

Vorlage – zur Beschlussfassung –

Gesetz zur Änderung zweitwohnungsteuerlicher und übernachtungsteuerlicher Vorschriften

Der Senat von Berlin
Fin III D – G 1600 – 7/2016
Telefon: 9024 - 10212

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Vorblatt

Vorlage - zur Beschlussfassung -

Gesetz zur Änderung zweitwohnungsteuerlicher und übernachtungsteuerlicher Vorschriften

A. Problem

Berlin hat mit fünf vom Hundert einen im bundesweiten Vergleich weit unterdurchschnittlichen Zweitwohnungsteuersatz. Damit wird nicht nur auf Einnahmen aus der Zweitwohnungsteuer verzichtet, sondern auch ein Anreiz geschaffen, Erstwohnsitze in andere Gemeinden mit höherem Zweitwohnungsteuersatz zu verlegen bzw. dort zu belassen.

Berlin ist bundesweit die einzige Stadt, die Zweitwohnungsteuer erst ein Kalenderjahr nach Einzug in die Zweitwohnung erhebt. Dadurch gehen dem Land Berlin Einnahmen aus der Zweitwohnungsteuer verloren.

Das Berliner Meldegesetz wurde durch Artikel 6 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesmeldegesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 21. Juli 2016 (GVBl. S. 430) außer Kraft gesetzt. Die bisherigen Vorschriften des Berliner Meldegesetzes werden durch die Regelungen im Bundesmeldegesetz ersetzt. Das Zweitwohnungsteuergesetz muss an die neue Rechtslage im Melderecht angepasst werden.

Das Berliner Zweitwohnungsteuergesetz enthält keine Änderungsvorschrift für bereits bestandskräftig ergangene Zweitwohnungsteuerbescheide bei einer Anhebung des Steuersatzes.

Das Berliner Zweitwohnungsteuergesetz muss an die reformierte Rechtschreibung vom 01.08.2006 und an die sprachliche Gleichbehandlung von Frauen und Männern (§ 2 Abs. 2 Satz 1 GGO I, Anhang 1 zur GGO II, Nr. 2 Satz 3) angepasst werden.

Zur Sicherstellung der Besteuerung von zweckfremd genutztem Wohnraum im Bereich der Ferienwohnungen und des sonstigen für kurzfristige private Aufenthalte vermieteten Wohnraumes soll eine Rechtsgrundlage für die Weitergabe von Daten an die Steuerverwaltung geschaffen werden, die die Bezirksämter beim Vollzug des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes erheben.

Da diese Datenübermittlung nicht im Zusammenhang mit dem Gesetzeszweck des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes steht, ist die für steuerliche Zwecke vorgesehe-

ne gesetzliche Mitteilungspflicht der Bezirksämter in das Übernachtungsteuergesetz aufzunehmen.

B. Lösung

Das Abgeordnetenhaus beschließt das Gesetz zur Änderung zweitwohnungsteuerlicher und übernachtungsteuerlicher Vorschriften.

C. Alternative / Rechtsfolgenabschätzung

Keine.

D. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

Keine.

E. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Die jährliche Zweitwohnungsteuer (durchschnittliche Höhe in 2016: 182 Euro) steigt auf durchschnittlich 546 Euro pro Jahr für steuerpflichtige Zweitwohnungsinhaber.

Aufgrund der künftigen Datenübermittlung werden Vermieterinnen oder Vermieter von Ferienwohnungen und sonstigem für kurzfristige private Aufenthalte vermieteten Wohnraum ggf. erstmalig mit Übernachtungsteuer belastet. Da die Höhe der vereinbarten Übernachtungsentgelte in jedem Einzelfall variiert, kann die Kostenauswirkung nicht bestimmt werden.

F. Gesamtkosten

Keine.

G. Flächenmäßige Auswirkungen

Keine.

H. Auswirkungen auf die Umwelt

Keine.

I. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Keine.

J. Zuständigkeit

Senatsverwaltung für Finanzen

Der Senat von Berlin
Fin III D – G 1600 – 7/2016
Telefon 9024 - 10212

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Vorlage

- zur Beschlussfassung -
über das Gesetz zur Änderung zweitwohnungsteuerlicher und übernachtungsteuerlicher Vorschriften

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Gesetz
zur Änderung zweitwohnungsteuerlicher und übernachtungsteuerlicher Vorschriften
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 3 Nummer 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2016 (GVBl. S. 430) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In § 1 werden die Wörter „länger als ein Jahr“ gestrichen.
2. § 2 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 1 werden die Wörter „dem Eigentümer oder Hauptmieter“ durch die Wörter „der Eigentümerin oder Hauptmieterin oder dem Eigentümer oder Hauptmieter“ ersetzt.
 - bb) Satz 2 wird wie folgt geändert:
 - aaa) Die Wörter „der Eigentümer oder Hauptmieter“ werden durch die Wörter „die Eigentümerin oder Hauptmieterin oder der Eigentümer oder Hauptmieter“ ersetzt.
 - bbb) Die Wörter „einem Dritten“ werden durch die Wörter „einer dritten Per-

son“ ersetzt.

ccc) Das Wort „überläßt“ wird durch das Wort „überlässt“ und das Wort „diesem“ durch das Wort „dieser“ ersetzt.

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden jeweils die Wörter „Eigentümer oder Hauptmieter“ durch die Wörter „Eigentümerinnen oder Hauptmieterinnen oder Eigentümer oder Hauptmieter“ ersetzt.

bb) Satz 2 wird wie folgt geändert:

aaa) Die Wörter „eines an der Gemeinschaft beteiligten Eigentümers“ werden durch die Wörter „einer Eigentümerin oder eines Eigentümers, die oder der an der Gemeinschaft beteiligt ist,“ ersetzt.

bbb) Die Wörter „einem Dritten“ werden durch die Wörter „einer dritten Person“ ersetzt.

ccc) Die Wörter „dem Dritten“ werden durch die Wörter „dieser dritten Person“ ersetzt.

cc) In Satz 4 werden die Wörter „dem Miteigentümer oder Mitmieter“ durch die Wörter „der Miteigentümerin oder Mitmieterin oder dem Miteigentümer oder Mitmieter“ ersetzt.

c) In Absatz 5 werden die Wörter „§ 16 des Meldegesetzes“ durch die Wörter „§ 20 des Bundesmeldegesetzes“ ersetzt.

d) In Absatz 7 Satz 1 Nr. 7 werden nach den Wörtern „getrennt von“ die Wörter „ihrer Ehe- oder Lebenspartnerin oder“ eingefügt.

3. § 3 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden die Wörter „der Inhaber der Zweitwohnung“ durch die Wörter „, wer eine Zweitwohnung innehat“ ersetzt.

bb) In Satz 2 werden die Wörter „Inhaber der Zweitwohnung ist derjenige, dessen melderechtliche“ durch die Wörter „Eine Zweitwohnung hat die Person inne, deren melderechtlichen“ ersetzt.

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden die Wörter „des Steuerpflichtigen“ durch die Wörter „der steuerpflichtigen Person“ ersetzt.

bb) In Satz 4 werden die Wörter „Der Steuerpflichtige“ durch die Wörter „Die steuerpflichtige Person“ ersetzt.

4. § 4 Absatz 2 Satz 3 wird wie folgt geändert:

- a) Das Wort „übrigen“ wird durch das Wort „Übrigen“ ersetzt.
- b) Die Wörter „der Steuerpflichtige“ werden durch die Wörter „die steuerpflichtige Person“ ersetzt.

5. § 5 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 1 wird das Wort „bemißt“ durch das Wort „bemisst“ ersetzt.
- b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 1 werden die Wörter „der Inhaber der Zweitwohnung“ durch die Wörter „die die Zweitwohnung innehabende Person“ ersetzt.
 - bb) Satz 2 wird wie folgt geändert:
 - aaa) Die Wörter „Der Inhaber der Zweitwohnung“ werden durch die Wörter „Die die Zweitwohnung innehabende Person“ ersetzt.
 - bbb) Das Wort „daß“ wird durch das Wort „dass“ ersetzt.
 - cc) In Satz 4 wird das Wort „Läßt“ durch das Wort „Lässt“ ersetzt.
- c) In Absatz 3 werden nach den Wörtern „Mietzinses gegenüber“ die Wörter „einer Angehörigen oder“ eingefügt.

6. § 6 wird wie folgt gefasst:

„§ 6 Steuersatz

Der Steuersatz beträgt fünf Prozent der Bemessungsgrundlage für Besteuerungszeiträume vor dem Jahr 2019. Für Besteuerungszeiträume ab dem Jahr 2019 beträgt der Steuersatz fünfzehn Prozent der Bemessungsgrundlage.“

7. In § 7 Satz 2 wird das Wort „übrigen“ durch das Wort „Übrigen“ ersetzt.

8. § 8 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 1 werden die Wörter „Der Steuerpflichtige“ durch die Wörter „Die steuerpflichtige Person“ ersetzt.
 - bb) In Satz 2 wird das Wort „er“ durch das Wort „sie“ und das Wort „seiner“ durch das Wort „ihrer“ ersetzt.
- b) In Absatz 2 werden die Wörter „Der Steuerpflichtige hat seiner“ durch die Wörter „Die steuerpflichtige Person hat ihrer“ ersetzt.

c) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

- aa) In Satz 1 werden die Wörter „Der Steuerpflichtige“ durch die Wörter „Die steuerpflichtige Person“ und das Wort „seine“ durch das Wort „ihre“ ersetzt.
- bb) In Satz 2 werden die Wörter „der Steuerpflichtige“ durch die Wörter „die steuerpflichtige Person“ ersetzt.
- cc) In Satz 3 werden die Wörter „der Steuerpflichtige“ durch die Wörter „die steuerpflichtige Person“ und jeweils das Wort „seine“ durch das Wort „ihre“ ersetzt.

d) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

- aa) In Satz 1 wird das Wort „jeden“ durch die Wörter „jede Person“ und die Wörter „der im“ durch die Wörter „die im“ ersetzt.
- bb) In Satz 2 werden die Wörter „der Inhaber der Nebenwohnung“ durch die Wörter „die die Nebenwohnung innehabende Person“ ersetzt.

9. § 9 wird wie folgt geändert:

- a) In der Überschrift werden das Komma und das Wort „Rundung“ gestrichen.
- b) In Satz 2 werden nach dem Wort „macht“ und vor dem Punkt die Wörter „oder eine Steuersatzänderung (§ 6) für den Besteuerungszeitraum erfolgt“ eingefügt.

10. § 10 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 werden die Wörter „Der Steuerpflichtige“ durch die Wörter „Die steuerpflichtige Person“ ersetzt.
- b) In Absatz 6 werden die Wörter „der Steuerpflichtige“ durch die Wörter „die steuerpflichtige Person“ und das Wort „er“ durch das Wort „sie“ ersetzt.

11. § 11 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 werden nach dem Wort „es“ die Wörter „von der Eigentümerin oder“ und nach dem Wort „bei“ die Wörter „ihr oder“ eingefügt.
- b) In Satz 2 werden die Wörter „hat der Eigentümer“ durch die Wörter „hat die Eigentümerin oder der Eigentümer“ ersetzt.

12. In § 12 Satz 1 wird das Wort „daß“ durch das Wort „dass“ ersetzt.

13. Die §§ 13 und 14 werden aufgehoben.

Artikel 2 **Änderung des Übernachtungsteuergesetzes**

Das Übernachtungsteuergesetz vom 18. Dezember 2013 (GVBl. S. 924) wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

a) Die Angabe zu § 13 wird wie folgt gefasst:

„§ 13 Datenlieferungen der Bezirksämter an das zuständige Finanzamt“.

b) Nach der Angabe zu § 13 wird folgende Angabe eingefügt:

„§ 14 Inkrafttreten und erstmalige Anwendung“.

2. Nach § 12 wird folgender § 13 eingefügt:

„§ 13 Datenlieferungen der Bezirksämter an das zuständige Finanzamt

Die Bezirksämter übermitteln dem zuständigen Finanzamt jährlich die folgenden Daten derjenigen, die für Wohnraum zum Zwecke der wiederholten, nach Tagen oder Wochen bemessenen Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung oder für sonstige kurzfristige private Aufenthalte eine Genehmigung der Zweckentfremdung nach § 3 Absatz 1 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes beantragt haben:

1. Familienname,
2. Vornamen,
3. gegenwärtige Anschrift,
4. Name und Anschrift der Eigentümerin oder des Eigentümers, sofern die Antragstellerin oder der Antragsteller nicht die Eigentümerin oder der Eigentümer ist,
5. Anschrift der Ferienwohnung bzw. des sonstigen Wohnraums.“

3. Der bisherige § 13 wird § 14 und in der Überschrift das Wort „Anwendbarkeit“ durch das Wort „Anwendung“ ersetzt.

Artikel 3 Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

A. Begründung:

a) Allgemeines

Die Zweitwohnungsteuer ist eine örtliche Aufwandsteuer, die keiner bundesgesetzlich geregelten Steuer gleichartig ist und nach Art. 105 Abs. 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 typischerweise wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zum Ausdruck. Der Zweitwohnungsinhaber nutzt zwar die kommunale Infrastruktur, trägt aber nach dem geltenden Gemeindesteuersystem nicht ausreichend zu deren Finanzierung bei. Mit der Zweitwohnungsteuer sollen die 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 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. Berlin hat mit fünf vom Hundert einen im bundesweiten Vergleich weit unterdurchschnittlichen Zweitwohnungsteuersatz. Damit wird nicht nur auf Einnahmen aus der Zweitwohnungsteuer verzichtet, sondern auch ein Anreiz geschaffen, Erstwohnsitze in andere Gemeinden mit höherem Zweitwohnungsteuersatz zu verlegen bzw. dort zu belassen.

Für die Entstehung der Zweitwohnungsteuer ist der melderechtliche Status maßgeblich. Wer eine Wohnung bezieht, hat sich innerhalb von zwei Wochen nach dem Einzug bei der Meldebehörde anzumelden (§ 17 Bundesmeldegesetz). Berlin ist bundesweit die einzige Stadt, die Zweitwohnungsteuer erst ein Kalenderjahr nach Einzug in die Zweitwohnung erhebt. Dadurch gehen dem Land Berlin Einnahmen aus der Zweitwohnungsteuer verloren.

Das Berliner Meldegesetz wurde durch Artikel 6 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesmeldegesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 21. Juli 2016 (GVBl. S.430) außer Kraft gesetzt. Die bisherigen Vorschriften des Berliner Meldegesetzes werden durch die Regelungen im Bundesmeldegesetz ersetzt. Das Berliner Zweitwohnungsteuergesetz muss an die neue Rechtslage im Melderecht angepasst werden.

Die Zweitwohnungsteuer wird mit Steuerbescheid für drei Kalenderjahre festgesetzt. Dies hat zur Folge, dass für zukünftige Besteuerungszeiträume bereits Steuerfestsetzungen erfolgt sind, die nach den Vorschriften der Abgabenordnung hinsichtlich der Anhebung des Steuersatzes nicht mehr geändert werden können. Das Berliner Zweitwohnungsteuergesetz enthält keine Änderungsvorschrift für bereits bestandskräftig ergangene Zweitwohnungsteuerbescheide bei einer Anhebung des Steuersatzes.

Das Berliner Zweitwohnungsteuergesetz muss an die reformierte Rechtschreibung vom 01.08.2006 und an die sprachliche Gleichbehandlung von Frauen und Männern (§ 2 Abs. 2 Satz 1 GGO I, Anhang 1 zur GGO II, Nr. 2 Satz 3) angepasst werden.

Zur Sicherstellung der Besteuerung von zweckfremd genutztem Wohnraum im Bereich der Ferienwohnungen und des sonstigen für kurzfristige private Aufenthalte vermieteten Wohnraumes soll eine Rechtsgrundlage für die Weitergabe von Daten an die Steuerverwaltung geschaffen werden, die die Bezirksämter beim Vollzug des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes erheben.

Da diese Datenübermittlung nicht im Zusammenhang mit dem Gesetzeszweck des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes steht, ist die für steuerliche Zwecke vorgesehene gesetzliche Mitteilungspflicht der Bezirksämter in das Übernachtungsteuergesetz aufzunehmen.

b) Einzelbegründungen

Zu Artikel 1 (Änderung des Berliner Zweitwohnungsteuergesetzes)

Zu Nummer 1

Für die Zweitwohnungsteuerpflicht ist der melderechtliche Status bindend (§ 2 Abs. 6 Berliner Zweitwohnungsteuergesetz). Wer eine Wohnung bezieht, hat sich innerhalb von zwei Wochen nach dem Einzug bei der Meldebehörde anzumelden (§ 17 Bundesmeldegesetz [BMG]). Für vorübergehende Aufenthalte, die nicht länger als sechs Monate dauern, regelt das Bundesmeldegesetz in § 27 Abs. 2 BMG die Freistellung von der Anmeldefrist für bestimmte Kurzaufenthalte. In Betracht kommen insoweit Aufenthalte in Beherbergungsstätten, Krankenhäusern, Heimen und ähnlichen Einrichtungen, ausbildungs- oder berufsbedingte Aufenthaltsverhältnisse, z.B. von Studierenden an bestimmten Fachhochschulen, sowie

kurze Besuchsaufenthalte bei Verwandten oder Freunden (sog. Besucherprivileg). Danach sind auch Personen, die im Ausland wohnen und sich aus touristischen oder sonstigen privaten Gründen im Inland aufhalten, ohne hier gemeldet zu sein, bei Kurzaufenthalten von der allgemeinen Meldepflicht befreit. Allerdings darf in diesen Fällen der Kurzaufenthalt eine Frist von drei Monaten nicht überschreiten.

Berlin ist bundesweit die einzige Stadt, in der die Zweitwohnungsteuerpflicht erst ein Kalenderjahr nach Einzug in die Zweitwohnung entsteht. Dadurch gehen dem Land Berlin Einnahmen aus der Zweitwohnungsteuer verloren.

Durch die Änderung beginnt die Zweitwohnungsteuerpflicht bereits mit Einzug in die Zweitwohnung. Die Regelung in § 27 Abs. 2 BMG stellt sicher, dass die Zweitwohnungsteuer für bestimmte Kurzaufenthalte nicht entsteht.

Zu Nummer 2

Das Berliner Zweitwohnungsteuergesetz muss an die reformierte Rechtschreibung vom 01.08.2006 und an die sprachliche Gleichbehandlung von Frauen und Männern (§ 2 Abs. 2 Satz 1 GGO I, Anhang 1 zur GGO II, Nr. 2 Satz 3) angepasst werden.

Zu Nummer 2 Buchstabe c)

Bei der Änderung in § 2 Abs. 5 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 21. 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 Nummer 3

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung. Das Berliner Zweitwohnungsteuergesetz muss an die sprachliche Gleichbehandlung von Frauen und Männern (§ 2 Abs. 2 Satz 1 GGO I, Anhang 1 zur GGO II, Nr. 2 Satz 3) angepasst werden.

Zu Nummer 4

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung. Das Berliner Zweitwohnungsteuergesetz muss an die reformierte Rechtschreibung vom 01.08.2006 und an die sprachliche Gleichbehandlung von Frauen und Männern (§ 2 Abs. 2 Satz 1 GGO I, Anhang 1 zur GGO II, Nr. 2 Satz 3) angepasst werden.

Zu Nummer 5

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung. Das Berliner Zweitwohnungsteuergesetz muss an die reformierte Rechtschreibung vom 01.08.2006 und an die sprachliche Gleichbehandlung von Frauen und Männern (§ 2 Abs. 2 Satz 1 GGO I, Anhang 1 zur GGO II, Nr. 2 Satz 3) angepasst werden.

Zu Nummer 6

Nicht mit Erstwohnsitz in Berlin gemeldete Einwohner nutzen die kommunale Infrastruktur, deren Kosten aus dem Berliner Landeshaushalt finanziert werden. Die entsprechenden Steuereinnahmen dieser mit Zweitwohnsitz gemeldeten Einwohner fließen dagegen grundsätzlich anderen Gebietskörperschaften zu.

Mit der Erhöhung des Zweitwohnungsteuersatzes in Berlin auf 15 vom Hundert der Jahresnettokaltmiete soll diesem Auseinanderfallen von Kosten und Einnahmen begegnet werden. Einerseits werden zusätzliche Einnahmen aus der Zweitwohnungsteuer generiert, andererseits wird davon ausgegangen, dass die Wahl des Erstwohnsitzes zukünftig häufiger zugunsten von Berlin getroffen wird, als dies ohne diese Maßnahme der Fall wäre. Diese zusätzlichen Erstwohnsitze führen zu Mehreinnahmen bei der Steuerverteilung und Steuerzerlegung.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wird der erhöhte Steuersatz erst ab dem 01.01.2019 eingeführt: Gemäß § 4 Abs. 2 wird die Bemessungsrundlage für einen dreijährigen Ermittlungszeitraum festgestellt. Aus Vereinfachungsgründen wurde bisher die Zweitwohnungsteuer in einem zusammengefassten Zweitwohnungsteuerbescheid für drei Kalenderjahre festgesetzt. Dies hat zur Folge, dass im Kalenderjahr 2016 bereits Steuerfestsetzungen für die Kalenderjahre 2017 und 2018 erfolgt sind,

die nach den allgemeinen Grundsätzen der Abgabenordnung aufgrund einer Anpassung des Steuersatzes nicht mehr geändert werden können.

Würden diese in 2016 erlassenen Bescheide nun aufgrund der neu geschaffenen Änderungsvorschrift in § 9 Satz 2 Berliner Zweitwohnungsteuergesetz geändert, hätte dies zur Folge, dass die Steuerpflichtigen rückwirkend belastet würden. Rückwirkend belastende Gesetze sind jedoch grundsätzlich nicht zulässig, wenn das Gesetz dem Bürger eine gefestigte Rechtsposition gewährt. Dieses Rückwirkungsverbot beruht auf den Prinzipien der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes (Beschluss des BVerfG vom 10.10.2012 - 1 BvL 6/07).

Im Hinblick auf die anstehende Gesetzesänderung wurde das Verfahren vorübergehend dahingehend geändert, dass ab dem Kalenderjahr 2017 nur noch Steuerbescheide für ein Kalenderjahr erlassen werden. Die für den dreijährigen Ermittlungszeitraum der Bemessungsgrundlage noch ausstehenden Zweitwohnungsteuerbescheide für die Kalenderjahre 2018 und 2019 werden erst nach Verkündung dieses Gesetzes erlassen.

Daraus ergibt sich, dass der erhöhte Steuersatz erst ab dem 01.01.2019 rechtssicher eingeführt werden kann. Denn zu diesem Zeitpunkt liegen keine bestandskräftigen Zweitwohnungsteuerbescheide mehr vor, die wegen des Verbots der Rückwirkung nicht mehr geändert werden können.

Nach Verkündung und Inkrafttreten des Gesetzes wird die Zweitwohnungsteuer wieder in einem zusammengefassten Zweitwohnungsteuerbescheid für den dreijährigen Ermittlungszeitraum der Bemessungsgrundlage festgesetzt werden. Es ist daher erforderlich, dass der bisherige Steuersatz und der neue Steuersatz in einem Zweitwohnungsteuerbescheid nebeneinander verwendet werden können. Aus diesem Grund wird zu dem bisherigen Steuersatz der neue Steuersatz in die Regelung aufgenommen. Für zukünftige Besteuerungszeiträume wurde die neue Änderungsvorschrift geschaffen.

Zu Nummer 7

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung. Das Berliner Zweitwohnungsteuergesetz muss an die reformierte Rechtschreibung vom 01.08.2006 angepasst werden.

Zu Nummer 8

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung. Das Berliner Zweitwohnungsteuergesetz muss an die sprachliche Gleichbehandlung von Frauen und Männern (§ 2 Abs. 2 Satz 1 GGO I, Anhang 1 zur GGO II, Nr. 2 Satz 3) angepasst werden.

Zu Nummer 9 Buchstabe a)

Die Überschrift zu § 9 ist zu ändern, da der Paragraph inhaltlich keine Regelungen zu Rundungen bei der Festsetzung der Zweitwohnungsteuer enthält.

Zu Nummer 9 Buchstabe b)

Gemäß § 4 Abs. 2 wird die Bemessungsgrundlage für einen dreijährigen Ermittlungszeitraum festgestellt und die Zweitwohnungsteuer in einem zusammengefassten Steuerbescheid für drei Kalenderjahre festgesetzt. Dies hat zur Folge, dass für zukünftige Besteuerungszeiträume bereits Steuerfestsetzungen erfolgt sind, die nach den Vorschriften der Abgabenordnung hinsichtlich der Anhebung des Steuersatzes nicht mehr geändert werden können.

Eine Änderung des Bescheides ist – abgesehen von den allgemeinen Änderungsvorschriften der Abgabenordnung – im Berliner Zweitwohnungsteuergesetz (§ 9 Satz 2) bislang nur zugunsten des Steuerpflichtigen vorgesehen, nämlich dann, wenn die Anzeige einer Änderung der Besteuerungsgrundlagen oder ein Ende der Steuerpflicht eine niedrigere Steuerfestsetzung erforderlich machen. Für die Möglichkeit einer Steuersatzänderung – wie sie jetzt vorgesehen ist – muss daher eine neue Änderungsvorschrift aufgenommen werden.

Zu Nummer 10

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung. Das Berliner Zweitwohnungsteuergesetz muss an die sprachliche Gleichbehandlung von Frauen und Männern (§ 2 Abs. 2 Satz 1 GGO I, Anhang 1 zur GGO II, Nr. 2 Satz 3) angepasst werden.

Zu Nummer 11

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung. Das Berliner Zweitwohnungsteuergesetz muss an die sprachliche Gleichbehandlung von Frauen und Männern (§ 2 Abs. 2 Satz 1 GGO I, Anhang 1 zur GGO II, Nr. 2 Satz 3) angepasst werden.

Zu Nummer 12

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung. Das Berliner Zweitwohnungsteuergesetz muss an die reformierte Rechtschreibung vom 01.08.2006 angepasst werden.

Zu Nummer 13

Bei der Einführung der Zweitwohnungsteuer wurde mit dem bisherigen Wortlaut des § 13 die rechtliche Grundlage für die einmalige Datenübermittlung der Meldebehörde an das Finanzamt geschaffen. Dies war zur steuerlichen Erfassung aller im Zeitpunkt des Inkrafttretens mit Nebenwohnung gemeldeten Einwohner geboten. Diese Vorschrift wird wegen Zeitablaufs nicht mehr benötigt.

Bei der Einführung der Zweitwohnungsteuer wurde mit § 14 Abs. 1 für die Bürger eine Übergangsvorschrift zur melderechtlichen Prüfung ihrer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Berliner Zweitwohnungsteuer am 01.01.1998 angemeldeten Zweitwohnungen bis zum 31. Mai 1998 geschaffen. Diese Übergangsvorschrift wird wegen Zeitablaufs nicht mehr benötigt.

Mit dem Dritten Gesetz zur Änderung des Berliner Zweitwohnungsteuergesetzes erfolgte die Umsetzung der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts. Hierfür wurde in § 14 Abs. 2 und 3 eine Änderungsvorschrift für bereits bestandskräftige

Steuerfestsetzungen für die Besteuerungszeiträume 2006 und 2007 geschaffen. Die praktische Umsetzung des Dritten Gesetzes zur Änderung des Berliner Zweitwohnungsteuergesetzes durch das Finanzamt ist abgeschlossen. Für die Besteuerungszeiträume 2006 und 2007 ist zwischenzeitlich Festsetzungsverjährung (§ 169 Abgabenordnung) eingetreten, so dass der Regelungsinhalt der Absätze 2 und 3 nicht mehr benötigt wird.

Zu Artikel 2 (Änderung des Übernachtungsteuergesetzes)

Zu Nummer 1

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung. Die Inhaltsübersicht wurde hinsichtlich der §§ 13 und 14 aktualisiert.

Zu Nummer 2

Der neu gefasste § 13 schafft die Rechtsgrundlage für Datenlieferungen der Bezirksamter an das für die Verwaltung der Übernachtungsteuer zuständige Finanzamt und definiert den Umfang der zu liefernden Daten.

Anhand der zu liefernden Daten, die bei der Antragstellung für die Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum im Bereich der Ferienwohnungen und des sonstigen für kurzfristige private Aufenthalte vermieteten Wohnraumes von den Bezirksamtern erhoben werden, kann die steuerliche Erfassung der Vermieter überprüft und die Besteuerung der aus der Vermietung erzielten Erträge sichergestellt werden.

Hierdurch wird einem Vollzugsdefizit des Übernachtungsteuergesetzes entgegen gewirkt.

Zu Nummer 3

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung. Durch das Einfügen eines neuen § 13 war eine Anpassung der Nummerierung erforderlich.

Zu Artikel 3 (Inkrafttreten)

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.

B. Rechtsgrundlage:

Artikel 59 Abs. 2 der Verfassung von Berlin.

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen:

Die jährliche Zweitwohnungsteuer (durchschnittliche Höhe in 2016: 182 Euro) steigt auf durchschnittlich 546 Euro für steuerpflichtige Zweitwohnungsinhaber.

Vermieter von Ferienwohnungen und sonstigem für kurzfristige private Aufenthalte vermieteten Wohnraum werden ggf. erstmalig mit Übernachtungsteuer belastet. Da die Höhe der vereinnahmten Übernachtungsentgelte (Bemessungsgrundlage für die

Übernachtungsteuer) in jedem Einzelfall variiert, kann die Kostenauswirkung nicht bestimmt werden.

D. Gesamtkosten:

Keine.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:

Keine.

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Durch die Erhöhung des Steuersatzes sind ab 2019 jährliche Mehreinnahmen von ca. 6,4 Mio. Euro direkt bei der Zweitwohnungsteuer zu erwarten.

Nach plausiblen Annahmen (1.000-1.500 Fälle) käme es durch Ummeldungen und in der Zukunft vermiedene Zweitwohnsitze zu originären Mehreinnahmen bei der Steuerverteilung und der Steuererlegung von 30 bis 40 Mio. (vor Finanzausgleich) und 10 bis 20 Mio. (nach Finanzausgleich); d. h. Berlin erhält etwas weniger im Länderfinanzausgleich.

Die Höhe der Mehreinnahmen bei der Übernachtungsteuer kann nicht bestimmt werden, da die Anzahl der erstmals zu erfassenden Steuerfälle nicht bekannt ist und das vereinnahmte Übernachtungsentgelt (Bemessungsgrundlage für die Übernachtungsteuer) in jedem Einzelfall variiert.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

G. Flächenmäßige Auswirkungen:

Keine.

H. Auswirkungen auf die Umwelt:

Keine.

Berlin, den 28.03.2017

Der Senat von Berlin

Michael Müller
Regierender Bürgermeister

Dr. Matthias Kollatz-Ahnen
Senator für Finanzen

I. Gegenüberstellung der Gesetzestexte

**Gesetz zur Einführung der Zweitwohnungsteuer im Land Berlin
(Berliner Zweitwohnungsteuergesetz – BlnZwStG)**

Alte Fassung	Neue Fassung
<p>§ 1 Steuergegenstand</p>	<p>§ 1 Steuergegenstand</p>
<p>Wer im Land Berlin länger als ein Jahr eine Zweitwohnung innehat, unterliegt der Zweitwohnungsteuer.</p>	<p>Wer im Land Berlin eine Zweitwohnung innehat, unterliegt der Zweitwohnungsteuer.</p>
<p>§ 2 Abs. 1, 2, 5 u. 7 Begriff der Zweitwohnung</p>	<p>§ 2 Abs. 1, 2 5 u. 7 Begriff der Zweitwohnung</p>
<p>(1) Zweitwohnung ist jede Wohnung im Sinne der Absätze 3 und 4, die dem Eigentümer oder Hauptmieter als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes vom 3. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 2. Februar 2016 (BGBl. I S. 130) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, dient. Zweitwohnung ist auch jede Wohnung im Sinne der Absätze 3 und 4, die der Eigentümer oder Hauptmieter unmittelbar oder mittelbar einem Dritten entgeltlich oder unentgeltlich auf Dauer überläßt und die diesem als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes dient.</p> <p>(2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich 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 Zweitwohnung im Sinne dieses Gesetzes. Wird der Wohnungsanteil eines an der Gemeinschaft beteiligten Eigentümers unmittelbar oder mittelbar einem Dritten entgeltlich oder unentgeltlich auf Dauer überlassen, ist der Wohnungsan-</p>	<p>(1) Zweitwohnung ist jede Wohnung im Sinne der Absätze 3 und 4, die <u>der Eigentümerin oder Hauptmieterin oder dem Eigentümer oder Hauptmieter</u> als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes vom 3. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 2. Februar 2016 (BGBl. I S. 130) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, dient. Zweitwohnung ist auch jede Wohnung im Sinne der Absätze 3 und 4, die <u>die Eigentümerin oder Hauptmieterin oder der Eigentümer oder Hauptmieter</u> unmittelbar oder mittelbar <u>einer dritten Person</u> entgeltlich oder unentgeltlich auf Dauer <u>überlässt</u> und die <u>dieser</u> als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes dient.</p> <p>(2) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich <u>Eigentümerinnen oder Hauptmieterinnen oder Eigentümer oder Hauptmieter</u> einer Wohnung im Sinne der Absätze 3 und 4, gilt hinsichtlich derjenigen <u>Eigentümerinnen oder Hauptmieterinnen oder Eigentümer oder Hauptmieter</u>, denen die Wohnung als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes dient, der auf sie entfallende Wohnungsanteil als Zweitwohnung im Sinne dieses Gesetzes. Wird der Wohnungsanteil <u>einer Eigentümerin oder</u></p>

teil Zweitwohnung, wenn er ~~dem Dritten~~ 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 ~~dem Miteigentümer oder Mitmieter~~ individuell genutzten Räume hinzuzurechnen.

(5) Eine Wohnung ist Nebenwohnung im Sinne dieses Gesetzes, wenn sie einer dort mit Nebenwohnung gemeldeten Person im Sinne von ~~§ 16 des Meldegesetzes~~ zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs dient.

(7) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht

1. für Wohnungen in Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuungspflegebedürftiger 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 (Zufluchtswohnungen),
6. für Räume zum Zwecke des Strafvollzugs,
7. für die Innehabung einer Wohnung, die von einer verheirateten oder in eingetragener Lebenspartnerschaft lebenden Person, die nicht dauernd getrennt von ihrem Ehe- oder Leben-

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.

(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.

(7) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht

1. für Wohnungen in Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuungspflegebedürftiger 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 (Zufluchtswohnungen),
6. für Räume zum Zwecke des Strafvollzugs,
7. für die Innehabung einer Wohnung, die von einer verheirateten oder in eingetragener Lebenspartnerschaft lebenden Person, die nicht dauernd

<p>spartner ist, aus beruflichen Gründen gehalten wird, wenn die gemeinsame Wohnung die Hauptwohnung ist und außerhalb des Landes Berlin liegt. 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>getrennt von <u>ihrer Ehe- oder Lebenspartnerin oder ihrem Ehe- oder Lebenspartner</u> ist, aus beruflichen Gründen gehalten wird, wenn die gemeinsame Wohnung die Hauptwohnung ist und außerhalb des Landes Berlin liegt. 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 Abs. 1 u. 2 Persönliche Steuerpflicht</p> <p>(1) Steuerpflichtig ist der Inhaber der Zweitwohnung. Inhaber der Zweitwohnung ist derjenige, dessen melderechtliche <u>derjenige, dessen melderechtliche</u> Verhältnisse die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung bewirken.</p> <p>(2) Die Steuerpflicht besteht, solange die Wohnung des Steuerpflichtigen <u>der steuerpflichtigen Person</u> 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. Der Steuerpflichtige <u>Die steuerpflichtige Person</u> soll den Zeitpunkt, mit dem die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung endet, der zuständigen Behörde mitteilen.</p>	<p style="text-align: center;">§ 3 Abs. 1 u. 2 Persönliche Steuerpflicht</p> <p>(1) Steuerpflichtig ist, <u>wer eine Zweitwohnung innehat. Eine Zweitwohnung hat die Person inne, deren melderechtlichen</u> Verhältnisse die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung bewirken.</p> <p>(2) Die Steuerpflicht besteht, solange die Wohnung <u>der steuerpflichtigen Person</u> 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. <u>Die steuerpflichtige Person</u> soll den Zeitpunkt, mit dem die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung endet, der zuständigen Behörde mitteilen.</p>
<p style="text-align: center;">§ 4 Abs. 2 Besteuerungszeitraum, Ermittlungszeitraum</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 <u>Übrigen</u> findet eine Ermittlung der Besteue-</p>	<p style="text-align: center;">§ 4 Abs. 2 Besteuerungszeitraum, Ermittlungszeitraum</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 <u>Übrigen</u> findet eine Ermittlung der Besteue-</p>

<p>rungsgrundlagen auch dann statt, wenn der Steuerpflichtige 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>rungsgrundlagen auch dann statt, wenn <u>die steuerpflichtige Person</u> 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 style="text-align: center;">§ 5 Abs. 1, 2 und 3 Bemessungsgrundlage</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 Bruttokaltmietvereinbarungen auf den im gültigen Mietspiegel im Sinne des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603, 3604) in der jeweils geltenden Fassung ausgewiesenen maßgeblichen Betrag für „kalte“ Betriebskosten“ zurückgegriffen werden.</p> <p>(2) Ist der Inhaber der Zweitwohnung 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. Der Inhaber der Zweitwohnung kann eine Än-</p>	<p style="text-align: center;">§ 5 Abs. 1, 2 u. 3 Bemessungsgrundlage</p> <p>(1) Die Steuer <u>bemisst</u> 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 Bruttokaltmietvereinbarungen auf den im gültigen Mietspiegel im Sinne des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603, 3604) in der jeweils geltenden Fassung ausgewiesenen maßgeblichen Betrag für „kalte“ Betriebskosten“ zurückgegriffen werden.</p> <p>(2) Ist <u>die die Zweitwohnung innehabende Person</u> 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. <u>Die die Zweitwohnung inneha-</u></p>

<p>derung 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> <p>(3) Absatz 2 findet auch in den Fällen Anwendung, in denen die vertragliche Verpflichtung zur Zahlung eines Mietzinses gegenüber einem Angehörigen im Sinne von § 15 der Abgabenordnung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 613, 1977 I S. 269), die zuletzt durch Artikel 18 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049) geändert worden ist, oder gegenüber einem Arbeitgeber besteht.</p>	<p><u>bende Person</u> kann eine Änderung der Besteuerungsgrundlage verlangen, wenn mit Hilfe eines Sachverständigengutachtens nachgewiesen wird, <u>dass</u> 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. <u>Lässt</u> 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> <p>(3) Absatz 2 findet auch in den Fällen Anwendung, in denen die vertragliche Verpflichtung zur Zahlung eines Mietzinses gegenüber <u>einer Angehörigen oder</u> einem Angehörigen im Sinne von § 15 der Abgabenordnung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 613, 1977 I S. 269), die zuletzt durch Artikel 18 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049) geändert worden ist, oder gegenüber einem Arbeitgeber besteht.</p>
<p style="text-align: center;">§ 6 Steuersatz</p> <p>Die Steuer beträgt fünf vom Hundert der Bemessungsgrundlage.</p>	<p style="text-align: center;">§ 6 Steuersatz</p> <p>Der Steuersatz beträgt fünf Prozent der <u>Bemessungsgrundlage für Besteuerungszeiträume vor dem Jahr 2019. Für Besteuerungszeiträume ab dem Jahr 2019 beträgt der Steuersatz fünfzehn Prozent der Bemessungsgrundlage.</u></p>
<p style="text-align: center;">§ 7 Entstehung der Steuer</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;">§ 7 Entstehung der Steuer</p> <p>Die Steuer entsteht mit dem Zeitpunkt des Beginns der Steuerpflicht für den Rest des laufenden Kalenderjahres. Im <u>Übrigen</u> entsteht die Steuer mit Beginn des Kalenderjahres, für das die Steuer festzusetzen ist.</p>
<p style="text-align: center;">§ 8 Abs. 1 bis 4</p>	<p style="text-align: center;">§ 8 Abs. 1 bis 4</p>

Steuererklärung	Steuererklärung
<p>(1) Der Steuerpflichtige hat für jeden Ermittlungszeitraum jeweils bis zum 31. Mai des Jahres, für das die Besteuerungsgrundlagen ermittelt werden, eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben. In den Fällen des § 4 Abs. 2 Satz 3 hat er die Steuererklärung seiner 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>(1) <u>Die steuerpflichtige Person</u> hat für jeden Ermittlungszeitraum jeweils bis zum 31. Mai des Jahres, für das die Besteuerungsgrundlagen ermittelt werden, eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben. In den Fällen des § 4 Abs. 2 Satz 3 hat <u>sie</u> die Steuererklärung <u>ihrer</u> 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) Der Steuerpflichtige hat seiner 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>(2) <u>Die steuerpflichtige Person</u> hat <u>ihrer</u> 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>(3) Der Steuerpflichtige hat in der Steuererklärung seine Hauptwohnung und eine inländische Anschrift für die Bekanntgabe des Steuerbescheides anzugeben. Als inländische Anschrift für die Bekanntgabe des Steuerbescheides gilt die Hauptwohnung, wenn der Steuerpflichtige eine inländische Anschrift für die Bekanntgabe des Steuerbescheides nicht angibt. Gibt der Steuerpflichtige auch seine Hauptwohnung nicht an oder erweisen sich seine Angaben im Zeitpunkt der Bescheiderteilung als unzutreffend, gilt als inländische Anschrift für die Bekanntgabe des Steuerbescheides die Anschrift der Nebenwohnung.</p>	<p>(3) <u>Die steuerpflichtige Person</u> hat in der Steuererklärung <u>ihre</u> Hauptwohnung und eine inländische Anschrift für die Bekanntgabe des Steuerbescheides anzugeben. Als inländische Anschrift für die Bekanntgabe des Steuerbescheides gilt die Hauptwohnung, wenn <u>die steuerpflichtige Person</u> eine inländische Anschrift für die Bekanntgabe des Steuerbescheides nicht angibt. Gibt <u>die steuerpflichtige Person</u> auch <u>ihre</u> Hauptwohnung nicht an oder erweisen sich <u>ihre</u> Angaben im Zeitpunkt der Bescheiderteilung als unzutreffend, gilt als inländische Anschrift für die Bekanntgabe des Steuerbescheides die Anschrift der Nebenwohnung.</p>
<p>(4) Unbeschadet der sich aus Absatz 1 ergebenden Verpflichtung kann das Finanzamt jeden zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, der 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 <u>jede Person</u> zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern, <u>die im</u> 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>Ist die Nebenwohnung keine Zweitwohnung im Sinne von § 2, hat der Inhaber der Nebenwohnung 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 <u>die die Nebenwohnung innehabende Person</u> dies nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck zu erklären und die hierfür maßgeblichen Umstände anzugeben (Negativerklärung).</p>
<p style="text-align: center;">§ 9 Satz 2 Festsetzung der Steuer, Rundung</p> <p>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.</p>	<p style="text-align: center;">§ 9 Satz 2 Festsetzung der Steuer</p> <p>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 <u>oder eine Steuersatzänderung (§ 6) für den Besteuerungszeitraum erfolgt.</u></p>
<p style="text-align: center;">§ 10 Abs. 2 u. 6 Steuerentrichtung</p> <p>(2) Der Steuerpflichtige 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>(6) Hatte der Steuerpflichtige bis zur Bekanntgabe der Jahressteuer gemäß § 9 Abs. 1 keine Vorauszahlung gemäß Absatz 2 zu entrichten, so hat er die Steuer auch für die vorangegangenen Fälligkeitstage innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides zu entrichten.</p>	<p style="text-align: center;">§ 10 Abs. 2 u. 6 Steuerentrichtung</p> <p>(2) <u>Die steuerpflichtige Person</u> 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>(6) Hatte <u>die steuerpflichtige Person</u> bis zur Bekanntgabe der Jahressteuer gemäß § 9 Abs. 1 keine Vorauszahlung gemäß Absatz 2 zu entrichten, so hat <u>sie</u> die Steuer auch für die vorangegangenen Fälligkeitstage innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides zu entrichten.</p>
<p style="text-align: center;">§ 11 Mitwirkungspflicht des Grundstücks- oder Wohnungseigentümers</p> <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 vom Eigentümer eines Grundstücks</p>	<p style="text-align: center;">§ 11 Mitwirkungspflicht des Grundstücks- oder Wohnungseigentümers</p> <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 <u>von der Eigentümerin oder vom Ei-</u></p>

<p>oder einer Wohnung Auskunft darüber verlangen, ob die zur Abgabe der Erklärung verpflichtete Person bei ihm wohnt und seit wann dies gegebenenfalls der Fall ist. Ist die zur Abgabe der Erklärung verpflichtete Person ausgezogen, hat der Eigentümer des Grundstücks oder der Wohnung neben dem Zeitpunkt des Einzugs auch den Zeitpunkt des Auszugs anzugeben.</p>	<p>gentümer eines Grundstücks oder einer Wohnung Auskunft darüber verlangen, ob die zur Abgabe der Erklärung verpflichtete Person bei <u>ihr oder ihm</u> wohnt und seit wann dies gegebenenfalls der Fall ist. Ist die zur Abgabe der Erklärung verpflichtete Person ausgezogen, <u>hat die Eigentümerin oder der Eigentümer</u> des Grundstücks oder der Wohnung neben dem Zeitpunkt des Einzugs auch den Zeitpunkt des Auszugs anzugeben.</p>
<p style="text-align: center;">§ 13 Einmalige Datenübermittlung der Meldebehörde an das Finanzamt</p> <p>Die Meldebehörde übermittelt dem Finanzamt einmalig die folgenden Daten derjenigen Einwohner, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits mit Nebenwohnung gemeldet sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Familiennamen, 2. frühere Namen, 3. Vornamen, 4. Doktorgrad, 5. Ordensnamen/Künstlernamen, 6. Tag der Geburt, 7. Geschlecht, 8. gesetzlicher Vertreter (Vor- und Familiennamen, Doktorgrad, Anschrift, Tag der Geburt), 9. Anschrift der Nebenwohnung, 10. Anschrift der Hauptwohnung, 11. Übermittlungssperren. 	<p><u>Entfällt.</u></p>
<p style="text-align: center;">§ 14 Übergangsvorschrift</p> <p>(1) Die Zweitwohnungsteuer wird für denjenigen nicht erhoben, der bis zum 31. Juli 1998 die bisherige Zweitwohnung abmeldet oder als Hauptwohnung anmeldet.</p> <p>(2) § 2 Abs. 7 Satz 1 Nr. 7 ist erstmalig für den Besteuerungszeitraum 2006 <u>anwendbar</u> sowie für vorherige Besteuerungszeiträume, soweit keine materiell bestandskräftigen Steuerfestsetzungen vorliegen.</p>	<p><u>Entfällt.</u></p>

~~(3) Bestandskräftige Steuerfestsetzungen für Besteuerungszeiträume ab 2006 sind aufzuheben oder zu ändern, soweit § 2 Abs. 7 Satz 1 Nr. 7 Anwendung findet.~~

**Gesetz über eine Übernachtungsteuer in Berlin
(Übernachtungsteuergesetz – ÜnStG)**

Alte Fassung	Neue Fassung
	<p>§ 13 Datenlieferungen der Bezirksämter an das zuständige Finanzamt</p> <p>Die Bezirksämter übermitteln dem zuständigen Finanzamt jährlich die folgenden Daten derjenigen, die für Wohnraum zum Zwecke der wiederholten, nach Tagen oder Wochen bemessenen Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung oder für sonstige kurzfristige private Aufenthalte eine Genehmigung der Zweckentfremdung nach § 3 Absatz 1 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes beantragt haben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Familienname, 2. Vornamen, 3. gegenwärtige Anschrift, 4. Name und Anschrift der Eigentümerin oder des Eigentümers, sofern die Antragstellerin oder der Antragsteller nicht die Eigentümerin oder der Eigentümer ist, 5. Anschrift der Ferienwohnung bzw. des sonstigen Wohnraums.“
<p>§ 13 Inkrafttreten und erstmalige Anwendbarkeit</p> <p>Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2014 in Kraft und ist erstmals auf ab diesem Zeitpunkt rechtsverbindlich vereinbarte Übernachtungen anwendbar.</p>	<p>§ 14 Inkrafttreten und erstmalige <u>Anwendung</u></p> <p>Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2014 in Kraft und ist erstmals auf ab diesem Zeitpunkt rechtsverbindlich vereinbarte Übernachtungen anwendbar.</p>

II. Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

Berliner Zweitwohnungsteuergesetz (BlnZwStG)

Bundsmeldegesetz (BMG)

§ 17 Anmeldung, Abmeldung

- (1) Wer eine Wohnung bezieht, hat sich innerhalb von zwei Wochen nach dem Einzug bei der Meldebehörde anzumelden.
- (2) Wer aus einer Wohnung auszieht und keine neue Wohnung im Inland bezieht, hat sich innerhalb von zwei Wochen nach dem Auszug bei der Meldebehörde abzumelden. Eine Abmeldung ist frühestens eine Woche vor Auszug möglich; die Fortschreibung des Melderegisters erfolgt zum Datum des Auszugs.
- (3) Die An- oder Abmeldung für Personen unter 16 Jahren obliegt denjenigen, in deren Wohnung die Personen unter 16 Jahren einziehen oder aus deren Wohnung sie ausziehen. Neugeborene, die im Inland geboren wurden, sind nur anzumelden, wenn sie in eine andere Wohnung als die der Eltern oder der Mutter aufgenommen werden. Ist für eine volljährige Person ein Pfleger oder ein Betreuer bestellt, der den Aufenthalt bestimmen kann, obliegt diesem die An- oder Abmeldung.
- (4) Die Standesämter teilen den Meldebehörden unverzüglich die Beurkundung der Geburt eines Kindes sowie jede Änderung des Personenstandes einer Person mit.

§ 20 Begriff der Wohnung

Wohnung im Sinne dieses Gesetzes ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird. Als Wohnung gilt auch die Unterkunft an Bord eines Schiffes der Marine. Wohnwagen und Wohnschiffe sind nur dann als Wohnungen anzusehen, wenn sie nicht oder nur gelegentlich fortbewegt werden.

§ 27 Ausnahmen von der Meldepflicht

- (2) Wer im Inland nach § 17 oder § 28 gemeldet ist und für einen nicht länger als sechs Monate dauernden Aufenthalt eine Wohnung bezieht, muss sich für diese Wohnung weder an- noch abmelden. Wer nach Ablauf von sechs Monaten nicht aus dieser Wohnung ausgezogen ist, hat sich innerhalb von zwei Wochen bei der Meldebehörde anzumelden. Für Personen, die sonst im Ausland wohnen und im Inland nicht nach § 17 Absatz 1 gemeldet sind, besteht diese Pflicht nach Ablauf von drei Monaten.

Abgabenordnung (AO)

§ 169 Festsetzungsfrist

- (1) Eine Steuerfestsetzung sowie ihre Aufhebung oder Änderung sind nicht mehr zulässig, wenn die Festsetzungsfrist abgelaufen ist. Dies gilt auch für die Berichtigung

wegen offenkundiger Unrichtigkeit nach § 129. Die Frist ist gewahrt, wenn vor Ablauf der Festsetzungsfrist

1. der Steuerbescheid den Bereich der für die Steuerfestsetzung zuständigen Finanzbehörde verlassen hat oder
2. bei öffentlicher Zustellung die Benachrichtigung nach § 10 Abs. 2 Satz 1 des Verwaltungszustellungsgesetzes bekannt gemacht oder veröffentlicht wird.

(2) Die Festsetzungsfrist beträgt:

1. ein Jahr für Verbrauchsteuern und Verbrauchsteuervergütungen,
2. vier Jahre für Steuern und Steuervergütungen, die keine Steuern oder Steuervergütungen im Sinne der Nummer 1 oder Einfuhr- und Ausfuhrabgaben nach Artikel 5 Nummer 20 und 21 des Zollkodex der Union sind.

Die Festsetzungsfrist beträgt zehn Jahre, soweit eine Steuer hinterzogen, und fünf Jahre, soweit sie leichtfertig verkürzt worden ist. Dies gilt auch dann, wenn die Steuerhinterziehung oder leichtfertige Steuerverkürzung nicht durch den Steuerschuldner oder eine Person begangen worden ist, deren er sich zur Erfüllung seiner steuerlichen Pflichten bedient, es sei denn, der Steuerschuldner weist nach, dass er durch die Tat keinen Vermögensvorteil erlangt hat und dass sie auch nicht darauf beruht,

dass er die im Verkehr erforderlichen Vorkehrungen zur Verhinderung von Steuerverkürzungen unterlassen hat.

Übernachtungssteuergesetz (ÜnStG)

Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG)

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Soweit die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, darf Wohnraum im Land Berlin oder in einzelnen Bezirken nur mit Genehmigung des zuständigen Bezirksamts zweckentfremdet werden.

...

§ 2 Zweckentfremdung

(1) Eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn Wohnraum

1. zum Zwecke der wiederholten nach Tagen oder Wochen bemessenen Vermietung als Ferienwohnung oder einer Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen, verwendet wird;
2. für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird;
3. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist;
4. länger als sechs Monate leer steht oder
5. beseitigt wird.

§ 3 Genehmigung

(1) Die Genehmigung nach § 1 Absatz 1 kann auf Antrag erteilt werden, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen oder wenn in besonderen Ausnahmefällen durch die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum der durch die Zweckentfremdung eintretende Wohnraumverlust ausgeglichen wird. Die Genehmigung kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden, insbesondere können Ausgleichszahlungen verlangt werden, die zur Kompensation des durch die Zweckentfremdung entstandenen Wohnraumverlustes zur Neuschaffung von Wohnraum zu verwenden sind. Die Höhe der Ausgleichszahlung soll den Schaden, der dem Wohnungsmarkt durch die Zweckentfremdung entsteht, ausgleichen.

....