

Gemeinde Büchen

Informationsvorlage

Bearbeiter/in:

Florian Gierlinger

Beratungsreihenfolge:

Gremium

Finanz- und Rechnungsprüfungsausschuss der
Gemeinde Büchen

Datum

01.09.2020

Beratung:

Erlass einer neuen Zweitwohnungssteuersatzung

Sach- und Rechtslage:

Durch die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes zur Grundsteuer, mit der das bisherige Bemessungssystem der Grundsteuer (§ 79 BewG) für verfassungswidrig erklärt wurde, ist es erforderlich, auch das Bemessungssystem der Zweitwohnungssteuer neu zu entwickeln.

Das Schleswig-Holsteinische Obergerverwaltungsgericht (OVG) hat mit zwei Urteilen die bisher in nahezu allen Zweitwohnungssteuersatzungen enthaltene Bezugnahme auf die „bereinigte Jahresrohmieta“, welche einen Faktor für die bisherige Ermittlung der Grundsteuermessbeträge darstellte, verworfen und das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig hat am 27.11.2019 die Revision abgewiesen.

Somit sind wir rechtlich gehalten, ein neues Bemessungssystem für die Erhebung der Zweitwohnungssteuer zu entwickeln.

Aufgrund dieser rechtlichen Situation hat sich eine verbandsübergreifende Arbeitsgruppe des Städteverbandes Schleswig-Holstein und des Schleswig-Holsteinischen Gemeindetages gebildet. Ziel der Arbeitsgruppe war die Erarbeitung eines rechtssicheren und abgestimmten Satzungsmusters auf der Basis der Hinweise aus den beiden Urteilen des Obergerverwaltungsgerichtes vom 30.01.2019.

Zwei Satzungsmuster liegen nun vor, die folgende Bemessungsgrundlagen beinhalten:

1. Anknüpfung an die **tatsächlichen Verhältnisse**, also den vom Mieter einer Zweitwohnung geschuldeten Mietzins bzw. bei Eigentümern von Zweitwohnungen den geschätzten ortsüblichen Mietzins für Räume gleicher Art, Lage und Ausstattung.

2. Anknüpfung an einen **Flächenmaßstab** (Modell der Hansestadt Lübeck).

Die Bemessungsgrundlage nach den tatsächlichen Verhältnissen ist bei ländlich strukturierten Gemeinden nur schwer umsetzbar, weil häufig über keinen Mietspiegel verfügt wird und die meisten Zweitwohnungen von den Eigentümern selbst genutzt werden.

Unter Abwägung der Vor- und Nachteile der vom Oberverwaltungsgericht vorgeschlagenen Lösungsansätze und der vorliegenden Satzungsmuster bietet sich für die Erhebung der Zweitwohnungssteuer eine Bemessungsgrundlage nach dem **Flächenmaßstab** an, der wie folgt berechnet wird:

1. der Bodenrichtwert multipliziert mit
2. der Quadratmeterzahl der Wohnfläche multipliziert mit
3. dem Baujahr (Baujahresfaktor) des Objektes multipliziert mit
4. der Gebäudeart (Wertfaktor) des Objektes

Rückwirkende Normierung der Satzung und Beachtung des Schlechterstellungsverbotes

Das Oberverwaltungsgericht hat in seinen beiden Urteilen den Hinweis gegeben, dass die Gemeinden berechtigt sind, unter Beachtung des Schlechterstellungsverbotes, einen Steuermaßstab mit Rückwirkung zu normieren.

Das heißt, wir müssen bei der Abrechnung für die Jahre 2019 und 2020 in allen Fällen eine Vergleichsberechnung zwischen alter und neuer Bemessungsgrundlage veranlassen und können nur die für den Steuerpflichtigen günstigere Berechnung zugrunde legen, damit keine Schlechterstellung erfolgt.

Zusätzlich empfehlen wir der Gemeinde, die Satzung rückwirkend für sieben Jahre zu erlassen, damit wir in den Fällen, bei denen der/die Steuerpflichtige seiner/ihrer Anzeigepflicht nicht nachkommt bzw. nachgekommen ist, bei Bedarf eine rückwirkende Veranlagung vornehmen können.

Steuerfestsetzung und weitere Verfahrensweise

Die Bemessungsgrundlage nach dem Flächenmaßstab ist mit einem geringen Verwaltungsaufwand zu ermitteln. Die amtlichen Bodenrichtwerte liegen vor und werden bei Bedarf alle zwei Jahre aktualisiert. Alle Werte sind dem Steuerpflichtigen zugänglich und er kann somit ohne viel Aufwand seine Jahressteuer nachvollziehen. Die Höhe der jährlich zu zahlenden Zweitwohnungssteuer wird durch den festzusetzenden Steuersatz bestimmt, der sich erst dann ermitteln lässt, wenn die neu zu ermittelnden Bemessungsgrundlagen vorliegen. Aus diesem Grunde werden wir den Zweitwohnungssteuerpflichtigen nunmehr über die Entwicklung eines neuen Bemessungssystems für die Zweitwohnungssteuer informieren und gleichzeitig eine Steuererklärung (siehe Anlage) zur Ermittlung der Bemessungsgrundlagen für die Neuberechnung der Zweitwohnungssteuer zusenden, die bis zum 21.09.2020 zurückzureichen ist.