanteil als Nebenwohnung dient.

Nutzen mehrere Personen die Wohnung gemeinschaftlich, sind bisher grundsätzlich nur Eigentümerinnen oder Hauptmieterinnen oder Eigentümer oder Hauptmieter steuerpflichtig, wenn ihnen der jeweilige Wohnungsanteil als Nebenwohnung dient. Untermieterinnen oder Untermieter eines Wohnungsanteils, der ihnen als Nebenwohnung dient, sind bislang nicht steuerpflichtig. Denn eine dritte Person, die einen Wohnungsanteil als Nebenwohnung nutzt, ist nach der bisher geltenden Rechtslage nur dann zweitwohnungsteuerpflichtig, wenn sie diesen Anteil von der Miteigentümerin oder dem Miteigentümer zur Nutzung überlassen bekommen hat. Wird der Wohnungsanteil der dritten Person dagegen von einer Hauptmieterin oder einem Hauptmieter überlassen, ist die dritte Person bislang nicht zweitwohnungsteuerpflichtig, auch wenn sie den Wohnungsanteil als Nebenwohnung nutzt.

Die bisherige Regelung eröffnet unerwünschtes Gestaltungspotential und hat zur Folge, dass der Gesetzeszweck nur eingeschränkt erreicht wird. Es darf nicht im Belieben der Wohnungseigentümerinnen oder Wohnungseigentümer oder der Wohnungsinhaberinnen oder Wohnungsinhaber stehen, ob sie durch eine unterschiedliche Gestaltung der Wohnungsüberlassungsverträge die Steuerpflicht herbeiführen oder ihr entgehen. Eine Vielzahl der Inhaberinnen und Inhaber von Nebenwohnungen wird aus diesen Gründen nicht zur Zweitwohnungsteuer herangezogen. Zugleich besteht für sie keine Notwendigkeit, die Nebenwohnung zur Vermeidung der Zweitwohnungsteuer zu einer Hauptwohnung umzumelden.

Durch die Ausweitung des Begriffs der Zweitwohnung werden weitere Einnahmen aus der Zweitwohnungsteuer erzielt. Zugleich wird ein Anreiz geschaffen, Hauptwohnsitze nach Berlin zu verlegen. Dadurch können höhere Einnahmen aus dem Finanzausgleich generiert werden.

Absatz 4 regelt den Grundsatz, dass der melderechtliche Status einer Wohnung für das zuständige Finanzamt bindend ist. Wird jedoch eine Wohnung von einer Person bewohnt, die mit dieser Wohnung nicht gemeldet ist, gilt die Wohnung für zweitwohnungsteuerliche Zwecke als Nebenwohnung, wenn sich die Person wegen dieser Wohnung mit Nebenwohnung zu melden hätte.

Absatz 5 regelt die Ausnahmen vom Zweitwohnungsbegriff. In den dort genannten Fällen handelt es sich nicht um Zweitwohnungen im Sinne des Berliner Zweitwohnungsteuergesetzes.

Zu Nummer 2 (Änderung § 3):

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung.

Zu Nummer 3 (Änderung § 4):

Die Ermittlung der Besteuerungsgrundlagen erfolgt im Interesse der Steuerpflichtigen und der Verwaltung nicht für jeden Besteuerungszeitraum gesondert, sondern nur einmal im Abstand von drei Jahren.

Absatz 2 Satz 3 lässt die Ermittlung von Besteuerungsgrundlagen ausnahmsweise dann zusätzlich zu, wenn der oder die Steuerpflichtige bis zu dem im Gesetz genannten Stichtag die Änderung von Besteuerungsgrundlagen anzeigt und die Berücksichtigung der geänderten Besteuerungsgrundlagen zu einer niedrigeren Steuer führen würde. Der Stichtag für die Anzeige der Änderung der Besteuerungsgrundlagen wird auf den 31. Dezember des laufenden Besteuerungszeitraums verschoben. Somit kann im Einzelfall eine Verminderung der Miete (z. B. auf Grund von Klagen wegen der Mietpreisbremse) bis zum Ablauf des laufenden Besteuerungszeitraums berücksichtigt werden.

Zu Nummer 4 (Änderung § 6):

Der Steuersatz wird für Besteuerungszeiträume ab dem Jahr 2025 von 15 Prozent auf 20 Prozent der Bemessungsgrundlage angehoben. Damit werden nicht nur Mehreinnahmen aus der Zweitwohnungsteuer erzielt, sondern es wird auch ein stärkerer Anreiz geschaffen, in Berlin den Hauptwohnsitz anzumelden. Diese zusätzlichen Hauptwohnsitze führen zu Mehreinnahmen bei der Steuerverteilung und Steuererlegung.

Zu Nummer 5 (Änderung § 8):

Bei der Änderung in § 8 Absatz 4 handelt es sich um eine redaktionelle Anpassung. Das Berliner Meldegesetz wurde durch Artikel 6 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesmeldegesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 7. Juli 2016 (GVBl. S. 430) außer Kraft gesetzt. Die bisherigen Vorschriften des Berliner Meldegesetzes werden durch die Regelungen im Bundesmeldegesetz ersetzt. Durch die Änderung wird das Zweitwohnungsteuergesetz an die neue Rechtslage im Melderecht angepasst.

Zu Artikel 2 (Inkrafttreten):

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.

B. Rechtsgrundlage:

Artikel 59 Absatz 2 der Verfassung von Berlin.

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen:

Die Kosten für Privathaushalte steigen in einem nicht bezifferbaren Umfang, da künftig insbesondere auch Untermieterinnen und Untermieter, die einen Wohnungsanteil als Nebenwohnung nutzen, im Turnus von drei Jahren eine Steuererklärung abgeben müssen.

D. Gesamtkosten:

Es entstehen jährliche Personalkosten in Höhe von ca. 250.000 €. Ferner entstehen jährliche Sachkosten sowie Kosten für die technische Umsetzung in nicht bezifferbarer Höhe.

Im Jahr 2025 entstehen einmalig Kosten für den Versand neuer Bescheide in bereits bestandskräftig festgesetzten Fällen von ca. 20.000 €.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:

Keine.

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Ab 2025 sind jährliche Steuermehreinnahmen in Höhe von geschätzt 10,1 Mio. € zu erwarten. Davon entfallen ca. 5 Mio. € auf die Erhöhung des Steuersatzes und ca. 5,1 Mio. € auf die Ausweitung des Begriffs der Zweitwohnung.

Zudem ist mit nicht bezifferbaren Mehreinnahmen aus dem Finanzausgleich infolge von Ummeldungen und in der Zukunft vermiedenen Zweitwohnsitzen zu rechnen.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Zur Umsetzung des Gesetzes sind personelle Ressourcen erforderlich. Durch die Ausweitung des Begriffs der Zweitwohnung steigt der Anteil der zweitwohnungsteuerpflichtigen Personen. Für die Bewältigung des zusätzlichen Arbeitsaufwands werden vier Stellen mit der Wertigkeit E 6 benötigt.

G. Flächenmäßige Auswirkungen:

Keine.

H. Auswirkungen auf die Umwelt:

Keine.

Berlin, den 26. November 2024

Der Senat von Berlin

Kai Wegner

Regierender Bürgermeister

Stefan Evers

Senator für Finanzen

Anlage zur Vorlage an das Abgeordnetenhaus

I. Gegenüberstellung des Gesetzestextes**Berliner Zweitwohnungsteuergesetz**

Alte Fassung	Neue Fassung
§ 1 Steuergegenstand	<i>unverändert</i>
Wer im Land Berlin eine Zweitwohnung innehat, unterliegt der Zweitwohnungsteuer.	
§ 2 Begriff der Zweitwohnung	§ 2 <u>Begriffsbestimmungen</u>
(1) Zweitwohnung ist jede Wohnung im Sinne der Absätze 3 und 4, die der Eigentümerin oder Hauptmieterin oder dem Eigentümer oder Hauptmieter als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes vom 3. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 4 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2745) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, dient. Zweitwohnung ist auch jede Wohnung im Sinne der Absätze 3 und 4, die die Eigentümerin oder Hauptmieterin oder der Eigentümer oder Hauptmieter unmittelbar oder mittelbar einer dritten Person entgeltlich oder unentgeltlich auf Dauer überlässt und die dieser als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes dient.	<u>(1) Wohnung im Sinne dieses Gesetzes ist jede rechtlich zulässig bewohnbare Gesamtheit von Räumen, die eine selbständige Haushaltsführung ermöglicht und mit einer Küche oder Kochgelegenheit, einem mit Bade- oder Duscheinrichtung versehenen Waschraum und einer in der Wohnung befindlichen Toilette mit Wasserspülung ausgestattet ist. Wohnwagen und Wohnschiffe sind nur dann als Wohnungen anzusehen, wenn sie nicht oder nur gelegentlich fortbewegt werden.</u>
(2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Eigentümerinnen oder Hauptmieterinnen oder Eigentümer oder Hauptmieter einer Wohnung im Sinne der Absätze 3 und 4, gilt hinsichtlich derjenigen Eigentümer oder Hauptmieter, denen die Wohnung als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes dient, der auf sie entfallende Wohnungsanteil als	<u>(2) Zweitwohnung ist vorbehaltlich der Absätze 3 bis 5 jede Wohnung im Sinne des Absatzes 1, die der Eigentümerin oder dem Eigentümer, der Mieterin oder dem Mieter oder der sonstigen nutzungsberechtigten Person als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes vom 3. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084), das zuletzt durch Artikel 3</u>

<p>Zweitwohnung im Sinne dieses Gesetzes. Wird der Wohnungsanteil einer Eigentümerin oder eines Eigentümers, die oder der an der Gemeinschaft beteiligt ist, unmittelbar oder mittelbar einer dritten Person entgeltlich oder unentgeltlich auf Dauer überlassen, ist der Wohnungsanteil Zweitwohnung, wenn er dieser dritten Person als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes dient. Für die Berechnung des Wohnflächenanteils ist die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume den an der Gemeinschaft beteiligten Personen zu gleichen Teilen zuzurechnen. Dem Anteil an der Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume ist die Fläche der von der Miteigentümerin oder Mitmieterin oder dem Miteigentümer oder Mitmieter individuell genutzten Räume hinzuzurechnen.</p>	<p><u>des Gesetzes vom 19. Juni 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 206) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs dient.</u></p>
<p>(3) Wohnung im Sinne dieses Gesetzes ist jede Gesamtheit von Räumen, die zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird und den Anforderungen der Bauordnung für Berlin im Zeitpunkt der Errichtung oder Modernisierung genügt.</p>	<p><u>(3) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Nutzungsberechtigt, gilt als Zweitwohnung im Sinne dieses Gesetzes der auf die Personen, denen die Wohnung als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes dient, jeweilig entfallende Wohnungsanteil. Für die Berechnung des Wohnungsanteils ist die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume den an der Gemeinschaft beteiligten Personen zu gleichen Teilen zuzurechnen. Dem Anteil an der Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume ist die Fläche der von der Nutzungsberechtigten Person allein genutzten Räume hinzuzurechnen.</u></p>
<p>(4) Wohnwagen und Wohnschiffe sind nur dann als Wohnungen anzusehen, wenn sie nicht oder nur gelegentlich fortbewegt werden.</p>	<p><u>(4) Der melderechtliche Status einer Wohnung ist für das zuständige Finanzamt bindend. Wird jedoch eine Wohnung von einer Person bewohnt, die mit dieser Wohnung nicht gemeldet ist, gilt die Wohnung für Zwecke dieses Gesetzes als Nebenwohnung, wenn sich die Person wegen</u></p>

	<p><u>dieser Wohnung mit Nebenwohnung zu melden hätte.</u></p>
<p>(5) Eine Wohnung ist Nebenwohnung im Sinne dieses Gesetzes, wenn sie einer dort mit Nebenwohnung gemeldeten Person im Sinne von § 20 des Bundesmeldegesetzes zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs dient.</p>	<p><u>(5) Keine Zweitwohnungen im Sinne dieses Gesetzes sind:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <u>1. Wohnungen in Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen,</u> <u>2. Wohnungen, die aus therapeutischen oder sozialpädagogischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden,</u> <u>3. Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen oder der freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen,</u> <u>4. Räume, die unter das Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, fallen,</u> <u>5. Räume in Frauenhäusern (Zufluchtwohnungen),</u> <u>6. Räume zum Zwecke des Strafvollzugs,</u> <u>7. Wohnungen, die eine verheiratete oder in eingetragener Lebenspartnerschaft lebende Person, die nicht dauernd getrennt von ihrer Ehe- oder Lebenspartnerin oder ihrem Ehe- oder Lebenspartner lebt, aus beruflichen Gründen innehat, wenn die gemeinsame</u>

	<p><u>Wohnung die Hauptwohnung ist und außerhalb des Landes Berlin liegt.</u></p> <p><u>Eine Wohnung ist auch dann keine Zweitwohnung im Sinne dieses Gesetzes, wenn sich die Hauptwohnung in einer der in Satz 1 genannten Wohnungen befindet.</u></p>
<p>(6) Der melderechtliche Status einer Wohnung ist für das zuständige Finanzamt bindend. Wird jedoch eine Wohnung von einer Person bewohnt, die mit dieser Wohnung nicht gemeldet ist, gilt die Wohnung als Nebenwohnung im Sinne dieses Gesetzes, wenn sich die Person wegen dieser Wohnung mit Nebenwohnung zu melden hätte.</p>	<p><i>entfällt</i></p>
<p>(7) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. für Wohnungen in Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen, 2. für Wohnungen, die aus therapeutischen oder sozialpädagogischen Gründen entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden, 3. für Wohnungen, die von Trägern der öffentlichen und der freien Jugendhilfe entgeltlich oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und Erziehungszwecken dienen, 4. für Räume, die unter das Bundeskleingartengesetz fallen, 5. für Räume in Frauenhäusern (Zufluchtwohnungen), 6. für Räume zum Zwecke des Strafvollzugs, 	<p><i>entfällt</i></p>

<p>7. für die Innehabung einer Wohnung, die von einer verheirateten oder in eingetragener Lebenspartnerschaft lebenden Person, die nicht dauernd getrennt von ihrer Ehe- oder Lebenspartnerin oder ihrem Ehe- oder Lebenspartner ist, aus beruflichen Gründen gehalten wird, wenn die gemeinsame Wohnung die Hauptwohnung ist und außerhalb des Landes Berlin liegt.</p> <p>Die Absätze 1 und 2 gelten auch dann nicht für Zweitwohnungen, wenn sich die Hauptwohnung in einer unter Satz 1 genannten Wohnung befindet.</p>	
<p style="text-align: center;">§ 3 Persönliche Steuerpflicht</p>	<p style="text-align: center;">§ 3 Persönliche Steuerpflicht</p>
<p>(1) Steuerpflichtig ist, wer eine Zweitwohnung innehat. Eine Zweitwohnung hat die Person inne, deren melderechtlichen Verhältnisse die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung bewirken.</p>	<p>(1) Steuerpflichtig ist, wer eine Zweitwohnung innehat. Eine Zweitwohnung hat die Person inne, deren <u>melderechtliche</u> Verhältnisse die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung bewirken.</p>
<p>(2) Die Steuerpflicht besteht, solange die Wohnung der steuerpflichtigen Person als Zweitwohnung zu beurteilen ist. Fällt der Zeitpunkt, mit dem die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung beginnt, nicht auf den ersten Tag eines Monats, beginnt die Steuerpflicht am ersten Tag des folgenden Monats. Fällt der Zeitpunkt, mit dem die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung endet, nicht auf den letzten Tag eines Monats, endet die Steuerpflicht am letzten Tag des vorangegangenen Monats. Die steuerpflichtige Person soll den Zeitpunkt, mit dem die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung endet, der zuständigen Behörde mitteilen.</p>	<p><i>unverändert</i></p>
<p style="text-align: center;">§ 4</p>	<p style="text-align: center;">§ 4</p>

Besteuerungszeitraum, Ermittlungszeitraum	Besteuerungszeitraum, Ermittlungszeitraum
<p>(1) Die Zweitwohnungsteuer ist eine Jahressteuer. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, ist Besteuerungszeitraum der Teil des Kalenderjahres, in dem die Steuerpflicht besteht.</p>	<p><i>unverändert</i></p>
<p>(2) Ermittlungszeitraum ist derjenige Besteuerungszeitraum, für den die Besteuerungsgrundlagen zu ermitteln sind. Die Ermittlung der Besteuerungsgrundlagen findet erstmals für das Jahr des Beginns der Steuerpflicht und sodann für jedes dritte folgende Kalenderjahr statt. Im Übrigen findet eine Ermittlung der Besteuerungsgrundlagen auch dann statt, wenn die steuerpflichtige Person für den laufenden Besteuerungszeitraum bis zum 31. Mai die Änderung von Besteuerungsgrundlagen anzeigt und die Berücksichtigung der geänderten Besteuerungsgrundlagen zu einer niedrigeren Steuer führen würde.</p>	<p>(2) Ermittlungszeitraum ist derjenige Besteuerungszeitraum, für den die Besteuerungsgrundlagen zu ermitteln sind. Die Ermittlung der Besteuerungsgrundlagen findet erstmals für das Jahr des Beginns der Steuerpflicht und sodann für jedes dritte folgende Kalenderjahr statt. Im Übrigen findet eine Ermittlung der Besteuerungsgrundlagen auch dann statt, wenn die steuerpflichtige Person für den laufenden Besteuerungszeitraum bis zum 31. <u>Dezember</u> die Änderung von Besteuerungsgrundlagen anzeigt und die Berücksichtigung der geänderten Besteuerungsgrundlagen zu einer niedrigeren Steuer führen würde.</p>
<p style="text-align: center;">§ 5 Bemessungsgrundlage</p>	<p><i>unverändert</i></p>
<p>(1) Die Steuer bemisst sich nach der auf Grund des Mietvertrages im Besteuerungszeitraum geschuldeten Nettokaltmiete. Als im Besteuerungszeitraum geschuldete Nettokaltmiete ist die für den ersten vollen Monat des Ermittlungszeitraums geschuldete Nettokaltmiete multipliziert mit der Zahl der in den Besteuerungszeitraum fallenden Monate anzusetzen. Sollte im Mietvertrag zwischen den Parteien eine Miete vereinbart worden sein, in der einige oder alle Nebenkosten enthalten sind, sind zur Ermittlung der Nettokaltmiete angemessene Kürzungen vorzunehmen. Hilfsweise kann bei</p>	

Bruttokaltmietvereinbarungen auf den im gültigen Mietspiegel im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2787) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung ausgewiesenen maßgeblichen Betrag für „kalte“ Betriebskosten“ zurückgegriffen werden.

(2) Ist die die Zweitwohnung innehabende Person nicht auf Grund eines Vertrages zur Zahlung eines Mietzinses verpflichtet, tritt an die Stelle der auf Grund des Mietvertrages im Besteuerungszeitraum geschuldeten Nettokaltmiete hilfsweise der Betrag, der sich bei Anwendung des jeweils gültigen Mietspiegels auf die Zweitwohnung unter Berücksichtigung des im Mietspiegel angegebenen maßgeblichen Mittelwerts, gegebenenfalls nach Abzug der im Mietspiegel ausgewiesenen ortsüblichen Betriebskosten, ergibt. Die die Zweitwohnung innehabende Person kann eine Änderung der Besteuerungsgrundlage verlangen, wenn mit Hilfe eines Sachverständigengutachtens nachgewiesen wird, dass die ortsübliche Miete für vergleichbaren Wohnraum niedriger ist als der im anzuwendenden Mietspiegel maßgebliche Betrag. Die bei der Berechnung des Betrages anzusetzende Wohnfläche ist nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung zu ermitteln. Lässt sich aus dem jeweils gültigen Mietspiegel keine Vergleichsmiete für die Zweitwohnung entnehmen, ist die Steuer nach der ortsüblichen Miete zu bemessen, wie sie sich für vergleichbare Wohnungen am Markt herausgebildet hat.

<p>(3) Absatz 2 findet auch in den Fällen Anwendung, in denen die vertragliche Verpflichtung zur Zahlung eines Mietzinses gegenüber einer Angehörigen oder einem Angehörigen im Sinne von § 15 der Abgabenordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 2002 (BGBl. I S. 3866; 2003 I S. 61), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2745) geändert worden ist, oder gegenüber einem Arbeitgeber besteht.</p>	
<p style="text-align: center;">§ 6 Steuersatz</p>	<p style="text-align: center;">§ 6 Steuersatz</p>
<p>Der Steuersatz beträgt 5 Prozent der Bemessungsgrundlage für Besteuerungszeiträume vor dem Jahr 2019. Für Besteuerungszeiträume ab dem Jahr 2019 beträgt der Steuersatz 15 Prozent der Bemessungsgrundlage.</p>	<p>Der Steuersatz beträgt 5 Prozent der Bemessungsgrundlage für Besteuerungszeiträume vor dem Jahr 2019. Für Besteuerungszeiträume ab dem Jahr 2019 beträgt der Steuersatz 15 Prozent der Bemessungsgrundlage. <u>Für Besteuerungszeiträume ab dem Jahr 2025 beträgt der Steuersatz 20 Prozent der Bemessungsgrundlage.</u></p>
<p style="text-align: center;">§ 7 Entstehung der Steuer</p>	<p style="text-align: center;"><i>unverändert</i></p>
<p>Die Steuer entsteht mit dem Zeitpunkt des Beginns der Steuerpflicht für den Rest des laufenden Kalenderjahres. Im Übrigen entsteht die Steuer mit Beginn des Kalenderjahres, für das die Steuer festzusetzen ist.</p>	
<p style="text-align: center;">§ 8 Steuererklärung</p>	<p style="text-align: center;">§ 8 Steuererklärung</p>
<p>(1) Die steuerpflichtige Person hat für jeden Ermittlungszeitraum jeweils bis zum 31. Mai des Jahres, für das die Besteuerungsgrundlagen ermittelt werden,</p>	<p style="text-align: center;"><i>unverändert</i></p>

<p>eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben. In den Fällen des § 4 Abs. 2 Satz 3 hat sie die Steuererklärung ihrer Anzeige beizufügen. Ist die Steuerpflicht nach dem 1. Mai eingetreten, läuft die Erklärungsfrist mit dem Ende des auf den Zeitpunkt des Beginns der Steuerpflicht folgenden Monats ab.</p>	
<p>(2) Die steuerpflichtige Person hat ihrer Steuererklärung in den Fällen des § 5 Abs. 1 eine Ablichtung des Mietvertrages und gegebenenfalls des letzten Änderungsvertrages über die Höhe des Mietzinses beizufügen.</p>	<p><i>unverändert</i></p>
<p>(3) Die steuerpflichtige Person hat in der Steuererklärung ihre Hauptwohnung und eine inländische Anschrift für die Bekanntgabe des Steuerbescheides anzugeben. Als inländische Anschrift für die Bekanntgabe des Steuerbescheides gilt die Hauptwohnung, wenn die steuerpflichtige Person eine inländische Anschrift für die Bekanntgabe des Steuerbescheides nicht angibt. Gibt die steuerpflichtige Person auch ihre Hauptwohnung nicht an oder erweisen sich ihre Angaben im Zeitpunkt der Bescheiderteilung als unzutreffend, gilt als inländische Anschrift für die Bekanntgabe des Steuerbescheides die Anschrift der Nebenwohnung.</p>	<p><i>unverändert</i></p>
<p>(4) Unbeschadet der sich aus Absatz 1 ergebenden Verpflichtung kann das Finanzamt jede Person zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, die im Land Berlin</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. mit Nebenwohnung gemeldet ist oder 2. ohne mit Nebenwohnung gemeldet zu sein, eine meldepflichtige Nebenwohnung im Sinne des Meldegesetzes hat. 	<p>(4) Unbeschadet der sich aus Absatz 1 ergebenden Verpflichtung kann das Finanzamt jede Person zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, die im Land Berlin</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. mit Nebenwohnung gemeldet ist oder 2. ohne mit Nebenwohnung gemeldet zu sein, eine meldepflichtige Nebenwohnung im Sinne des <u>Bundesmeldegesetzes</u> hat.

<p>Ist die Nebenwohnung keine Zweitwohnung im Sinne von § 2, hat die die Nebenwohnung innehabende Person dies nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck zu erklären und die hierfür maßgeblichen Umstände anzugeben (Negativerklärung).</p>	<p>Ist die Nebenwohnung keine Zweitwohnung im Sinne von § 2, hat die die Nebenwohnung innehabende Person dies nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck zu erklären und die hierfür maßgeblichen Umstände anzugeben (Negativerklärung).</p>
<p style="text-align: center;">§ 9 Festsetzung der Steuer</p>	<p style="text-align: center;"><i>unverändert</i></p>
<p>Das Finanzamt setzt die Steuer für den jeweiligen Besteuerungszeitraum durch Bescheid fest. Es ändert den Bescheid, wenn die Anzeige einer Änderung von Besteuerungsgrundlagen (§ 4 Abs. 2 Satz 3) oder die Anzeige des Endes der Steuerpflicht (§ 3 Abs. 2 Satz 4) eine niedrigere Steuerfestsetzung erforderlich macht oder eine Steuersatzänderung (§ 6) für den Besteuerungszeitraum erfolgt. Die Möglichkeit der Änderung des Steuerbescheides nach den Vorschriften der Abgabenordnung über die Änderung von Steuerbescheiden bleibt unberührt.</p>	
<p style="text-align: center;">§ 10 Steuerentrichtung</p>	<p style="text-align: center;"><i>unverändert</i></p>
<p>(1) Die Steuer wird als Jahresbetrag am 15. Juli fällig.</p>	
<p>(2) Die steuerpflichtige Person hat, solange der Bescheid über die Festsetzung der Steuer für einen Ermittlungszeitraum noch nicht bekanntgegeben worden ist, ein Steuerbescheid für einen vorangegangenen Besteuerungszeitraum jedoch bereits vorliegt, Vorauszahlungen in Höhe der bisher festgesetzten Jahressteuer am 15. Juli zu entrichten.</p>	

<p>(3) Sind die Vorauszahlungen, die gemäß Absatz 2 bis zur Bekanntgabe des Steuerbescheides zu entrichten waren, geringer als die Steuer, die sich nach dem bekanntgegebenen Steuerbescheid gemäß Absatz 1 für die vorangegangenen Fälligkeitstage ergibt, so ist der Unterschiedsbetrag innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides zu entrichten (Nachzahlung). Die Verpflichtung, rückständige Vorauszahlungen schon früher zu entrichten, bleibt unberührt.</p>	
<p>(4) Sind die Vorauszahlungen, die bis zur Bekanntgabe des Steuerbescheides entrichtet worden sind, höher als die Steuer, die sich nach dem bekanntgegebenen Steuerbescheid für die vorangegangenen Fälligkeitstage ergibt, so wird der Unterschiedsbetrag nach Bekanntgabe des Steuerbescheides durch Aufrechnung oder Zurückzahlung ausgeglichen.</p>	
<p>(5) Die Absätze 3 und 4 gelten entsprechend, wenn der Steuerbescheid aufgehoben oder geändert wird.</p>	
<p>(6) Hatte die steuerpflichtige Person bis zur Bekanntgabe der Jahressteuer gemäß § 9 Abs. 1 keine Vorauszahlung gemäß Absatz 2 zu entrichten, so hat sie die Steuer auch für die vorangegangenen Fälligkeitstage innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides zu entrichten.</p>	
<p style="text-align: center;">§ 11</p> <p>Mitwirkungspflicht der Person, die Eigentümerin oder Eigentümer des Grundstücks oder der Wohnung ist</p>	<i>unverändert</i>
<p>Hat das Finanzamt gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 zur Abgabe einer Steuererklärung aufgefordert und ist diese Aufforderung trotz Mahnung erfolglos geblieben, kann es von</p>	

<p>der Eigentümerin oder vom Eigentümer eines Grundstücks oder einer Wohnung Auskunft darüber verlangen, ob die zur Abgabe der Erklärung verpflichtete Person bei ihr oder ihm wohnt und seit wann dies gegebenenfalls der Fall ist. Ist die zur Abgabe der Erklärung verpflichtete Person ausgezogen, hat die Eigentümerin oder der Eigentümer des Grundstücks oder der Wohnung neben dem Zeitpunkt des Einzugs auch den Zeitpunkt des Auszugs anzugeben.</p>	
<p style="text-align: center;">§ 12 Datenübermittlungen des Finanzamts an die Meldebehörde</p>	<p style="text-align: center;"><i>unverändert</i></p>
<p>Ergibt sich aus den Ermittlungen des Finanzamts, dass eine mit Nebenwohnung gemeldete Person die Nebenwohnung nicht mehr innehat, teilt das Finanzamt dies der Meldebehörde mit. Die Meldebehörde darf die Mitteilungen nach Satz 1 nicht zur Grundlage von ordnungswidrigkeitsrechtlichen Maßnahmen wegen der Verletzung von Meldepflichten machen.</p>	

II. Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

Grundgesetz (GG)

Artikel 105 [Gesetzgebungsrecht]

- (1) Der Bund hat die ausschließliche Gesetzgebung über die Zölle und Finanzmonopole.
- (2) Der Bund hat die konkurrierende Gesetzgebung über die Grundsteuer. Er hat die konkurrierende Gesetzgebung über die übrigen Steuern, wenn ihm das Aufkommen dieser Steuern ganz oder zum Teil zusteht oder die Voraussetzungen des Artikels 72 Abs. 2 vorliegen.
- (2a) Die Länder haben die Befugnis zur Gesetzgebung über die örtlichen Verbrauch- und Aufwandsteuern, solange und soweit sie nicht bundesgesetzlich geregelten Steuern gleichartig sind. Sie haben die Befugnis zur Bestimmung des Steuersatzes bei der Grunderwerbsteuer.
- (3) Bundesgesetze über Steuern, deren Aufkommen den Ländern oder den Gemeinden (Gemeindeverbänden) ganz oder zum Teil zufließt, bedürfen der Zustimmung des Bundesrates.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

- (1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.

Bewertungsgesetz (BewG)

§ 181

Grundstücksarten

(...)

(9) Eine Wohnung ist in der Regel die Zusammenfassung mehrerer Räume, die in ihrer Gesamtheit so beschaffen sein müssen, dass die Führung eines selbständigen Haushalts möglich ist. Die Zusammenfassung der Räume muss eine von anderen Wohnungen oder Räumen, insbesondere Wohnräumen, baulich getrennte, in sich abgeschlossene Wohneinheit bilden und einen selbständigen Zugang haben. Daneben ist es erforderlich, dass die für die Führung eines selbständigen Haushalts notwendigen Nebenräume (Küche, Bad oder Dusche, Toilette) vorhanden sind. Die Wohnfläche soll mindestens 20 Quadratmeter betragen.

§ 249

Grundstücksarten

(...)

(10) Eine Wohnung ist in der Regel die Zusammenfassung mehrerer Räume, die in ihrer Gesamtheit so beschaffen sein müssen, dass die Führung eines selbständigen Haushalts möglich ist. Die Zusammenfassung der Räume muss eine von anderen Wohnungen oder Räumen, insbesondere Wohnräumen, baulich getrennte, in sich abgeschlossene Wohneinheit bilden und einen selbständigen Zugang haben. Daneben ist erforderlich, dass die für die Führung eines selbständigen Haushalts notwendigen Nebenräume (Küche, Bad oder Dusche, Toilette) vorhanden sind. Die Wohnfläche soll mindestens 20 Quadratmeter betragen.