

Betreff

Beratung und Beschluss über die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Stangheck

Sachbearbeitende Dienststelle:

Finanzabteilung

Datum

08.07.2020

Sachbearbeitung:

Matthias Matzner

Beratungsfolge (Zuständigkeit)

Gemeindevertretung der Gemeinde Stangheck (Beratung und Beschluss)

Sitzungstermin

Status

Ö

Sachverhalt:

Die Zweitwohnungssteuer wurde bisher gem. der Satzung der Gemeinde Stangheck anhand der Jahresrohmiete (Wert wurde vom Finanzamt ermittelt) berechnet. Die Jahresrohmiete ist der Mietwert einer Wohnung auf Grundlage der Einheitswerte des Mietspiegels von 1964. Diese bisherige Bemessungsgrundlage wurde mit Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 27.11.2019 (9 C 3.19; 9 C 4.19) als verfassungswidrig eingestuft.

Folge: Die Gemeinden müssen neue Satzungen verabschieden.

Findung einer neuen Berechnungsgrundlage:

Der Schleswig-Holsteinische Gemeindetag (SHGT) hat verschiedene Satzungsvorschläge entworfen, die die aktuelle Rechtsprechung und die vom Gericht geforderten Differenzierungen berücksichtigen. Der erste Entwurf sah eine Berechnung anhand der Jahresnettokaltmiete vor. Da es im Amtsgebiet keine belastbaren Mietspiegel gibt, ist diese Berechnungsgrundlage nicht anwendbar. Der zweite Entwurf basiert auf der Berechnung anhand des Bodenrichtwertes. In einer ämterübergreifenden Arbeitsgruppe (Stadt Schleswig, Stadt Kappeln, Stadt Lübeck, Amt Süderbrarup und Amt Geltinger Bucht) wurde diese Berechnung auf Grundlage des Bodenrichtwertes favorisiert. Der Bodenrichtwert wird vom Gutachterausschuss des Kreises Schleswig-Flensburg herausgegeben und kostenfrei zur Verfügung gestellt.

Neuberechnung anhand des Bodenrichtwertes:

Innerhalb einer Gemeinde gibt es verschiedene Bodenrichtwertzonen. Innerhalb dieser Zone gibt es einen einheitlichen Bodenrichtwert und eine Bezugsfläche. Um innerhalb einer Gemeinde alle Grundstücke – unabhängig von Ihrer tatsächlichen Größe – vergleichbar zu machen, wird auf den Bodenrichtwert ein Umrechnungskoeffizient angewendet. Diese Umrechnungskoeffizienten werden ebenfalls vom Gutachterausschuss für die jeweiligen Grundstücksgrößen bereitgestellt. Die Vergleichbarkeit wird erreicht, in dem alle Grundstücke einheitlich auf eine Bezugsfläche vom 700 m² mit Hilfe des Umrechnungskoeffizienten umgerechnet werden. Dieser dann flächenabhängige Bodenrichtwert wird in der Satzung als **Lagewert** bezeichnet.

Dieser Lagewert wird zur Berechnung der Zweitwohnungssteuer mit der Wohnfläche, dem Baujahresfaktor (Baujahr / 1000) und dem Gebäudeartfaktor multipliziert. Auf das Ergebnis werden der Steuersatz und der Verfügbarkeitsgrad angewendet.

Ermittlung des Steuersatzes:

Auf freiwilliger Basis wurden bereits Datenerhebungsbögen an alle bisher Zweitwohnungssteuerpflichtigen gesendet, um einen steueraufkommensneutralen Steuersatz für diese neue Berechnung zu finden. In der Gemeinde Stangheck beträgt dieser **6,5 %**.

Rückwirkendes Inkrafttreten:

Die neue Satzung soll rückwirkend zum 01.01.2013 in Kraft treten. Dies ist notwendig, um auch bisher nicht erfasste Fälle mit der nach den gesetzlichen Vorschriften größtmöglichen Rückwirkung veranlagen zu können (7 Jahre).

Abrechnung 2019:

Da die Zweitwohnungssteuer für das Jahr 2019 bisher nur als Vorauszahlung erhoben worden ist, stehen die Abrechnungen noch aus. Hierfür ist dann ebenfalls die neue Satzung anzuwenden. Jedoch dürfen die Steuerpflichtigen rückwirkend nicht schlechter gestellt werden als nach der alten Satzung.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Stangheck beschließt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Stangheck in der vorgelegten Form. Die Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2013 in Kraft.

Anlagen:

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Stangheck