

Telefon: 089/233 - 24658
Telefax: 089/233 - 24678

Stadtkämmerei
SKA 4.21

Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer in der Landeshauptstadt München (Zweitwohnungssteuersatzung – ZwStS) vom 22. Dez. 2006

Maßnahmen zur Linderung der Wohnungsnot

Empfehlung Nr. 14-20 / E 02626
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach am 28.05.2019

Antrag Fraktion Bündnis 90 /Die Grünen – Rosa Liste vom 03.06.2019

Die Stadt wird aufgefordert, die Zweitwohnungssteuer von bisher 9 Prozent der Jahresnettomiete auf mindestens 20 Prozent der Jahresnettomiete zu erhöhen.

BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06430 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 - Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 25.06.2019

Änderung der Zweckentfremdungssatzung

Antrag Nr. 14-20 / A 05914 von Herrn StR Christian Müller, Herrn StR Marian Offman, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Frau BMin Verena Dietl, Herr StR Christian Vorländer vom 13.09.2019, eingegangen am 13.09.2019

Wohnsituation in München – Zweitwohnungen untersagen

Antrag Nr. 14-20 / A 06021 von Herrn StR Christian Müller, Frau BMin Verena Dietl, Herrn StR Marian Offman, Frau StRin Anne Hübner, Frau StRin Dr. Constanze Söllner-Schaar, Herrn StR Cumali Naz vom 02.10.2019, eingegangen am 04.10.2019

Änderung der Zweitwohnungssteuer Satzung im Sinne von Auszubildenden und Studierenden

Antrag Nr. 14-20 / A 06336 von der FDP Stadtratsfraktion vom 05.12.2019, eingegangen am 05.12.2019

7 Anlagen

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01226

Beschluss des Finanzausschusses vom 08.06.2021 (VB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag des Referenten	3
1. Anlass der Beschlussvorlage	3
1.1 Beschluss der Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach vom 28.05.2019 über die anliegende Empfehlung	3
1.2 Antrag der Fraktion Bündnis 90 /Die Grünen – Rosa Liste vom 03.06.2019	3
1.3 Antrag der SPD-Fraktion vom 13.09.2019	4
1.4 Antrag der SPD-Fraktion vom 02.10.2019	4
1.5 Antrag der FDP Stadtratsfraktion vom 05.12.2019	5
2. Aktueller Sachstand	5
3. Gesetzliche Grundlagen	6
4. Ausnahmeregelungen	7
4.1 Großzügige Ausnahmeregelungen für berufsbedingte Nebenwohnungen	7
4.2 Änderungen der ZwStS im Sinne von Auszubildenden und Studierenden	9
5. Potentiell betroffene Zweitwohnungen in München	10
6. Erhöhung des Steuersatzes	10
6.1 Bisherige Einnahmesituation	11
6.2 Interkommunaler Vergleich	12
6.3 Ermittlung des künftigen Steuersatzes	13
6.4 Finanzielle Auswirkungen auf die Landeshauptstadt München	14
6.5 Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und die Steuerpflichtigen	15
7. Verbot von Zweitwohnungen	16
7.1 Verbot durch das Wohnraumzweckentfremdungsrecht	16
7.2 Genehmigungsvorbehalt durch Erlass einer Satzung	17
7.3 Verbot einer Anmeldung von Neben- bzw. Zweitwohnungen	17
8. Fazit	18
II. Antrag des Referenten	20
III. Beschluss	20

I. Vortrag des Referenten

1. Anlass der Beschlussvorlage

1.1 Beschluss der Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach vom 28.05.2019 über die anliegende Empfehlung

Die Empfehlung betrifft einen Vorgang, der nach Art. 37 Abs. 1 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) und § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München (GeschO) zu den laufenden Angelegenheiten zu zählen ist.

Da es sich um die Empfehlung einer Bürgerversammlung handelt, muss diese nach Art. 18 Abs. 4 Satz 1 GO und § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung vom Stadtrat bzw. Bezirksausschuss und gemäß § 9 Abs. 4, 2. Spiegelstrich Bezirksausschusssatzung vom Bezirksausschuss behandelt werden. Nachdem der Inhalt der Empfehlung grundsätzlich stadtbezirksübergreifend ist, wird diese vom Stadtrat behandelt.

1.2 Antrag der Fraktion Bündnis 90 /Die Grünen – Rosa Liste vom 03.06.2019

*„Die Stadt wird aufgefordert, die Zweitwohnungssteuer von bisher 9 Prozent der Jahresnettomiete auf mindestens 20 Prozent der Jahresnettomiete zu erhöhen.
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06430 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 - Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 25.06.2019*

Die Stadt wird aufgefordert, die Zweitwohnungssteuer von bisher 9 % der Jahresnettomiete auf mindestens 20 % der Jahresnettomiete zu erhöhen. Im Gegenzug sollten großzügige Ausnahmeregelungen für Zweitwohnungsnutzer geschaffen werden, die aus beruflichen Gründen befristet in München wohnen „müssen“ und deren Familienwohnung nicht in München ist.

Begründung

Am 08.11.2019 hat die Bürgerversammlung des 2. Stadtbezirks den Antrag Nr. 14-20/E02301 beschlossen, in dem gefordert wird, dass die Zweitwohnungssteuer drastisch erhöht werden soll. Damit soll erreicht werden, dass derzeitige Zweitwohnungen wieder dem Mietwohnungsmarkt zugeführt werden.

In der Behandlung dieses Antrags (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 V 14418) führt die Stadtkämmerei im Kapitel 5 zunächst aus, dass eine Erhöhung der Zweitwohnungssteuer auf 20 % der Jahresnettomiete rechtlich durchaus möglich wäre und dass die Stadt Baden-Baden sogar 35 % Steuer für den Mietaufwand verlangt, der 5.000 € überschreitet. In Kapitel 6 der Vorlage wird dann aber bezweifelt, dass mit einer Erhöhung der Zweitwohnungssteuer der von der Antragstellerin intendierte Zweck er-

reicht werden kann. Als Begründung wird unter Anderem angeführt, dass auch eine erhöhte Zweitwohnungssteuer im Vergleich zum Kaufpreis und den sonstigen Aufwendungen gering ist oder dass Firmen gar keine Zweitwohnungssteuer zahlen müssen.

In Kapitel 8 wird daraus das Fazit gezogen, dass eine Erhöhung der Zweitwohnungssteuer zwar rechtlich zulässig wäre, aber den angestrebten Zweck nicht erfüllen würde. Was im Fazit in Kapitel 8 als Tatsache hingestellt wird, ist in Kapitel 6 noch relativiert; dort heißt es wörtlich:

„Auch Eigentümer, die ihre Wohnung dem dauerhaften Wohnungsmarkt bislang nicht zur Verfügung gestellt ... haben, werden trotz einer drastischen Erhöhung der Zweitwohnungssteuer wahrscheinlich nicht von dieser Praxis abweichen.“

Wir sind der Überzeugung, dass es genügend Konstellationen geben wird, in denen eine Erhöhung der Zweitwohnungssteuer eben doch dazu führen wird, dass Wohnungen wieder dem regulären Mietmarkt zur Verfügung gestellt werden. Da für die Landeshauptstadt negative Folgen einer Erhöhung der Zweitwohnungssteuer weder erkennbar sind noch in der Sitzungsvorlage beschrieben werden, greifen wir den Antrag aus der Bürgerversammlung auf und stellen ihn hiermit erneut.“

1.3 Antrag der SPD-Fraktion vom 13.09.2019

„Das Sozialreferat prüft, ob durch Änderung der Zweckentfremdungssatzung ein absolutes Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum durch Fremdbeherbergung möglich ist.“

Begründung:

Der Stadtrat der Stadt Düsseldorf hat am 29.08.2019 eine Zweckentfremdungssatzung beschlossen, welche eine Zweckentfremdung durch Fremdbeherbergung vollumfänglich, d.h. bereits ab dem ersten Tag, verbietet. Dadurch ist eine Vermietung an Touristen über Airbnb, Booking etc. nicht mehr möglich und aufwändige Kontrollen durch die Verwaltung hinsichtlich der erlaubten Dauer der Vermietung entfallen.

Das Sozialreferat wird gebeten, zu prüfen, ob ein derartiges Vorgehen in München durch eine Änderung der Zweckentfremdungssatzung, welche derzeit eine erlaubte Vermietung von 8 Wochen pro Kalenderjahr beinhaltet, ebenfalls möglich ist.

1.4 Antrag der SPD-Fraktion vom 02.10.2019

„Die Stadtverwaltung wird beauftragt, zu prüfen, inwieweit die Nutzung von Wohnraum als Zweitwohnung durch eine Satzung unter Genehmigungsvorbehalt gestellt und somit eingeschränkt werden kann.“

Begründung:

Das Bayerische Zweckentfremdungsgesetz lässt aktuell kein Verbot von Zweitwohnungsnutzung auf dem Gebiet der Landeshauptstadt München zu. Dies führt zu Situationen, in denen Wohnungen in attraktiven Lagen den Großteil des Jahres leer stehen; mit dem Blick auf die Marktsituation ein unhaltbarer Zustand.

§ 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ermächtigt die Gemeinden durch Satzung die Nutzung von Wohnraum als Zweitwohnung unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen, wenn diese in Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion liegen. Der Erlass einer Fremdenverkehrsatzung bietet einer Gemeinde die rechtliche Grundlage, die Zweitnutzung einzuschränken oder ganz zu verbieten, vorausgesetzt, die Wohnung wird mehr als die Hälfte des Jahres nicht aktiv bewohnt. Gemeinden wie Berchtesgaden und Schönau haben von dieser Möglichkeit schon Gebrauch gemacht.

1.5 Antrag der FDP Stadtratsfraktion vom 05.12.2019

„Änderung der Zweitwohnungssteuer Satzung im Sinne von Auszubildenden und Studierenden

Der Stadtrat möge beschließen:

Die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Landeshauptstadt München wird im Sinne von Auszubildenden und Studierenden dahingehend geändert, dass insbesondere Eltern, die für die Wohnung ihrer Kinder, die sich in Ausbildung/Studium befinden und in Form der Mitunterschrift zum Mietvertrag mithaften, von der Zweitwohnungssteuer ausgenommen werden, soweit sie nicht selbst in der Wohnung gemeldet sind.

Begründung:

Mit der Zweitwohnungssteuer hat die Landeshauptstadt München ein Einnahmeargument eingeführt, das zu merkwürdigen Konsequenzen führt. Wie jüngst von Fällen berichtet wurde, zahlen Eltern, die für die Wohnung ihrer Kinder, die sich in Ausbildung/Studium befinden und in Form der Mitunterschrift zum Mietvertrag mithaften Zweitwohnungssteuer. Dies ist eine absolut absurde Konsequenz in einer Uni-Stadt wie München! Eine Mitunterschrift zum Mietvertrag verursacht keine zusätzlichen Kosten, wie beispielsweise eine Bankbürgschaft. Außerdem wäre es zudem sehr bürokratisch, wenn Eltern zur Vermeidung der Zweitwohnungssteuer einen Untermietvertrag zusätzlich schließen müssten.

Die Landeshauptstadt München soll im Sinne ihrer Auszubildenden/Studierenden die Satzung über die Zweitwohnungssteuer umgehend entsprechend ändern.“

2. Aktueller Sachstand

Der Stadtrat hat in der Vollversammlung am 15.05.2019 die Beibehaltung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer in der Landeshauptstadt Mün-

chen vom 22.12.2006 (ZwStS) mit dem Steuersatz in Höhe von 9 % der Bemessungsgrundlage beschlossen.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen und finanziellen Prognosen im gesamten Bereich der kommunalen Steuern hat die Stadtkämmerei eine umfassende Prüfung angestellt. Sie hält eine Steuererhöhung im Bereich der Zweitwohnungsteuer zur Sicherung des städtischen Haushaltes insbesondere zur angemessenen Beteiligung von Inhaber*innen von Zweitwohnungen an steigenden Infrastrukturkosten und Maßnahmen im allgemeinen Interesse für gerechtfertigt.

Die Erhöhung der Zweitwohnungsteuer wird zwar voraussichtlich nicht dazu führen, dass alle der Zweitwohnungsteuer unterliegenden Wohnungen dem Mietmarkt zugeführt werden. Es kann angenommen werden, dass eine Steuererhöhung zumindest einen Teil der genannten Wohnungen dem Mietmarkt zur Verfügung stellen wird. Eine Steuererhöhung verfolgt somit auch das Ziel weiteren Wohnraum für Menschen, die dauerhaft in München wohnen möchten, zu schaffen.

Das Zweckentfremdungsrecht bietet zum aktuellen Zeitpunkt keine gleichwertige Möglichkeit, die Nutzung von Wohnraum als Zweitwohnungen einzuschränken.

3. Gesetzliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen für die Erhebung der Zweitwohnungsteuer sind Art. 105 Abs. 2 a GG sowie Art. 3 KAG und die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer in der Landeshauptstadt München (Zweitwohnungsteuersatzung – ZwStS) vom 22. Dezember 2006.

Die Zulässigkeit der Erhebung einer Zweitwohnungsteuer ist gerichtlich geklärt.

Die Höhe der Zweitwohnungsteuer bestimmen die Gemeinden. Der Steuersatz darf keine erdrosselnde Wirkung haben. Ein Steuersatz von 20 Prozent wird von der Rechtsprechung nicht beanstandet.

Insgesamt richten sich die Zulässigkeit der Höhe des Steuersatzes und die Verfassungsmäßigkeit dieser Höhe nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit.

Bei der Zweitwohnungsteuer handelt es sich um eine örtliche Aufwandsteuer, die an das Innehaben einer Zweitwohnung und damit an die für den persönlichen Lebensbedarf zum Ausdruck kommende besondere wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Steuerschuldners anknüpft (BVerfGE 16, 64).

Entscheidendes Merkmal ist der Konsum in Form eines äußerlich erkennbaren Zustandes. Das Innehaben einer weiteren Wohnung neben der Hauptwohnung erfordert gewöhnlich die Verwendung finanzieller Mittel und bringt die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zum Ausdruck. Dabei muss es sich nicht zwingend um einen gehobenen, die durchschnittliche Lebensführung übersteigenden Aufwand im Sinne einer luxuriösen Einkommensverwendung handeln. Auf den Umfang der wirtschaftlichen

Leistungsfähigkeit kommt es also nicht an (BVerwG, Urteil vom 26.09.2001 – 9 C 1.01). Es kann vielmehr auch der besondere Aufwand durchschnittlicher Einkommensbezieher*innen, der auf einer über die Befriedigung des allgemeinen Lebensbedarfs – der Grundbedürfnisse eines Menschen – hinausgehenden Verwendung von Einkommen oder Vermögen beruht, versteuert werden (BVerwG vom 29.11.1991 – 8 C 107.89).

Das Wesen der Zweitwohnungsteuer als Aufwandsteuer schließt es jedoch aus, Ausnahmen von der Steuerpflicht für bestimmte Personengruppen von vorneherein zu definieren. Von wem und mit welchen Mitteln der Aufwand betrieben wird, ist bei der Erhebung einer Aufwandsteuer nicht relevant. Welchem Zweck der Aufwand dient, ist zunächst ebenfalls nicht relevant.

Eine Berücksichtigung der Gründe des Innehabens einer Zweitwohnung zur Abgrenzung des Kreises der Steuerpflichtigen ist im Hinblick auf den Grundsatz der Steuergerechtigkeit aus Art. 3 Abs. 1 GG grundsätzlich unzulässig (grundlegend dazu: BVerfG, Entscheidung vom 06.12.1983 – 2 BvR 1275/79). Der Aufenthaltswitz ist im Rahmen der Zweitwohnungsteuer ein sachfremdes Kriterium und daher nicht geeignet, eine Ungleichbehandlung von Personengruppen zu rechtfertigen.

Ausnahmen von der Zweitwohnungsteuerpflicht sind daher nur äußerst restriktiv unter peinlicher Einhaltung des in Art. 3 Abs. 1 GG festgelegten Gleichheitsgrundsatzes und strikter Beachtung des Wesens der in Art. 105 Abs. 2 a GG vorausgesetzten örtlichen Aufwandsteuern möglich. Differenzierungen bedürfen stets der Rechtfertigung durch Sachgründe, die dem Differenzierungsziel und dem Ausmaß der Ungleichbehandlung angemessen sind. Hinsichtlich der verfassungsrechtlichen Anforderungen an den die Ungleichbehandlung tragenden Sachgrund ergeben sich aus dem allgemeinen Gleichheitssatz je nach Regelungsgegenstand und Differenzierungsmerkmalen unterschiedliche Grenzen für den Normgeber, die von gelockerten, auf das Willkürverbot beschränkten Bindungen bis hin zu strengen Verhältnismäßigkeitserfordernissen reichen können (BVerwG, Urteil vom 14.12.2017, 9 C 11.16 mit Verweis auf BVerfG, Beschluss vom 15. Januar 2014 1 BvR 1656/09).

4. Ausnahmeregelungen

4.1 Großzügige Ausnahmeregelungen für berufsbedingte Nebenwohnungen

In seiner Grundsatzentscheidung vom 11.10.2005 stellte das Bundesverfassungsgericht (1 BvR1232/00 und 1 BvR 2627/03) fest, dass die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer in den Fällen einen Verstoß gegen Art. 6 Abs. 1 GG darstellt, in denen das Melderecht für Verheiratete die vorwiegend genutzte Wohnung der Familie als Hauptwohnung vorschreibt und die Anmeldung der Wohnung als Hauptwohnung am Ort der Berufstätigkeit trotz überwiegendem Aufenthalt unmöglich macht.

Dem Rechnung tragend gelten nach § 2 Abs. 3 Nr. 3 der ZwStS Wohnungen, die verheiratete und nicht dauernd getrennt lebende Personen aus beruflichen Gründen in der Landeshauptstadt München innehaben, wenn sich die Hauptwohnung der Eheleute außerhalb der Landeshauptstadt München befindet, nicht als Zweitwohnungen.

Die beantragten Ausnahmeregelungen für Zweitwohnungsnutzer*innen, die aus beruflichen Gründen befristet in München wohnen „müssen“ und deren Familienwohnung nicht in München ist, ergeben sich bereits aus § 2 Abs. 3 Nr. 3 ZwStS, sofern diese Personen verheiratet sind.

Eine weitergehende Ausnahme für ledige Personen, die in einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft leben, ist sachlich jedoch nicht gerechtfertigt, da das Melderecht keine vergleichbare diskriminierende Wirkung für unverheiratete Antragsteller*innen entfaltet. Es stellt für ledige Personen mit Familie diskriminierungsfrei darauf ab, welche Wohnung vorwiegend genutzt wird. Das Melderecht sieht für unverheiratete Antragsteller*innen keine Regelung vor, wonach die Hauptwohnung eine andere Wohnung als die vorwiegend genutzte Wohnung ist (§ 22 Abs. 1 BMG). Dementsprechend hat das BVerfG in seiner oben zitierten Entscheidung auch die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer nicht etwa für alle Fälle beanstandet, in denen das Innehaben der Zweitwohnung durch die Berufsausübung an einem anderen Ort als dem der Hauptwohnung veranlasst worden ist. Vielmehr würde die Besserstellung lediger Antragsteller*innen mit Familie, welche ebenso wie ledige Antragsteller*innen ohne Familie eine weitere Wohnung aus beruflichen Gründen innehaben und ihren Haupt- und Nebenwohnsitz jeweils frei wählen können, gegen den Gleichheitsgrundsatz verstoßen.

Der Gleichheitssatz verlangt für das Steuerrecht, dass die Steuerpflichtigen durch ein Steuergesetz, hier die Zweitwohnungsteuersatzung, rechtlich und tatsächlich gleich belastet werden. Wird die Gleichheit im Belastungserfolg durch die rechtliche Gestaltung des Erhebungsverfahrens prinzipiell verfehlt, so kann dies die Verfassungswidrigkeit der gesetzlichen Besteuerungsgrundlage nach sich ziehen und die Steuerpflichtigen in ihrem Grundrecht auf Besteuerungsgleichheit verletzen.

Unabhängig davon hat der bayerische Gesetzgeber bereits bei seiner Änderung des Kommunalabgabengesetzes zum 01.01.2009 im Blick gehabt, dass der moderne Arbeitsmarkt gerade Personen aus niedrigen Einkommensgruppen eine erhöhte Mobilität abverlangt, wenn sie am Arbeitsmarkt bestehen wollen. Unabhängig vom Familienstand besteht seitdem für Personen mit geringer Leistungsfähigkeit (Geringverdiener) die Möglichkeit, sich bei Unterschreiten der in Art. 3 Abs. 3 S. 2 KAG normierten Einkommensgrenzen auf Antrag von der Steuer befreien zu lassen.

4.2 Änderungen der ZwStS im Sinne von Auszubildenden und Studierenden

Steuergegenstand nach § 1 ZwStS ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet. Nach § 2 Abs. 2 Satz 2 ZwStS ist Zweitwohnung jede Wohnung im Stadtgebiet der Landeshauptstadt München, die eine Person, die in einem anderen Gebäude ihre Hauptwohnung hat, zu ihrer persönlichen Lebensführung oder der ihrer Familienangehörigen innehat. Eine Zweitwohnung im Sinne der Zweitwohnungsteuersatzung hat die Person inne, welche die rechtliche Verfügungsbefugnis und die tatsächliche Verfügungsmacht über die Wohnung für einen gewissen Zeitraum ausübt (BayVGH, U. v. 5.3.2008 - 4 BV 07.2044)

Das Bundesverfassungsgericht stellt ausdrücklich darauf ab, dass Inhaber*innen einer steuerpflichtigen Zweitwohnung nur Eigentümer*innen, Mieter*innen oder sonstige Nutzungsberechtigte sein können (BVerfG, Beschluss vom 6. Dezember 1983 - 2 BvR 1275/79).

Nur dieser Personenkreis kann rechtlich gesichert darüber verfügen, ob, wer, wann und wie eine andere Person die Wohnung nutzt.

Diese - dem Wesen der Aufwandsteuer geschuldete - Entscheidungsfreiheit besteht nicht bei einer rein tatsächlichen, rechtlich nicht abgesicherten Möglichkeit der Nutzung. Vielmehr muss die die Wohnung nutzende Person dann damit rechnen, dass ihr die Nutzung jederzeit entzogen werden kann, sie es jedenfalls nicht in der Hand hat, die Wohnung dem eigenen Willen entsprechend tatsächlich in Anspruch zu nehmen. Die rein tatsächliche Möglichkeit der Nutzung der Wohnung, welche die Kinder in den meisten Fällen erlangen, genügt daher nicht (vgl. BVerwG, Urteil vom 13.05.2009, Az: 9 C 8.08).

Daraus folgend unterliegen Eltern zunächst dann der Zweitwohnungsteuer, wenn sie neben oder anstatt ihrer Kinder Mietpartei geworden sind. Durch Abschluss des Mietvertrags erlangen sie die Verfügungsgewalt über eine über die Hauptwohnung hinausgehende Wohnung zur Lebensführung ihrer Familienangehörigen. Allerdings können sich Eltern ihrer Verfügungsgewalt begeben, wenn sie diese in zweitwohnungsteuerrechtlich geeigneter Weise, etwa im Rahmen eines Untermiet- oder Leihvertrags, an ihre Kinder abgeben.

Die Schaffung eines Ausnahmetatbestands von der Zweitwohnungsteuer für diesen Personenkreis ist somit bereits in der Sache nicht erforderlich. Auf Grund der äußerst restriktiv zu handhabenden Schaffung von Ausnahmeregelungen wäre die Einführung eines solchen überdies nicht zulässig, da es ohne Sachgrund zu einer nicht zu rechtfertigenden Besserstellung dieser Personengruppe – etwa gegenüber Personen, welche eine Wohnung für oder mit anderen Familienangehörigen oder Bekannten anmieten - führen würde.

Um diesem Personenkreis dennoch entgegen zu kommen, hat die Stadtkämmerei die Zweitwohnungsteuererklärung überarbeitet und klärt proaktiv über die Verwirklichung des Tatbestands des Innehabens und die entsprechenden Auswirkungen auf.

Weitere Ausführungen zur Aufnahme von Ausnahmetatbeständen in die Satzung ergeben sich auch aus dem Stadtratsbeschluss vom 04.10.2007 (02-08 / V 10700) und Beschluss des Finanzausschusses vom 27.07.2006 (02-08 / V 08486).

5. Potentiell betroffene Zweitwohnungen in München

Die Stadtkämmerei überprüfte die in dem Stadtratsbeschluss vom 15.05.2019 aufgezeigten Fallkonstellationen, welche zur Aufgabe einer Zweitwohnung führen könnten.

Es gibt sehr individuelle Motive für das Innehaben einer über die Hauptwohnung hinausgehenden Wohnung. Über diesbezügliche Statistiken verfügt die Stadtkämmerei nicht. Es können deshalb nur schwer Schlüsse dahingehend gezogen werden, wie sich eine Steuererhöhung auf den Mietmarkt auswirkt, d. h. ob eine Steuererhöhung dazu führen würde, dass Zweitwohnungen aufgegeben werden und damit mehr Wohnungen dem Mietmarkt zugeführt werden.

Vor Ausbruch der Corona-Pandemie wurden Zweitwohnungen häufig für die Teilnahme am „Münchener Stadtleben“, etwa für den Besuch von kulturellen Veranstaltungen in der Landeshauptstadt München genutzt (umgangssprachlich „Theaterwohnungen“).

Viele Personen hielten und halten darüber hinaus nach wie vor ihre Zweitwohnung aus beruflichen Gründen. Diese Wohnungen fallen zum Großteil unter den Ausnahmetatbestand des § 2 Abs. 3 Nr. 3 ZwStS „Zweitwohnungen von Verheirateten für berufliche Zwecke“. Letztere wären von der intendierten Satzungsänderung somit nicht betroffen.

Studierende, die zum Zwecke des Studiums eine Zweitwohnung innehaben, können in aller Regel einen Antrag auf Befreiung von der Zweitwohnungsteuer auf Grund geringen Einkommens nach Art. 3 Abs. 3 KAG stellen. Sie müssen ebenfalls keine Zweitwohnungsteuer bezahlen, weshalb entsprechende Wohnungen nicht von einer Steuererhöhung berührt wären.

Personen, die eine Wohnung als reine Kapitalanlage in Form einer weitervermieteten oder nachweislich dauerhaft leerstehenden Wohnung vorhalten, müssen ebenfalls keine Zweitwohnungsteuer bezahlen.

6. Erhöhung des Steuersatzes

Die Landeshauptstadt München unterliegt haushaltsrechtlich den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit. Infolge des durch die Corona-Pandemie erfolgten Einbruchs der Gewerbesteuereinnahmen hat sich die finanzielle Lage der Landes-

hauptstadt München deutlich verschlechtert. Sie ist daher gefordert, Einnahmeverluste zu kompensieren und stärker als bisher den Grundsätzen der Einnahmehbeschaffung zu folgen.

Gemäß Art. 62 Abs. 2 GO hat die Gemeinde die zur Erfüllung der Aufgaben erforderlichen Einnahmen nach Nr. 1 soweit vertretbar und geboten aus besonderen Entgelten für die von ihr erbrachten Leistungen und im übrigen nach Nr. 2 aus Steuern zu beschaffen, soweit die sonstigen Einnahmen nicht ausreichen.

Die Erhöhung des derzeit gültigen Steuersatzes mit Wirkung vom 01.01.2022 ist ein legitimes Mittel die Einnahmen der Landeshauptstadt München zu sichern.

Ein weiteres, durch die Rechtsprechung bereits als zulässiges Lenkungsziel anerkanntes, und mit der Steuererhöhung verfolgtes Ziel ist darüber hinaus die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Einheimische (BVerfG, Beschluss vom 15.01.2014 – 1 BvR 1656/09). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs München, Urteil v. 02.05.2016 – 4 BV 15.2777 ist der Zweitwohnungsteuer der Lenkungszweck immanent, das Halten von Zweitwohnungen einzudämmen, um dadurch das Wohnungsangebot für die einheimische Bevölkerung zu erhöhen.

6.1 Bisherige Einnahmesituation

Der Steuersatz, welcher auf das Innehaben einer über die Hauptwohnung hinausgehenden Wohnung in der Landeshauptstadt München erhoben wird, beträgt seit Einführung der Zweitwohnungsteuer zum 01.02.2006, 9 Prozent der Jahresnettokaltmiete. Auf dieser Basis vereinnahmte die Landeshauptstadt München in den Jahren 2007 bis 2020 folgende Beträge:

Jahr	IST-Einnahmen in Mio. €
2007	7.050
2008	6.639
2009	5.414
2010	6.419
2011	6.200
2012	5.373
2013	5.061
2014	5.509
2015	4.290
2016	6.280
2017	6.520
2018	8.258

2019	8.271
2020	7.394

6.2 Interkommunaler Vergleich

Zur Bestimmung des Steuersatzniveaus wurde ein deutschlandweiter Vergleich durchgeführt. Es ergeben sich die nachfolgenden Werte:

Deutschlandweit	Steuersatz in %
Berlin	15
Hamburg	8
München	9
Köln	10
Frankfurt am Main	10
Stuttgart	10
Leipzig	16
Dortmund	12
Essen	10
Bremen	12

Von den 20 größten Städten in Bayern erheben lediglich 7 Zweitwohnungsteuern mit folgenden Steuersätzen:

Bayernweit	Steuersatz in %
München	9
Nürnberg	10
Augsburg	10
Fürth	10
Landshut	10
Kempten	10
Freising	10

In Fremdenverkehrsgemeinden liegen die Steuersätze für Zweitwohnungen tendenziell über dem deutschland- und bayernweiten Durchschnitt der größten Städte. Zu berücksichtigen ist dabei die in den Satzungen verankerte Ermäßigung bei zeitlicher Abgabe der Verfügungsgewalt an eine Vermietungsagentur.

Fremdenverkehrsgemeinden	Steuersatz in %
Bad Wiessee	20
Inzell	15
Kreut	20
Tegernsee	20
Bad Reichenhall	17
Bayrischzell	20
Farchant	20

6.3 Ermittlung des künftigen Steuersatzes

Die Höhe des Steuersatzes ist vom Satzungsgeber festzulegen. Dabei ist er grundsätzlich frei. Bei der Bestimmung des künftigen Steuersatzes orientierte sich die Stadtkämmerei an den rechtlichen Rahmenbedingungen, die die Rechtsprechung zur Höhe der Zweitwohnungsteuer entwickelt hat. Dieser zufolge gibt es keine starren Höchstgrenzen für den zulässigen Steuersatz. Zweitwohnungsteuersätze, die sich in einem Bereich zwischen 10 % und 20 % des jährlichen Mietaufwands bewegen, begegnen keinen rechtlichen Bedenken (BayVGH, Beschluss vom 28.10.2009 – 4 ZB 08.1893, VG München, Urteil vom 13.10.2020 – M 10 K 19.94).

Die Steuer darf nur keine erdrosselnde Wirkung haben. „Erdrosselnde Wirkung“ eines Steuersatzes und damit dessen Unzulässigkeit ist spätestens dann anzunehmen, wenn die Steuer teilweise die Hälfte des Mietwertes erreicht (NdsOVG vom 18.11.1997 – [13 K 3132/96](#) –; OVG BW vom 28.12.1992, NVwZ-RR 1993 S. [509](#); VGH vom 4.4.2006 – [4 N 05.2249](#) –, BayVBl. 2006 S. [504](#)) oder eine Belastung außerhalb dessen darstellt, was typischerweise noch im Bereich der im Innehaben einer Zweitwohnung zum Ausdruck kommenden besonderen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (BVerfG, Beschluss vom 15.01.2014 – 1 BvR 1656/09).

Der der Stadtkämmerei bekannte höchste Steuersatz in Höhe von 35 % wird derzeit von der Stadt Baden-Baden auf den Betrag erhoben, der eine jährliche Nettokaltmiete von 5.000 € übersteigt. Eine solche Erhöhung, die für die Landeshauptstadt München eine Steigerung von fast 400 % bedeuten würde, wäre für München nicht verhältnismäßig.

Vertretbar scheint es hingegen sich vor dem Hintergrund der intendierten Schaffung von Wohnraum für Mietwohnungen an den Zweitwohnungsteuersätzen bayerischer Fremdenverkehrsgemeinden zu orientieren. Der durchschnittliche Steuersatz der o.g. Fremdenverkehrsgemeinden liegt bei 18,9 %.

Unter Berücksichtigung des von der Rechtsprechung anerkannten Rahmens von 10 bis 20 % des jährlichen Mietaufwandes sowie des mit der Erhöhung des Steuersatzes mittelbar verfolgten Zwecks wieder mehr Zweitwohnungen dem Mietmarkt zuzuführen, strebt die Stadtkämmerei eine Erhöhung des Steuersatzes auf 18 % an und läge damit noch unter dem errechneten Durchschnitt.

Auch einer Gegenprobe hinsichtlich einer „erdrosselnden Wirkung“ hält die Einführung des Zweitwohnungsteuersatzes von 18 % stand. Die Belastung liegt noch im Rahmen dessen, was auf dem Münchener Wohnungsmarkt als typischerweise von der durch das Innehaben einer Zweitwohnung zum Ausdruck kommenden besonderen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit abgedeckt, angesehen werden kann. Von einer Besteuerung in Höhe des hälftigen Mietwerts liegt man noch weit entfernt.

6.4 Finanzielle Auswirkungen auf die Landeshauptstadt München

Durch den Primäreffekt (reine Mehreinnahmen durch die Steuersatzerhöhung auf 18 Prozent) ist mit einer Einnahmemehrung von 6,5 bis 7 Mio. € zu rechnen. Von einer vollständigen Verdopplung ist nicht auszugehen, da zu erwarten ist, dass es Wohnungen in unbekannter Anzahl geben wird, die dem Mietmarkt wieder zugeführt werden, so dass die Steuerpflicht und damit die Steuerzahlung für diese entfallen wird. Fest steht jedenfalls, dass die Steuererhöhung entweder der Einnahmebeschaffung der Stadt oder dem Mietmarkt in München zugutekommt.

Auch könnte eine durch die Ankündigung der Erhöhung des Steuersatzes erfolgende Überprüfung des Meldestatus der bislang zweitwohnungsteuerpflichtigen Personen eine zwischenzeitlich überwiegende Nutzung der Wohnung ergeben und zu einer Ummeldung von der Neben- zur Hauptwohnung führen. Zusätzlich kann somit von einer Erhöhung des Sekundäreffekts (höhere Einnahmen durch die Einkommensteuer bei steigender Anzahl an Hauptwohnsitzen) kann daher ausgegangen werden. Eine konkrete Bezifferung ist jedoch nicht möglich.

Eine Erhöhung des Steuersatzes könnte auch zu Nichtanmeldungen oder Abmeldungen von Nebenwohnungen trotz einem tatsächlichen Bewohnen führen. Die Dunkelziffer dieser Wohnungen steigt vermutlich.

Für die Verwaltung und den Fachbereich selbst bedeutet eine Erhöhung des Steuersatzes zusätzlichen Aufwand in Form von Tests für die maschinelle Umsetzung der Steuererhöhung, Aufklärungsarbeit gegenüber den Steuerpflichtigen in mündlicher und schriftlicher Form, sowie der Bearbeitung einer hohen Anzahl von Widersprüchen und Bürgerbeschwerden allgemeiner Art. Gut qualifiziertes Personal in ausreichender Form wird im Bereich der Zweitwohnungsteuer daher auch bei voranschreitender Digitalisierung weiterhin benötigt. Für die anstehenden Herausforderungen wie die Implementierung eines neuen Steuerfachverfahrens sowie die Anbindung an das „Mün-

chen Portal der Zukunft“ ist das Fachwissen des bestehenden Personalkörpers unverzichtbar.

6.5 Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und die Steuerpflichtigen

Zahlreiche Wohnungen unterliegen auf Grund der in der ZwStS normierten Ausnahmetatbestände nicht der Zweitwohnungsteuer oder können sich auf Grund geringen Einkommens von der Steuerpflicht befreien lassen. Diesem Teil der Steuerpflichtigen wird eine Steuererhöhung gleichgültig sein.

Für regelmäßig genutzte Wohnungen, die keiner Ausnahme unterfallen und grundsätzlich der Zweitwohnungsteuer unterliegen, kann nicht abschließend bewertet werden, ob sie bei einer Steuererhöhung dem Mietmarkt zugeführt würden, die Nutzung als Zweitwohnung fortgesetzt oder eine Ummeldung in eine Hauptwohnung vorgenommen würde.

Der Personenkreis, der die Einkommensgrenze nach Art. 3 Abs. 3 Sätze 2 bis 8 KAG nur geringfügig übersteigt, wird sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit, selbst bei einer Festsetzung der Zweitwohnungsteuer innerhalb der Drittelregelung, intensiv mit dem Gedanken zur Änderung seiner Wohnungssituation auseinandersetzen.

Auch bei sporadisch genutzten Nebenwohnungen, die den Großteil des Jahres leerstehen, erscheint eine Aufgabe der Zweitwohnung wahrscheinlicher. Eigentümer*innen oder Mieter*innen könnten zu der Einschätzung kommen, dass bei einer höheren Zweitwohnungsteuer das Pendeln oder die Übernachtung in einem Hotel finanziell sinnvoller ist. Insbesondere bei „Theaterwohnungen“ kann nicht zuletzt auch wegen der andauernden und nicht absehbaren Einschränkungen für kulturelle Veranstaltungen aufgrund der Corona-Pandemie mit einer Aufgabe der Wohnung zur Eigennutzung gerechnet werden. Die Erhöhung des Steuersatzes könnte darüber hinaus auch Überlegungen von Wohnungsinhaber*innen, die Wohnung zur Erzielung von Mieteinnahmen zu nutzen, beeinflussen.

Ebenso könnte ein erhöhter Steuersatz Einfluss haben auf die Überlegungen der Anschaffung einer Wohnung als Zweitwohnung. Es sollte der Versuch unternommen werden, diese Wohnungen durch eine Steuererhöhung dem Mietwohnungsmarkt zuzuführen bzw. einem weiteren Entzug der Wohnung vom Mietwohnungsmarkt entgegenzuwirken.

Auf Grund des für den 01.01.2022 vorgesehenen Umsetzungszeitpunkts besteht für alle Personen ausreichend Zeit, Ihre Wohnungssituation zu überdenken und nicht mehr benötigte Wohnungen zu verkaufen, zu vermieten oder zu kündigen.

7. Verbot von Zweitwohnungen

Im Zusammenhang mit bereits erwähntem Lenkungsaspekt wurde geprüft, ob das gewünschte Ziel der Schaffung von Wohnraum für Menschen, die dauerhaft in München wohnen möchten, durch Reduzierung der Anzahl an Zweitwohnungen anderweitig, d. h. ohne eine Steuererhöhung erreicht werden könnte.

7.1 Verbot durch das Wohnraumzweckentfremdungsrecht

Hierzu gilt zunächst einmal, dass das Zweckentfremdungsverbot auf Landes- bzw. kommunaler Ebene kein unmittelbares Verbot bzw. keine Regulierung von Zweitwohnungen und dem damit verbundenen Leerstand vorsieht. Zwar gibt es auch im Zweckentfremdungsrecht ein Verbot von Leerstand; dieses bezieht sich aber ausdrücklich nicht auf Zweitwohnungen, sondern auf das Leerstellenlassen von Wohnraum im eigentlichen Sinne. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn der Leerstand allein aus Spekulationsgründen in Kauf genommen wird, beispielsweise um zu einem späteren Zeitpunkt einen höheren Verkaufspreis zu erzielen. Hingegen ist eine eingerichtete Zweitwohnung, die lediglich sporadisch genutzt wird, hiervon nicht umfasst.

Auch wenn eine Nebenwohnung bzw. Zweitwohnung von der*dem jeweiligen Bewohner*in nur zeitweise und nicht ständig bewohnt wird, liegt in der übrigen Zeit – in der keine Nutzung erfolgt – kein Leerstand im Sinne der zweckentfremdungsrechtlichen Bestimmungen vor.

Ein Einschreiten des für den Vollzug des Zweckentfremdungsrechts zuständigen Sozialreferats ist in solchen Fällen nicht möglich.

Insofern bieten die Bestimmungen des Zweckentfremdungsrechts keine rechtliche Ermächtigung, in der städtischen Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum die Art der Nutzung einer Wohnung (Hauptwohnung oder Neben- bzw. Zweitwohnung) zu regeln.

Hintergrund dieser Regelung ist die Berücksichtigung der eigentlichen Natur und Zweckbestimmung einer persönlichen Nebenwohnung bzw. Zweitwohnung.

Zudem sehen die Vorschriften des Zweckentfremdungsrechts keinerlei Maßgaben zur Wohnraumbewirtschaftung vor, die regeln, wie viel Wohnraum von einer Person beansprucht werden darf.

Im Bayerischen Zweckentfremdungsrecht ist es auch nicht möglich, wie in Düsseldorf Fremdbeherbergung vollumfänglich zu verbieten. Hier steht Art. 1 S. 2 Nr. 3 Bay-ZweEWG entgegen, welcher eine Zweckentfremdung erst ab acht Wochen Fremdbeherbergung im Kalenderjahr bejaht.

7.2 Genehmigungsvorbehalt durch Erlass einer Satzung

Um solche Zweitwohnungen zu erfassen, könnte die Landeshauptstadt München auf bundesgesetzlicher Grundlage nach § 22 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch eine Satzung (sog. Fremdenverkehrssatzung) erlassen, welche die Nutzung von Wohnungen, die mehr als die Hälfte des Jahres nicht aktiv bewohnt werden, von einer Genehmigung abhängig macht. Bestimmte Personengruppen wären zwingend vom Anwendungsbereich dieser Satzung auszunehmen – beispielsweise Personengruppen, die aufgrund beruflicher Umstände auf eine Zweitwohnung in München angewiesen sind (z.B. Polizeibeamte). Dies wäre aber satzungsrechtlich lösbar. Eine entsprechende Einschränkung der Nutzung von Zweitwohnungen durch satzungsrechtliche Einführung eines Genehmigungserfordernisses wäre damit zwar grundsätzlich eine denkbare Alternative zu einer Erhöhung der Zweitwohnungsteuer. Ein solches „Verbot“ würde auch dieselbe Zielgruppe betreffen, an die sich auch eine Steuererhöhung richtete. Gemeinden wie Berchtesgaden und Schönau machen von dieser Möglichkeit nach § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB auch Gebrauch.

Allerdings müsste sich die Landeshauptstadt München um ein solches „Verbot“ von Zweitwohnungen nach dem Baugesetzbuch einzuführen, zu einer Gemeinde erklären, die hauptsächlich vom Fremdenverkehr geprägt ist. Nur solche Gemeinden können eine Fremdenverkehrssatzung erlassen. Aus Sicht des Sozialreferats ist dies nicht ohne weiteres bestimmbar. Das Planungsreferat hat hier ebenfalls rechtliche Bedenken angemeldet, da § 22 BauGB eng auszulegen ist und aufgrund der fehlenden Datenlage bezüglich der Fremdenverkehrsfunktion der Landeshauptstadt München nicht davon ausgegangen werden kann, dass diese als Stadt mit wirtschaftlichem Schwerpunkt im Fremdenverkehr einzustufen ist. Der Fremdenverkehr ist in der Landeshauptstadt München nicht unbedingt prägend.

7.3 Verbot einer Anmeldung von Neben- bzw. Zweitwohnungen

Da sich der Wortlaut der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02626 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach am 28.05.2019 inhaltlich auf ein konkretes Verbot der Anmeldung von Nebenwohnungen bezieht, wurde das für den Vollzug des Einwohnermelderechts zuständige Kreisverwaltungsreferat um eine Stellungnahme gebeten.

Das Kreisverwaltungsreferat nimmt hierzu wie folgt Stellung:

„Das Melderecht enthält keine Regelungen, die den Zuzug von Menschen steuert oder begrenzt. Die Intention der Antragsteller*innen, Anmeldungen mit Nebenwohnung in München nicht mehr zuzulassen, kann durch die Regelungen des Melderechts nicht unterstützt werden.“

Es gibt zum Stand Juli 2019:

- 1.545.871 Personen, die nur einen Hauptwohnsitz in München haben
- 30.019 Personen, die nur einen Nebenwohnsitz in München haben
- 3.728 Personen, die sowohl einen Haupt- als auch einen Nebenwohnsitz in München haben
- 49 Personen, die nur zwei Nebenwohnsitze in München haben
- 15 Personen, die sowohl einen Haupt- als auch zwei Nebenwohnsitze in München haben
- 1 Person, die sowohl einen Haupt- als auch drei Nebenwohnsitze in München hat

Das sind zusammengefasst:

- 33.812 Personen mit gemeldeten Nebenwohnungen
- 33.878 gemeldete Nebenwohnungen in München
- Von den 33.812 Personen mit Nebenwohnung haben 3.744 auch eine Hauptwohnung gemeldet.“

8. Fazit

Sowohl vor dem Aspekt der Lenkungswirkung als auch aus haushaltspolitischen Gründen ist eine Erhöhung der Zweitwohnungsteuer sinnvoll und könnte das Ziel, Zweitwohnungen dem allgemeinen Wohnungsmarkt zuzuführen, durchaus vorantreiben. Die angestrebte Lenkungswirkung leitet sich hierbei aus dem Gemeinwohlmehrungsziel der Wohnraumversorgung ab.

Die Einführung eines erhöhten Zweitwohnungsteuersatzes für die Fälle, die nicht ohnehin schon von der Zweitwohnungsteuer befreit sind, ist aus Sicht der Verwaltung wie auch der Betroffenen ein im Ergebnis rechtlich klares, effektiv und ohne größere Vorarbeit umsetzbares Vorgehen.

Vor dem Hintergrund, dass die Landeshauptstadt München trotz ihres angespannten Wohnungsmarktes derzeit eine im Bundesvergleich geringe Zweitwohnungsteuer ansetzt, ist es gut vertretbar, die Besteuerung zu erhöhen. Dies nicht zuletzt auch aus – im Vergleich zu 2019 durchaus differenziert zu betrachtenden - Haushaltsgründen.

Eine Änderung der Zweitwohnungsteuersatzung hinsichtlich der Ausnahmetatbestände unterbleibt, da dies im beantragten Rahmen rechtlich nicht zulässig ist.

Die Beschlussvorlage wurde in Zusammenarbeit mit dem Sozialreferat erstellt und abgestimmt. Das Sozialreferat hat einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

Die Änderungssatzung ist mit der Rechtsabteilung des Direktoriums hinsichtlich der formellen Belange abgestimmt.

Hinsichtlich der mit dieser Beschlussvorlage zu behandelnden Anträge der Stadtratsfraktionen ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung)

Hinsichtlich der mit dieser Beschlussvorlage zu behandelnden Bürgerversammlungsempfehlung ist die Anhörung des Bezirksausschusses des 16. Stadtbezirkes vorgeschrieben (vgl. § 13 Abs. 3 Bezirksausschuss-Satzung).

Das Gremium wurde um eine Stellungnahme gebeten. Diese ist als Anlage 6 dieser Beschlussvorlage beigegeben.

Der Bezirksausschuss des 2. Stadtbezirkes Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt wird durch einen Abdruck dieser Beschlussvorlage unterrichtet.

Der Korreferent der Stadtkämmerei, Herr Stadtrat Dr. Florian Roth sowie der Korreferent des Sozialreferats, Herr Stadtrat Bernd Schreyer, und die Verwaltungsbeirätin der Stadtkämmerei - SKA 4 - Steuern, Frau Sonja Haider sowie die Verwaltungsbeirätin des Sozialreferats – Amt für Wohnen und Migration, Frau Nimet Gökmenoglu, haben einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Eine fristgerechte Vorlage nach Nr. 5.6.2 der AGAM war wegen umfangreicher Abstimmungen zwischen den beteiligten Referaten nicht möglich.

Die Behandlung im heutigen Ausschuss ist erforderlich weil, weil die fristgerechte Umsetzung der Satzungsänderung mit Vorlaufarbeiten verbunden ist.

II. Antrag des Referenten

1. Die Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer in der Landeshauptstadt München (Zweitwohnungsteuersatzung – ZwStS) wird gemäß Anlage 7 beschlossen.
2. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02626 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach am 28.05.2019 ist damit satzungsgemäß erledigt.
3. Der BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06430 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 25.06.2019 ist damit satzungsgemäß erledigt.
4. Der Antrag Nr. 14-20 / A 05914 der SPD Stadtratsfraktion vom 13.09.2019 ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
5. Der Antrag Nr. 14-20 / A 06021 der SPD Stadtratsfraktion vom 02.10.2019 ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
6. Der Antrag Nr. 14-20 / A 06336 der FDP Stadtratsfraktion vom 05.12.2019 ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
7. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Der Referent

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/in
ea. Stadtrat / ea. Stadträtin

Christoph Frey
Stadtkämmerer

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

**IV. Abdruck von I. mit III.
über die Stadtratsprotokolle**

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Rechtsabteilung (3fach)
an die Stadtkämmerei SKA 4.21
z. K.**

V. Wv. Stadtkämmerei SKA 4.21

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. An das Sozialreferat

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An den Vorsitzenden des Bezirksausschusses 02 - Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, Herr
Andreas Klose, Tal 13, 80331 München

An das Direktorium HA II / BA BA-Geschäftsstelle Mitte, Tal 13, 80331 München

An das Kreisverwaltungsreferat

An das Direktorium, BAG-Ost (2-fach)

z. K.

Am.....

Im Auftrag