

# **Gemeinde Fitzen**

## **Beschlussvorlage**

### **Bearbeiter/in:**

Larissa Lubczyk

### **Beratungsreihenfolge:**

#### **Gremium**

Gemeindevertretung Fitzen

#### **Datum**

14.12.2021

### **Beratung:**

## **Neufassung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Fitzen**

### **Sachdarstellung und Begründung:**

Die aktuelle Rechtsprechung über die Erhebung von Zweitwohnungssteuern wurde durch das Oberverwaltungsgericht Schleswig-Holstein (OVG) sowie durch das Bundesverwaltungsgericht bezüglich der Bemessungsgrundlage der Zweitwohnungssteuer als verfassungswidrig erklärt. Die Jahresrohmiete als Steuermaßstab wurde für rechtswidrig befunden, weswegen ein dem Gleichheitsgrundsatz entsprechender neuer Steuermaßstab entwickelt werden muss.

Für das Jahr 2019, 2020 und 2021 wurden bereits zu Beginn des jeweiligen Jahres Vorauszahlungen auf die Zweitwohnungssteuer erhoben. Die endgültige Festsetzung erfolgt zu Beginn des darauffolgenden Jahres, in diesem Fall jedoch ab 2022. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die endgültige Festsetzung keine Schlechterstellung des einzelnen Steuerpflichtigen, das heißt keine Steuererhöhung gegenüber der bisherigen Regelung bedeuten darf. Auch wenn die Steuerhöhe laut Satzung verändert wird, ist damit also keine rückwirkende Erhöhung für die Veranlagungsjahre ab 2019 verbunden.

Seit der Entscheidung des OVG's war eine Arbeitsgruppe des Schleswig-Holsteinischen Gemeindetages (SHGT) damit beschäftigt, eine neue Mustersatzung vor dem Hintergrund der neuen Rechtsprechung zu entwickeln. Es sind zwei Alternativen vorgeschlagen. Ein Muster bezieht sich auf eine Jahresrohkaltmiete, sofern ein Nachweis über einen Mietspiegel möglich ist. Das andere Muster bezieht sich auf Bodenrichtwerte, die mit mehreren Faktoren zu einer Bemessung führen.

Da für die Gemeinde Fitzen oder die Region keine nutzbaren Mietspiegel für eine solche Satzung vorliegen, ist es sinnvoll sich an der anderen Methode zur Ermittlung einer Bemessung zu orientieren. Die Bodenrichtwerte werden jährlich neu durch den Gutachterausschuss des jeweiligen Kreises ermittelt. Zusätzlich wurden als wesentliche aufwandsbestimmte Faktoren die Lage, Größe der Wohnung, Gebäudeart, Baujahr und Verfügbarkeitsgrad berücksichtigt.

Zur Bemessung der Steuer ist nunmehr als Berechnungsformel vorgesehen:

(1) flächenabhängiger Bodenrichtwert multipliziert mit der (2) Wohnungsgröße multipliziert mit einem (3) baujahresabhängigen Faktor multipliziert mit einem (4) gebäudeartabhängigen Faktor multipliziert mit dem (5) Steuersatz. Wird die Wohnung auch zur Vermietung an wechselnde Gäste

angeboten (sogenannte Mischnutzung), wird die ermittelte Bemessungsgrundlage mit dem Verfügbarkeitsgrad multipliziert.

Wesentlich verändert sich die Bemessung im Vergleich zu der Satzung vom 23. März 2011 dahingehend, dass die Bodenrichtwerte der unterschiedlichen Zonen auf Grundlage einer gemeinsamen Basis untereinander angepasst werden. Zudem ist der Faktor für die Gebäudeart neu hinzugekommen sowie die baujahresabhängigen Faktoren und die Wohnungsgröße.

Als wichtigster Indikator für den Wert der Lage einer Zweitwohnung kommen die Bodenrichtwerte in Betracht. Bodenrichtwerte sind als durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb einer bestimmten Zone errechnete Werte, die in Grundstücksmerkmalen, insbesondere Art, Maß und Nutzbarkeit vergleichbar sind und im Wesentlichen gleiche Wertverhältnisse darstellen. Der Bodenrichtwert wird vom Gutachterausschuss des jeweiligen Kreises nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches ermittelt. Hierbei sind die Gutachterausschüsse verpflichtet, wertbeeinflussende Merkmale des Grundstückes darzustellen. Der Bodenrichtwert nimmt eine angemessene Differenzierung unterschiedlicher Wohnlagen vor. Die Vorgaben nach dem Baugesetzbuch führen zudem zu einem einheitlichen und normierten Vorgehen bei der Wertermittlung, sodass der Bodenrichtwert als sachgerechte Berechnungsgrundlage erscheint.

Die Steuer für das Innehaben einer Zweitwohnung hängt neben der Lage auch wesentlich von der Größe der Wohnung ab. Daher wird die Wohnungsgröße bei der Berechnung des Steuermaßstabs durch Multiplikation mit dem Bodenrichtwert berücksichtigt. Um auch hier zu einer einheitlichen und normierten Ermittlung zu kommen, wird die Wohnfläche nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung ermittelt.

Es ist realitätsnah davon auszugehen, dass ein freistehendes Einfamilienhaus mit 80 qm Wohnfläche einen wesentlich anderen Wert hat, als eine 80 qm große Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Auch diese wesentlichen Unterschiede sind daher zu berücksichtigen.

Der Steuersatz wurde so angepasst, dass das Schlechterstellungsverbot berücksichtigt wird und im Verhältnis zu amtsangehörigen Gemeinden steht. Zur Vorermittlung der Einnahmen aus der Steuer lagen nicht für alle Steuerfälle die maßgebenden Faktoren vor. Von 85 Steuerpflichtigen gaben bisher nur 52 auswertbare Rückmeldungen. Hierfür erfolgen Schätzungen nach Aktenlagen.

Eine vorläufige Vergleichsrechnung wurde mit einem Wert von 2,5 % durchgeführt. Hierbei sind keine nennenswerten finanziellen Einbußen zu verzeichnen.

### **Beschlussempfehlung:**

Die Gemeindevertretung Fitzen beschließt die neue Satzung der Gemeinde Fitzen über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer in Form der in der Anlage beigefügten Satzung.

### **Anlagen:**

Neue Satzung der Gemeinde Fitzen über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer