

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2016/175

Fachbereich/Amt: I - Kämmerei
Bearbeiter-in/Tel.: Herr Oetken / 604-201

Datum: 24.10.2016

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Tourismus	14.11.2016	öffentlich
Verwaltungsausschuss	22.11.2016	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde	13.12.2016	öffentlich

Zweitwohnungssteuersatzung - Umstellung des Steuermaßstabes

Beschlussvorschlag:

Die bisherige Zweitwohnungssteuersatzung vom 18.12.2007 wird aufgehoben und die neue Zweitwohnungssteuersatzung zum 01.01.17 beschlossen.

Sachverhalt:

Aufgrund der Urteile des Verwaltungsgerichtes Oldenburg in drei Fällen vom 21.04.16, in denen der bisherige Steuermaßstab als nicht mehr sachgerecht eingestuft wurde, muss die Zweitwohnungssteuersatzung und insbesondere der Maßstab angepasst werden (siehe Bericht der Verwaltung WuFT 19.09.16). Wegen des Umfangs der Überarbeitungen wurde eine neue Satzung ab dem 01.01.17 erstellt (Anlage 1) unter gleichzeitiger Aufhebung der bisherigen Satzung.

Bisheriger Steuermaßstab:

Zum 01.01.2009 wurde erstmalig eine Zweitwohnungssteuersatzung für unsere Gemeinde beschlossen. Bei der Wahl des Steuermaßstabes standen damals zwei Modelle zur Verfügung. Wir haben uns damals für das gerade bei den Küstenorten durchweg vorhandene Modell entschieden, bei dem die Steuer anhand eines zumeist fiktiv berechneten Mietaufwandes für die Wohnung festgelegt wurde. Dabei gab es je nach Größe der Wohnung vier Steuertarife, so dass die Steuerpflichtigen entweder 350,-, 430,-, 520,- oder 600,-€ im Jahr zu zahlen hatten.

Wegen der einfacheren Handhabung hatten wir uns seinerzeit für dieses Modell entschieden. Da dieser Maßstab nicht mehr anerkannt wird, müssen wir nun auf die alternative Möglichkeit der Besteuerung nach dem anhand der Einheitswerte des Finanzamtes festgestellten Mietwerte zurückgreifen.

Steuermaßstab:

Die Steuer berechnet sich gem. § 4 der Satzung nach dem Mietwert. Als Mietwert gilt dabei gem. § 4 Abs. 2 die Jahresrohmiete, die vom Finanzamt Westerstede im Rahmen der Einheitswertfeststellung ermittelt wurde. Da die Jahresrohmiete auf den Stichtag 01.01.1964 berechnet wird, erfolgt eine Hochrechnung auf die Verhältnisse des Erhebungszeitraumes mittels eines vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Preisindex der Lebenshaltung

aller Privathaushalte. Aus diesem indexierten Mietwert (Anlage 2) multipliziert mit dem Steuersatz ergibt sich die jährlich zu zahlende Zweitwohnungssteuer.

Wurde vom Finanzamt keine Jahresrohmiere festgestellt, wird sie in Anlehnung an die Miete, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage, Größe und Ausstattung regelmäßig bezahlt wurde, geschätzt und hochgerechnet (§ 4 Abs. 5). Als Anhaltspunkte werden hier fiktive Mietpreise vom Finanzamt herangezogen, die sich in einfachste, einfache, mittlere, gute und gehobene Ausstattung je nach Lage der Wohnung unterteilen und dann entsprechend indexiert werden.

Die Angaben zur Jahresrohmiere wurden für die aktuellen Steuerfälle vom Finanzamt Westerstede bereits mitgeteilt. Bei ca. 70 von 380 Wohnungen, die sich überwiegend in Wochenendhausgebieten befinden, wurde keine Jahresrohmiere festgestellt; diese werden daher nach § 4 Abs. 5 besteuert. Bei neuen Steuerpflichtigen werden die Daten vom Finanzamt angefordert.

Die Berechnung der Zweitwohnungssteuer anhand der indexierten Jahresrohmiere wird in der Rechtsprechung, auch der des Verwaltungsgerichtes Oldenburg und des Bundesverwaltungsgerichtes, allgemein als zulässig angesehen ungeachtet der unterschiedlich berechneten Indizes. Insgesamt führt der Maßstab zu einer steuergerechteren und individueller berechneten Abgabe, die näher an die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit anknüpft und dem Gleichheitsgrundsatz gerechter wird als z.B. die pauschalierte Festlegung einer ortsüblichen Miete. Teils kommt es durch die Änderung des Maßstabes zu Verschiebungen der Steuerlast. So müssen einige Steuerpflichtige ungefähr die Hälfte oder weniger an Steuern zahlen wie bisher, andere; insbesondere Besitzer größerer Wohnungen, die bisher eine durch die Staffelung gedeckelte Steuerlast zu tragen hatten; über das Doppelte.

Wird die Jahresrohmiere durch das Finanzamt geändert, ist der Steuermaßstab zum Fortschreibungs- bzw. Neufeststellungszeitpunkt anzupassen. Auch der Index muss jährlich durch die zum September des Vorjahres festgestellte Preissteigerungsrate sowie durch ein neues Basisjahr, dass alle fünf Jahre durch das Bundesamt für Statistik aktualisiert wird, angepasst werden. Die Steuerpflichtigen werden künftig aber in jedem Jahr zu einem geänderten Betrag veranlagt.

Weitere Änderungen:

Die Einnahmen der Zweitwohnungssteuer betragen seit der Einführung 2009 zwischen 176.000 € und 186.000 €. Mit der Umstellung und dem vorgeschlagenen Steuersatz kann mit dem gleichen Einnahmenvolumen geplant werden.

Der Begriff der Hauptwohnung wurde in § 2 der Satzung unabhängig vom Melderecht definiert, um auch Personen einzuschließen, die sich vorwiegend im Ausland aufhalten, aber aufgrund des Bundesmeldegesetzes in Bad Zwischenahn mit Hauptwohnung gemeldet sind. Im Übrigen richtet sich die Definition der Hauptwohnung an das Melderecht (vorwiegender Aufenthalt). Der Begriff der Wohnung wurde definiert, um auch Wochenendhäuser/Holzhäuser etc. ausdrücklich einzubeziehen, die vielfach in entsprechenden Gebieten um das Meer vorzufinden sind.

Gemeinschaftsunterkünfte (z.B. Therapiezentrum Kayhauserfeld), Betreuungsheime (z.B. Alters-/Pflegeheime) und Schwesternwohnheime (Karl-Jaspers-Klinik) gelten dabei gem. Abs. 2 nicht als Wohnung.

In § 5 wurde die Ermäßigungsregelung bei einer rechtlich eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit, z.B. bei einer Teilvermietung über einen Vermittler, eingefügt. Neu aufgenommen wurde eine Ermäßigungsregelung bei einer eigengenutzten Ferienwohnung anhand der Gästezahlen, die nachträglich zu beantragen ist. Diese Ermäßigung wurde bisher aufgrund

der Rechtsprechung und einer internen Regelung erteilt, aber nicht in die Satzung aufgenommen. Ebenso wie die Befreiung beruflich genutzter Nebenwohnungen verheirateter Personen (§ 10), die aufgrund des Bundesmeldegesetzes gehindert sind, ihre vorwiegend benutzte Wohnung in Bad Zwischenahn anzumelden. Grundlage der Befreiung ist ein Beschluss des Bundesverfassungsgerichtes hinsichtlich Art. 3 GG. Eingetragene Lebenspartnerschaften fallen grds. nicht unter den Artikel, weswegen diese parallel zu dem Beschluss mit einbezogen wurden.

Studenten, Auszubildende, Soldaten etc., die eine Wohnung in Bad Zwischenahn besitzen, sind nicht von der Steuer befreit und nach dem Melderecht verpflichtet, ihre Hauptwohnung in Bad Zwischenahn anzumelden, soweit sie sich vorwiegend hier aufhalten und nicht verheiratet sind.

Die Satzung tritt zum 01.01.17 in Kraft. Alle aktuell Steuerpflichtigen werden entsprechend übernommen und erhalten mit dem Steuerbescheid Anfang 2017 ein Informationsschreiben über die Umstellung. Bei rückwirkenden Festsetzungen neuer Steuerpflichtiger (bis zu 4 Jahre möglich) wird bei Entstehung der Steuerpflicht vor 2017 noch der bisherige Maßstab angewendet.