

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2019/215

Fachbereich/Amt: I - Kämmerei
Bearbeiter-in/Tel.: Herr Wichelmann / 604-200

Datum: 25.11.2019

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Verwaltungsausschuss	10.12.2019	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde	17.12.2019	öffentlich

Neufassung der Zweitwohnungssteuersatzung

Beschlussvorschlag:

Die Neufassung der Zweitwohnungssteuersatzung wird beschlossen.

Sachverhalt:

In der WuFT-Sitzung am 26.11.2019 hatten wir berichtet, dass das Bundesverfassungsgericht Ende Oktober in einem Verfahren zur Zweitwohnungssteuererhebung in zwei bayrischen Gemeinden entschieden hat, dass eine auf der Einheitswertberechnung fußende Berechnung der Zweitwohnungssteuer verfassungswidrig und entsprechende Satzungen nichtig sind. Am 27.11.2019 hat das Bundesverwaltungsgericht geurteilt, dass diese Satzungen nicht mehr übergangsweise angewendet werden können (bis zum Beschluss über eine neue Satzung), sondern unmittelbar nichtig sind und ab sofort nicht mehr angewandt werden können.

Da unsere Steuerberechnung auch auf den Einheitswerten basiert, haben wir seit dem 27.11.2019 keine Rechtsgrundlage mehr zur Erhebung der Zweitwohnungssteuer und sind derzeit nicht in der Lage, steuerpflichtige Personen zu veranlagern. Der Gemeinderat sollte daher unverzüglich eine neue Satzung beschließen.

Da die alte Satzung rechtlich nicht mehr existiert muss eine komplett neue Satzung beschlossen werden. Tatsächlich geändert gegenüber der früheren Satzung ist aber nur der Steuermaßstab (§ 4), der Steuersatz in § 5 Abs.1 und das Inkrafttreten in § 13.

Steuermaßstab

Der frühere Steuermaßstab ist verfassungswidrig und muss ersetzt werden. In den vergangenen Jahren wurde von uns und auch den meisten anderen Kommunen die Zweitwohnungssteuer anhand der Einheitswerte berechnet. Bislang nicht so verbreitet, aber gleichwohl allgemein anerkannt ist die Berechnung der Steuer anhand der Nettokaltmiete.

Hat der Zweitwohnungssteuerinhaber die Zweitwohnung gemietet, wird die Steuer anhand der jährlichen Nettokaltmiete berechnet. Dies ist rechtlich relativ unproblematisch. Die Zweitwohnungssteuerpflichtigen in unserer Gemeinde halten aber zu mehr als 80% die Zweitwohnung im Eigentum. In diesen Fällen ist die Nettokaltmiete zu schätzen.

Diese Schätzung ist in unserer Gemeinde schwierig, da das Datenmaterial fehlt. Einen

Mietspiegel gibt es nicht. Für das Wohnraumkonzept des Landkreises Ammerland wurde eine Durchschnittsmiete (für Neuvermietungen) für das Gemeindegebiet von 7,20 €/qm ermittelt, der aber nicht auf die unterschiedlichen Lagen aufzuteilen ist. Der Gutachterausschuss beim Katasteramt Westerstede führt auch lediglich Werte für Bad Zwischenahn-Zentrum und Petersfehn. Nach Einschätzung eines Fachanwaltes müssen wir ein System entwickeln, welches unterschiedliche Ortslagen und das Alter der Gebäude berücksichtigt.

Dieses Bewertungssystem wird aber als rein verwaltungsinterne Richtlinie ausgearbeitet und ist nicht Gegenstand der Zweitwohnungssteuersatzung. Die Erarbeitung der Richtlinie und Datenermittlung wird aber Zeit in Anspruch nehmen, die Jahresveranlagung für 2020 wird daher erst später im Jahr stattfinden können.

Steuersatz

§ 5 I der Satzung bestimmt, wieviel Prozent der über § 4 der Satzung ermittelten Jahresnettokaltemiete als Zweitwohnungssteuer festgesetzt werden. Die Wohnungsgrößen der bestehenden Zweitwohnungssteuerfälle liegen uns vor. Unter Zugrundelegung der im Wohnraumversorgungskonzept ermittelten durchschnittlichen Miete von 7,20 €/qm erzielen wir mit dem vorgeschlagenen Satz von 8% ein Aufkommen, welches dem jetzigen (180.000,-€) entspricht.

Inkrafttreten der Satzung

Wenn sich neue Zweitwohnungssteuerfälle ergeben, ist häufig nicht nur das laufende Jahre, sondern sind auch zurückliegende Jahre zu veranlagern. Daher muss die neue Satzung mit einer Rückwirkung für vergangene Jahre versehen werden. Die sog. Festsetzungsverjährung gemäß § 169 der Abgabenordnung tritt nach 4 Jahren ein, d.h. im Jahr 2020 können wir noch Tatbestände bis in das Jahr 2016 zurück veranlagern, davorliegende Jahre nicht. Wenn die Steuer hinterzogen wurde beträgt die Festsetzungsfrist aber 10 Jahre. Um auch diese Fälle veranlagern zu können haben wir eine Rückwirkung der Satzung bis zum 01.01.2010 aufgenommen. Von der Rückwirkung sind nur noch nicht veranlagte Fälle betroffen, die bereits veranlagten Fälle bleiben unverändert bestehen.

Externe Anlagen:

Entwurf Zweitwohnungssteuersatzung