

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2023 – 2028

Datum: 05.03.2025

SR/BeVoSr/089/2025/1

Gremium	Datum	Behandlung
Stadtvertretung	17.03.2025	Ö

Verfasser/in: Koop, Axel

FB/Aktenzeichen: 2 / 20 13 60

Neufassung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Ratzeburg

Zielsetzung: Sicherung einer Einnahmequelle im Rahmen der kommunalen Abgabenhöhe

Beschlussvorschlag:

Die **Stadtvertretung** beschließt,

die Neufassung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Ratzeburg gemäß Entwurf.

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Graf, Eckhard, Bürgermeister am 05.03.2025

Koop, Axel am 05.03.2025

Sachverhalt:

Ausgangslage

In den Sitzungen des Finanzausschusses am [14.05.2024](#) und am [12.11.2024](#) hat die Verwaltung über aktuelle Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Schleswig zu Zweitwohnungssteuersatzungen anderer Gemeinden in Schleswig-Holstein berichtet. Die Anwendung des absoluten Bodenrichtwerts als Teil der Maßstabsregelung führe nach Auffassung des Gerichts dazu, dass die Grundlage für die Bemessung der Zweitwohnungssteuer vom Bodenrichtwert zu stark dominiert werde, während sich die sonstigen Bemessungsfaktoren (Wohnungsgröße, Baujahresfaktor, Gebäudeartfaktor etc.) im Vergleich dazu nicht ausreichend auswirken würden.

Da die Stadt Ratzeburg in ihrer Satzung ebenfalls den absoluten Bodenrichtwert als Grundlage für die Bemessung der Zweitwohnungssteuer anwendet, ist auch eine

Anpassung der städtischen Satzung erforderlich. Aufgrund der Urteile wurde in der als Anlage beigefügten Satzung eine Gewichtung/Relativierung des Bodenrichtwerts verankert, siehe § 5 Abs. 2 des Entwurfs. Dabei wird für die Ermittlung des Lagefaktors der modifizierte Bodenrichtwert des jeweiligen Grundstückes ins Verhältnis zu dem Höchstbodenrichtwert im Satzungsgebiet gesetzt und das Ergebnis mit dem Wert „1“ addiert. Anschließend erfolgt die bislang übliche Berechnung durch Multiplikation des errechneten Werts mit den weiteren Berechnungsparametern (Quadratmeterzahl der Wohnfläche, Baujahresfaktor, Wertfaktor für Gebäudeart und Verfügbarkeitsgrad). Das Ergebnis wird mit einhundert multipliziert. Die sodann ermittelte Bemessungsgrundlage wird mit dem örtlichen Steuersatz multipliziert. Nach den ersten Vergleichsberechnungen zur Erzielung einer Aufkommensneutralität im Vergleich zum Jahr 2023 müsste der bisherige Steuersatz von bislang 4,00 % auf nunmehr 6,00 % angepasst werden.

Vorgehen zur Umsetzung der neuen Satzung und Sicherstellung des Günstigkeitsprinzips

Im Haushaltsjahr 2025 musste bislang auf die Erhebung der Zweitwohnungssteuer verzichtet werden, da der Bemessungsmaßstab in der städtischen Satzung rechtswidrig ist und somit nicht mehr angewandt werden darf. Die Neufassung der Satzung der Stadt Ratzeburg über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer sollte rückwirkend zum 01.01.2020 in Kraft treten. Hierbei ist jedoch sicherzustellen, dass die so erkannten Steuerpflichtigen nicht schlechter gestellt werden als bei Anwendung der bisherigen Satzungsregelung (Schlechterstellungsverbot gem. § 2 Abs. 2 Kommunalabgabengesetz).

Soweit die neuen Regelungen rückwirkend in Kraft treten, finden diese jedoch keine Anwendung, sofern die Steueransprüche im Einzelfall bereits bestandskräftig festgesetzt worden sind. Die Verwaltung hat demnach die Bescheide für rd. 80 Fälle aus 2024 (Vorauszahlungen) sowie für zwei lfd. Gerichtsverfahren anzupassen und entsprechende Vergleichsberechnungen durchzuführen.

Vorberatungsergebnis

Sowohl der Finanzausschuss als auch der Hauptausschuss votierten einstimmig für die Neufassung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer. Im Hauptausschuss hat die Verwaltung zwei redaktionelle Korrekturen vorgetragen. Der Steuersatz war irrtümlicherweise mit 5 Prozentpunkten in § 6 der Satzung angegeben; für die Sicherstellung der Aufkommensneutralität gemäß Beschlussvorlage (s.o.) beträgt dieser jedoch 6 Prozentpunkte. Ebenso wurde § 6 Abs. 3 Satz 1 der Satzung dahingehend modifiziert, dass die Stadt nicht auf Basis des für das Vorjahr festgesetzten Jahressteuerbetrages, sondern vielmehr auf die zu erwartende Höhe der Jahressteuer Vorauszahlungen berechnet und erhebt.

Beide Korrekturen sind nunmehr im beigefügten Satzungsentwurf eingepflegt.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: grundsätzlich keine, da durch Anpassung des Steuersatzes eine Aufkommensneutralität im städtischen Haushalt erzielt werden soll. Durch Anwendung des Schlechterstellungsverbots kann es allerdings im Jahr 2025 zu (geringfügigen) Mindereinnahmen kommen.

Anlagenverzeichnis:

Neufassung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Ratzeburg