Beschlussvorschlag

Sitzung:
Ausschuss für Wirtschaft und Finanzen der Gemeinde Süderbrarup

Datum der Sitzung:
14.09.2020

Tagesordnungspunkt:
TOP 8 – Änderung Zweitwohnungssteuersatzung

Beschlussvorschlag:
Der Ausschuss für Wirtschaft und Finanzen empfiehlt der Gemeindevertretung, den vorliegenden Entwurf der Satzung zur Erhebung einer Zweitwohnungssteuer mit einem Steuersatz von_____ % zu beschließen.

Sachverhalt:

Die Zweitwohnungssteuer wurde bisher lt. Satzung der Gemeinde Süderbrarup anhand der Jahresrohmiete (Wert wurde vom Finanzamt ermittelt) berechnet. Die Jahresrohmiete ist der Mietwert einer Wohnung auf Grundlage der Einheitswerte des Mietspiegels von 1964.

Bisherige Berechnung: Jahresrohmiete x Preisindex 562% x Steuersatz 10%

Diese bisherige Bemessungsgrundlage wurde mit Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 27.11.2019 (9 C 3.19; 9 C 4.19) als verfassungswidrig eingestuft.

Folge:
Die Gemeinden müssen rückwirkend 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 keinen belastbaren Mietspiegel gibt, konnte diese Berechnungsgrundlage nicht genutzt werden. Der zweite Entwurf basiert auf der Berechnung anhand des Bodenrichtwertes. In einer ämterübergreifenden Arbeitsgruppe (Amt Geltinger Bucht, Stadt Schleswig, Stadt Kappeln, Stadt Lübeck, Amt Süderbrarup) 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: (siehe Beispiel)
Innerhalb einer Gemeinde gibt es verschiedene Bodenrichtwertzonen (Abb. 1). Innerhalb dieser Zone gibt es einen einheitlichen Bodenrichtwert und eine Bezugsfläche. (Abb. 2)
Auf den Bodenrichtwert wird ein Umrechnungskoeffizient (Abb. 3) angewandt, um innerhalb der Gemeinde alle Grundstücke - unabhängig von ihrer tatsächlichen Größe – vergleichbar zu machen. Diese Vergleichbarkeit (einheitlich auf 700 m²) erreicht man, indem man die Bezugsfläche mit ihrem

jeweiligen Umrechnungskoeffizienten multipliziert. Dieser flächenabhängige Bodenrichtwert wird als **Lagewert** bezeichnet.
Der Lagewert wird zur Berechnung der Zweitwohnungssteuer mit der Wohnfläche, dem Baujahresfaktor (Baujahr / 1000) und dem Gebäudeartfaktor multipliziert.
Auf das Ergebnis wird der Steuersatz und ggf. der Verfügbarkeitsgrad angewendet.

Berechnung für 2019:
Das Gesamtaufkommen, der bisher veranlagten Zweitwohnungssteuer beträgt bei 21 Steuerpflichtigen und einem Steuersatz von 10 % für 2019

11.751,28 €.

neuer Steuersatz	Zweitwohnungssteuer für 2019 unter Berücksichtigung des Schlechterstellungsverbot	Differenz zum bisherigen Aufkommen (Erstattung)
5,5 %	9.480,52€	-2.270,76 €
6,0 %	9.814,95 €	-1.936,33 €
6,5 %	10.119,47 €	-1.631,81 €

Berechnung für 2020:

neuer Steuersatz	Zweitwohnungssteuer für 2020 gem. neuer Satzung	Differenz zum bisherigen Aufkommen
5,5 %	12.495,86 €	+ 744,58 €
6,0 %	13.631,85 €	+ 1.880,57 €
6,5 %	14.767,83 €	+ 3.016,55 €

Auswirkungen für die Steuerpflichtigen 2020:

Steuersatz	Steuerpflichtiger mit höchster ZwSt	Steuerpflichtiger mit niedrigster ZwSt	Anzahl der Steuerzahler, die mehr zahlen	Anzahl der Steuerzahler, die weniger zahlen
5,5 %	1.524,21 €	199,05 €	14	7
6,0 %	1.662,77 €	217,15 €	14	7
6,5 %	1.801,34 €	235,24 €	15	6

10.09..2020
Grimm (Steueramt)

Anlage:
1. Berechnungsbeispiel
2. Entwurf der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Süderbrarup

Berechnungsbeispiel:

Grundstück in Süderbrarup, Wohnfläche 100m², Baujahr 1990, Einfamilienhaus, Verfügbarkeit 100%

Abb. 1 (Bodenrichtwertzone aus DANord)

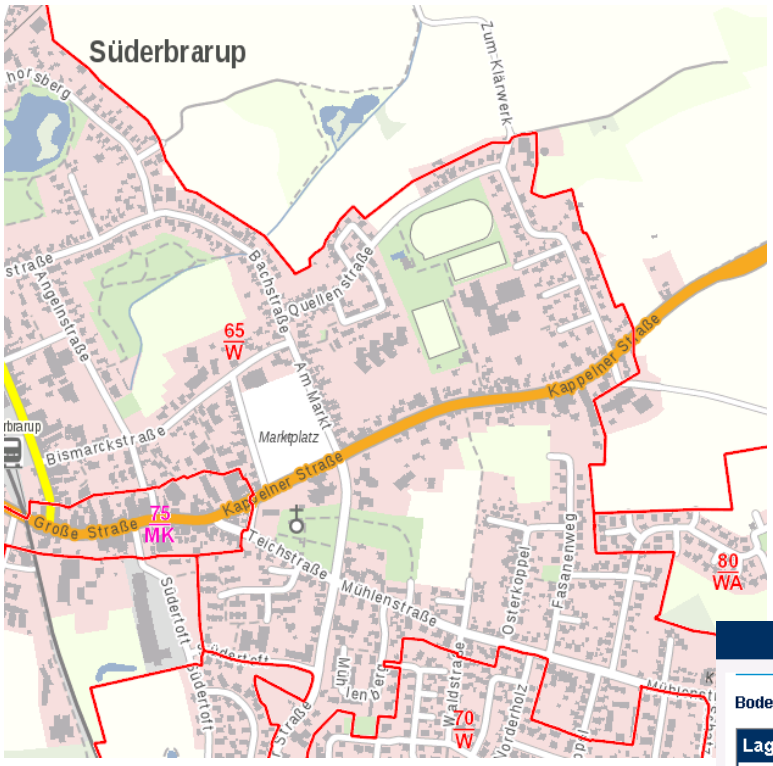
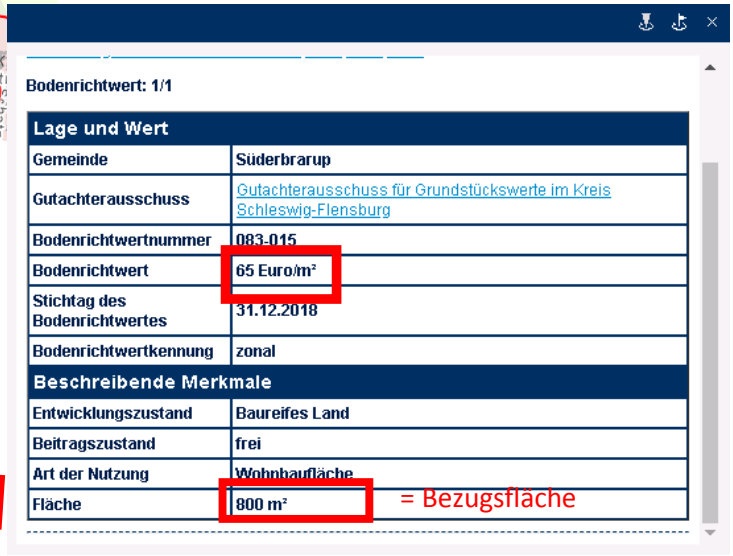


Abb. 2 (Bodenrichtwert und Bezugsfläche)



Bodenrichtwert: 1/1

Lage und Wert	
Gemeinde	Süderbrarup
Gutachterausschuss	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Schleswig-Flensburg
Bodenrichtwertnummer	083-015
Bodenrichtwert	65 Euro/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	31.12.2018
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Fläche	800 m²

= Bezugsfläche

Abb. 3 (Umrechnungskoeffizienten)

Individueller Wohnungsbau im Kreis Schleswig-Flensburg
Umrechnungskoeffizienten Bodenwerte / Grundstücksfläche (2016)

Grundstücksfläche	Umrechnungs-koeffizient
400 m²	1,09
500 m²	1,06
600 m²	1,03
700 m²	1,00
800 m²	0,98
900 m²	0,96
1.000 m²	0,94
1.100 m²	0,92
1.200 m²	0,92
1.300 m²	0,90
1.400 m²	0,89
1.500 m²	0,88

Abb. 4 (Gebäudewertfaktor)

Gebäudeart	Wertfaktor
Miet-Eigentumswohnung	1
Zweifamilienhaus / Reihenhaus	1,1
Einfamilienhaus	1,2

Berechnung Lagewert:

Bodenrichtwert	x	Umrechnungskoeffizient	=	**Lagewert**
65 €/m²	x	0,98	=	**63,70 €/m²**

Berechnung Zweitwohnungssteuer neu:

Lagewert	x Wohnfläche	x Baujahresfaktor	x Gebäudeartfaktor		
63,70 €/m²	x 100 m²	x 1,990	x 1,2	=	15.211,56

	x Steuersatz		
15.211,56	x 6,5 %	= **988,75 €**	Zweitwohnungssteuer bei 100 % Verfügbarkeit
988,755 €	x 75 %	= **741,56 €**	Zweitwohnungssteuer bei 75 % Verfügbarkeit

Hinweis:

Es besteht noch keine Rechtssicherheit, da es bisher kein Klageverfahren gab.
Die Satzung unterliegt dem **Schlechterstellungsverbot**, so dass die Steuerpflichtigen für 2019 nicht mehr zahlen dürfen als vorher. Dies hat zur Folge, dass sich für 2019 das Aufkommen verringert und die Differenz erstattet werden muss. (siehe folgende Tabelle)