

# Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2018 – 2023

Datum: 04.08.2022

SR/BeVoSr/673/2022

Gremium	Datum	Behandlung
Finanzausschuss	23.08.2022	Ö
Hauptausschuss	05.09.2022	Ö
Stadtvertretung	19.09.2022	Ö

Verfasser: Koop, Axel

FB/Aktenzeichen: 2 / 20 13 60

## I. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Ratzeburg

**Zielsetzung:** Anpassung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer zur Abmilderung der Folgen der gestiegenen Bodenrichtwerte

### **Beschlussvorschlag:**

Der **Finanzausschuss** empfiehlt,  
der **Hauptausschuss** empfiehlt und  
die **Stadtvertretung** beschließt,

die I. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Ratzeburg gemäß Entwurf (Stand: 04.08.2022).

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Verfasser

### **elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:**

Graf, Eckhard, Bürgermeister am 04.08.2022

Koop, Axel am 04.08.2022

### **Sachverhalt:**

Die Zweitwohnungssteuer wird zurzeit gemäß der 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.

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 und sind Basis für die Besteuerung von Grund und Boden. 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 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 rd. 110.000 € (AO-Soll, 03.08.22) 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 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. 25.400 € führen würde. Bei 58 Fällen wäre mit einer Mehrbelastung von durchschnittlich rd. 440 € zu rechnen; bei 31 Steuerfällen bleibt der Bodenrichtwert unverändert.

Im Vergleich zur Anwendung der Bodenrichtwerte 2022 zu 2020 ergeben sich Mehreinnahmen in Höhe von insgesamt rd. 16.600 €; in dem Veranlagungsjahr 2023 wären alle Eigentümer von Zweitwohnungen (zurzeit 89) betroffen. Die durchschnittliche Mehrbelastung gegenüber dem Veranlagungsjahr 2021 läge nochmals bei rd. 190 €.

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, gleichwohl die Verwaltung einen Vorschlag in der beigefügten Änderungssatzung unterbreitet hat. An dieser Stelle sei 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 eventuell 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 xxx wird der Bodenrichtwert des Jahres xx 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.

Dieser Vorschlag wird verwaltungsseitig jedoch nur für das Veranlagungsjahr 2021 empfohlen, da hier erstmalig die Bodenrichtwerte des Jahres 2018 zugrunde gelegt worden sind und somit die Steuerpflichtigen auf den Inhalt der Bescheide vertraut haben dürften. Bei einer nochmaligen Änderung der Berechnungsgrundlagen wären zudem sämtliche Bescheide anzupassen.

Ab dem Veranlagungsjahr 2022 sollten dann jedoch die fortgeschriebenen Bodenrichtwerte Anwendung finden. Um einen sprunghaften Anstieg der Steuer entgegenzuwirken, könnte hier über eine Senkung des Steuersatzes nachgedacht werden.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, ab dem Veranlagungsjahr 2022 den Steuersatz von zurzeit 4% um 0,75 %-Punkte auf folglich 3,25% zu senken. Dies hätte zur Folge, dass in 2022 die Einnahmen gegenüber dem Vorjahr nur gering steigen, ab dem Veranlagungsjahr 2023 dann mit einem prozentualen Zuwachs in Höhe von rd. 14 % zu rechnen ist. Dieser Anstieg dürfte insgesamt vertretbar sein und sichert der Stadt Ratzeburg entsprechende Mehreinnahmen zur allgemeinen Deckung des Haushalts. Entsprechende Übersichtstabellen sind als Anlagen beigefügt und werden zudem am Sitzungstag für Berechnungszwecke bereitgehalten.

Die vorgenannten Vorschläge sind in der beigefügten Änderungssatzung enthalten. Gleichzeitig enthält der Satzungsentwurf diverse (redaktionelle und rechtliche) Anpassungen an aktuelle Gegebenheiten bzw. Urteile des OVG Schleswig, u. a.

- Streichung der Regelungen zur Steuerbefreiung (§ 4) und Ergänzung eines Tatbestands in § 3 Abs. 3 (Steuerpflicht)
- Änderungen in den §§ 8 (Anzeigepflicht) und 9 (Steuererklärungen, Mitteilungspflichten) zur Verbesserung der Verwaltungsabläufe

**Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Im lfd. Haushaltsjahr ergeben sich grundsätzlich keine finanziellen Auswirkungen, da die Festsetzungsbescheide für das Jahr 2022 erst im Folgejahr versandt werden. Ab dem Haushaltsjahr 2023 wird aufgrund der steigenden Bodenrichtwerte und trotz Senkung des Steuersatzes von Mehreinnahmen in Höhe von rd.13.500 € ausgegangen.

**Anlagenverzeichnis:**

- I. Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Ratzeburg
- Übersichten zur Berechnung der Zweitwohnungssteuer