

Gremium	Datum	Behandlung
Finanzausschuss	02.03.2022	Ö

Verfasser: Koop, Axel

FB/Az: 2/ 20 13 60

Bericht der Verwaltung; hier: Zweitwohnungssteuer

Zusammenfassung:

Darstellung der aktuellen Gegebenheiten und Entwicklungen für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer sowie Diskussion über eine mögliche Anpassung diverser Satzungsregelungen. Sollte der Finanzausschuss Anpassungsbedarf sehen, fertigt die Verwaltung zur nächsten Sitzung des Finanzausschusses eine entsprechende Beschlussvorlage.

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Bruns, Martin am 18.02.2022

Koop, Axel am 18.02.2022

Sachverhalt:

Nach diversen gerichtlichen Entscheidungen des Oberverwaltungsgerichts Schleswig-Holstein in den Jahren 2018 und 2019 und nicht zuletzt aufgrund der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 18.07.2019, wurde die bisherige Berechnungsmethode für Zwecke der Erhebung einer Zweitwohnungssteuer unter Berücksichtigung der Jahresrohmiete für verfassungswidrig erklärt.

Aufgrund der Karlsruher Entscheidung sind deutschlandweit Zweitwohnungssteuersatzungen in Kommunen aufgehoben bzw. neu erlassen worden (siehe Beschlussvorlage [SR/BeVoSr/377/2020](#) zur Sitzung der Stadtvertretung vom 14.12.2020).

Die Zweitwohnungssteuer wird nunmehr nach der Änderung der Bemessungsgrundlage durch Neufassung der städtischen Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Ratzeburg vom 15.12.2020 (ZwStS) auf der Grundlage der vorhandenen Bodenrichtwerte berechnet. Für einige Eigentümer von Zweitwohnungen hat sich dadurch die Steuer teilweise vervielfacht.

Dabei sind nach § 5 Abs. 2 Satz 6 ZwStS jeweils die Bodenrichtwerte anzusetzen, die in dem Kalenderjahr gelten, das dem jeweiligen Erhebungszeitraum (Veranlagungsjahr) der Zweitwohnungssteuer vorausgehen. Die Bodenrichtwerte werden

grundsätzlich alle 2 Jahre durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg angepasst. Für das Veranlagungsjahr 2021 wurden zunächst die Bodenrichtwerte aus dem Jahr 2018 herangezogen, da u. a. die Bodenrichtwerte 2020 erst im Laufe des Jahres 2021 veröffentlicht worden sind. Spätestens mit dem Veranlagungsjahr 2022 wären somit zur Berechnung der Zweitwohnungssteuer die für das Jahr 2020 neu ermittelten Bodenrichtwerte zugrunde zu legen.

Für viele Inhaber von Zweitwohnungen hatte die neue Berechnungsgrundlage bereits auf der Grundlage der Bodenrichtwerte des Jahres 2018 eine deutliche Erhöhung der zu zahlenden Zweitwohnungssteuer zur Folge, gleichwohl eine Aufkommensneutralität bei der Festlegung des Steuersatzes angestrebt worden ist.

Insgesamt sind die Gesamteinnahmen der Zweitwohnungssteuer vom Jahr 2019 (nach der alten Berechnungsgrundlage) in Höhe von 8.857,30 € auf nunmehr 56.378,41 € (Rechnungsergebnis 2021) gestiegen. Diese erhebliche Steigerung resultiert jedoch insbesondere aus Neuveranlagungen (auch rückwirkende Veranlagungen).

Die Bodenrichtwerte für das Jahr 2020 sind im Verhältnis zum Jahr 2018 nochmals deutlich angestiegen; dieser Anstieg der Bodenrichtwerte würde bei der Veranlagung der Zweitwohnungssteuer im lfd. Haushaltsjahr 2021 für eine nochmalige Erhöhung der jeweils von den Steuerpflichtigen zu zahlenden Steuerbeträge zur Folge haben.

Die Höhe der zu zahlenden Zweitwohnungssteuer ergibt sich aus der Berechnung:

modifizierter Bodenrichtwert x Quadratmeterzahl der Wohnfläche x Faktor Baujahr x Faktor Gebäudeart x Verfügbarkeitsgrad x Steuersatz

Demnach hätte z.B. ein um 50 Euro höherer Bodenrichtwert bei einem Einfamilienhaus (BJ 2000) mit einer Wohnfläche von 100 qm eine Erhöhung der Steuer um 400 Euro zur Folge.

Nach einer ersten Auswertung der Verwaltung ist festzustellen, dass die Anwendung des Bodenrichtwertes 2020 im Vergleich zur Anwendung des Bodenrichtwertes des Jahres 2018 zu Mehreinnahmen von insgesamt rd. 30.600 € führen würde. Bei 61 Fällen wäre mit einer Mehrbelastung von durchschnittlich rd. 500 € zu rechnen; bei lediglich 3 Steuerfällen bleibt der Bodenrichtwert unverändert.

Aufgrund der in der Darstellung ersichtlichen deutlichen Steigerungen der jährlichen Steuerbeträge durch die Einführung der neuen Berechnungsgrundlage auf der Grundlage der Bodenrichtwerte und der damit erfolgten höheren Belastung der Steuerpflichtigen sollte die Frage erörtert werden, ob ggfs. eine weitere Erhöhung der Steuer ausgesetzt werden sollte. Dies könnte z. B. durch eine Festschreibung der Anwendung der Bodenrichtwerte des Jahres 2018 für die Jahre 2021 und 2022 (und ggfs. der Folgejahre) erfolgen. Ebenfalls ließe sich über eine Senkung des Steuersatzes oder anderweitige Lösungsvarianten diskutieren.

Die Fragestellung sollte offen diskutiert werden, daher wird verwaltungsseitig in dieser Fragestellung auch kein Beschlussvorschlag unterbreitet, sondern zunächst lediglich berichtet. Trotzdem sei zur Beratung der Angelegenheit der Hinweis erlaubt,

dass die jährliche Belastung der Steuerpflichtigen durch die neue Berechnungsgrundlage und hier insbesondere durch die hohen Bodenrichtwerte in einer Vielzahl von Einzelfällen schon eine beachtliche Höhe erreicht hat, die durch eine eventuelle weitere Steigerung der Bodenrichtwerte sich in den nächsten Jahren noch weiter fortsetzen wird. Darüber hinaus wird bei einer weiteren Erhöhung der Zweitwohnungssteuer grundsätzlich von einer weiteren Ablehnung der Steuer durch die Steuerpflichtigen ausgegangen, was wohl eine Erhöhung der Widerspruchs- und Klagefälle nach sich ziehen würde.

Sollte eine Festschreibung der Bodenrichtwerte gewünscht sein, so könnte dies durch eine einfache Satzungsänderung in § 5 (Steuermaßstab) Absatz 2 durch das Ergänzen eines Satzes vorgenommen werden: „Für die Veranlagungen der Erhebungszeiträume der Jahre 2021 und 2022 wird der Bodenrichtwert des Jahres 2018 festgeschrieben.“ Es könnte dann in bestimmten Zeitabständen (jährlich / alle zwei Jahre) eine Überprüfung dieser Regelung bzw. eine erneute Befassung des Ausschusses mit dieser Fragestellung erfolgen.

Im Zuge der Beratung über eine mögliche Anpassung der Zweitwohnungssteuersatzung sollte auch die vielfach von den Steuerpflichtigen monierte Ausgestaltung der Regelungen zum Verfügbarkeitsgrad diskutiert werden.

In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist anerkannt, dass eine Zweitwohnung dann zweitwohnungssteuerfrei bleibt, wenn sie allein zum Zwecke der Kapitalanlage angeschafft und gehalten wird; denn dann kommt in dem Innehaben nicht eine Einkommensverwendung im Sinne eines Konsums, sondern die Absicht zum Tragen, Einkünfte zu erzielen. Bereits in dem Begriff des Vorhaltens für Zwecke der persönlichen Lebensführung liegt zudem begründet, dass es nicht auf eine tatsächlich realisierte Eigennutzung ankommt, sondern konstitutiv allein auf die rechtlich bestehende Möglichkeit zur Selbstnutzung abzustellen ist. Wegen dieser bereits verfassungsrechtlich aus dem Begriff der Aufwandsteuer gebotenen Differenzierung hat die Stadt Ratzeburg in ihrer Satzung Vorkehrungen für die Fälle getroffen, in denen eine Mischnutzung überwiegend vorliegt, die Zweitwohnung also teilweise selbst genutzt und teilweise vermietet wird.

Dabei ist es in den Fällen der Mischnutzung von Verfassungen wegen nicht geboten, die bemessene Zweitwohnungssteuer bei lediglich zeitweiliger Vermietung nur anteilig zu erheben. Allerdings kann bei einem eklatanten Missverhältnis zwischen von vornherein vertraglich befristeter Eigennutzungsmöglichkeit und Vermietung die Zugrundelegung der vollen Bemessungsgrundlagen für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer unverhältnismäßig erscheinen. Entsprechend hat die Stadt im Rahmen ihres satzungsrechtlichen Gestaltungsspielraums die nachstehenden Verfügbarkeitsgrade definiert:

volle/nahezu volle Verfügbarkeit (mehr als sechs Monate) = 100 v. H.
mittlere Verfügbarkeit (bis zu sechs Monate) = 50 v. H.
eingeschränkte Verfügbarkeit (bis zu drei Monate) = 25 v. H.

Eine weitergehende Staffelung oder Anpassung des Steuermaßstabs nach dem Verfügbarkeitsgrad ist grundsätzlich nicht geboten, könnte jedoch angesichts dessen,

dass der abgestufte Verfügbarkeitsgrad in lediglich zwei Steuerfällen Anwendung findet, ebenfalls im Zuge einer möglichen Satzungsanpassung erörtert werden.

Hinweis: Zur neuen Berechnungsgrundlage der Zweitwohnungssteuer auf der Grundlage der Bodenrichtwerte gibt es derzeit noch keine rechtskräftigen Urteile des Verwaltungsgerichtes. Folglich gibt es auch noch keine gerichtlichen Aussagen zur zulässigen Höhe der Zweitwohnungssteuer im jeweiligen Einzelfall bzw. allgemein für einzelne Wohnobjekte bzw. für bestimmte Objektarten oder grundsätzlich zum Steuersatz.