

Bredstedt

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Mittleres Nordfriesland

Vorlage (019/457/2021) Datum: 19.08.2021

Beratung und Beschlussfassung über die Neufassung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer

federführendes Amt: öffentlich
Rechtsabteilung

AZ:

mitwirkende Ämter:
Finanzabteilung

Sachbearbeiter/in:
Arno Hansen

BERATUNGSFOLGE

DATUM

Stadtvertretung Bredstedt

30.09.2021

Begründung:

Die Zweitwohnungssteuer ist eine örtliche Aufwandsteuer. Sie wird von den Gemeinden nach kommunalem Satzungsrecht für das Innehaben einer weiteren Wohnung (Zweit- bzw. Nebenwohnung) für den persönlichen Lebensbedarf erhoben.

Steuerpflichtig ist, wer im Gebiet der Gemeinde/Stadt eine Zweitwohnung im Sinne der Satzung innehat. Die Steuerpflicht ist auch dann gegeben, wenn das Objekt nicht genutzt wird, sofern jedoch eine Nutzungsmöglichkeit besteht.

Die Zweitwohnungssteuer wurde in der Vergangenheit auf der Grundlage des Steuermaßstabes der sog. „Jahresrohmiete“, die von den Finanzämtern im Rahmen der Einheitswertermittlung auf den 01.01.1964 festgestellt wird, erhoben. Dieser Maßstab wurde jahrzehntelang von der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte aller Instanzen anerkannt. Im Zuge der Rechtsprechungsentwicklung zur Grundsteuer wurde die Jahresrohmiete als geeigneter Bemessungsmaßstab für die Zweitwohnungssteuer immer mehr angezweifelt.

Nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Schleswig-Holstein vom 30.01.2019 (bestätigt durch BVerwG vom 27.11.2019) darf die Zweitwohnungssteuer nicht mehr nach dem Maßstab auf Basis „Jahresrohmiete auf Basis 1964“ erhoben werden.

Nach dem Urteil des Schleswig-Holsteinischen Oberverwaltungsgerichtes wird für die Bemessung des Aufwands für das Innehaben einer Zweitwohnung u.a. ein Flächenmaßstab als zulässig angesehen, der den sog. Wohnwert bzw. Lagewert einer Zweitwohnung im Wesentlichen anhand der Lage, der Gebäudeart und des Baujahrs vornimmt.

Weitere als zulässig erachtete Maßstäbe knüpfen an die tatsächlich geschuldeten Mietzinsen bzw. die ortsüblichen Mietzinsen sowie an eine indexierte Jahresrohmiete unter Fortschreibung eines Mietspiegels an. Da eine „offizieller belastbarer Mietspiegel“ im Amtsbereich und Stadtgebiet nicht existiert; scheidet eine solche Berechnung und Ermittlung aus und es wird eine Bemessung über den „Flächenmaßstab (Wohnwert/Lagewert)“

vorgeschlagen.

Steuerberechnung/-ermittlung:

(Bemessungsgrundlage s. § 4 der Satzung + Steuermaßstab § 5)

Die Steuer bemisst sich nach dem Lagewert (flächenabhängiger Bodenrichtwert) des Steuergegenstandes multipliziert mit der Quadratmeterzahl der Wohnfläche multipliziert mit dem Baujahresfaktor multipliziert mit dem jeweiligen Wertfaktor für die Gebäudeart multipliziert mit dem Steuersatz multipliziert mit dem Verfügbarkeitsgrad.

Der Baujahresfaktor beträgt ein Tausendstel des Zahlenwerts des Baujahres.

Der Wertfaktor für die Gebäudeart beträgt:

Wohnung	1,0
Zweifamilienhaus / Reihenhaus	1,1
Einfamilienhaus	1,2

Wird die Wohnung auch zur Vermietung an wechselnde Gäste angeboten (sogenannte Mischnutzung), wird die ermittelte Bemessungsgrundlage mit dem Verfügbarkeitsgrad multipliziert.

a) eingeschränkte Verfügbarkeit, d.h. Verfügbarkeit bis zu 90 Tagen	20 v.H.
b) eingeschränkte Verfügbarkeit, d.h. Verfügbarkeit bis zu 180 Tagen	40 v.H.
c) voll bzw. nahezu volle Verfügbarkeit d.h. Verfügbarkeit von mehr als 180 Tagen	100 v.H.

Beispielrechnung:

Lagewert	x	qm Wohnfl.	x	Baujahresfaktor	x	Gebäudefaktor	x	Steuersatz	x	Verfügbarkeitsgrad
----------	---	------------	---	-----------------	---	---------------	---	------------	---	--------------------

55 € x 125 qm x 1,990 x 1,2 x Steuersatz 3% x 100% = 492,53 €

Hinweis:

Hinsichtlich des „Steuersatzes“ ist geplant, diesen aufgrund von Abfrageergebnissen bei den Steuerpflichtigen möglichst so festzulegen und festzusetzen, dass eine vergleichbare Einnahmehöhe wie im Jahr 2019 aus der Zweitwohnungssteuer erzielt wird. Verschiebungen und Veränderungen in Einzelfällen (in der Höhe) sind jedoch nicht ausgeschlossen und auch zu erwarten.

Im Jahr 2020 wurde aufgrund der Coronavirus-Situation und der Tatsache, der „nicht mehr gültigen Steuerbemessungsgrundlage“ in der bisherigen Zweitwohnungssteuersatzung auf die Erhebung und Einziehung einer Zweitwohnungssteuer abgesehen.

Für das Jahr 2021 (bzw. oder ab 01.01.2022) ist der Erlass einer neuen Satzung mit geänderter und überarbeiteter Bemessungsgrundlage erforderlich.

Beschluss(vorschlag):

Die Stadtvertretung beschließt die Neufassung der Zweitwohnungssteuersatzung gemäß vorliegendem Satzungsentwurf, der als Anlage beigefügt ist.

Die Satzung soll zum **01.01.2021 (bzw. 01.01.2022)** in Kraft treten.

Anlagen: Entwurf Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer