Stadt Esens
Fachbereich 2 - Finanzen

Vorlagen-Nr.
ST/596/2015

SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

⇩ Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Verwaltungsausschuss	07.12.2015	
Rat der Stadt Esens	14.12.2015	

Betreff:

Neufassung Zweitwohnungssteuersatzung

Sachverhalt:

Anlass für die Neufassung der Zweitwohnungssteuersatzung ist das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 15. Januar 2014, das seinerzeit der Stadt Koblenz aufzeigte, dass die Festsetzung der Zweitwohnungssteuer nach Staffelbeträgen das Grundrecht auf Gleichbehandlung des Artikel 3 Grundgesetz verletzt hatte. Auch die in Esens bisher geltende Satzung enthält Staffelbeträge, ist somit nicht mehr haltbar.

Aus diesem Grunde hat der Rat der Stadt Esens der Verwaltung mit Aufstellungsbeschluss vom 20. Juli 2015 den Auftrag erteilt, eine neue Zweitwohnungssteuersatzung mit Berechnung auf Grundlage der Jahresrohmieten, die vom Finanzamt nach dem Bewertungsgesetz auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.1964 festgestellt wurden, zu erarbeiten.

Die Pflichtigen wurden aufgefordert, entsprechende Angaben zu machen und mit einem entsprechenden Bescheid bzw. einer Bestätigung des Finanzamtes zu belegen. Erwartungsgemäß gestaltete sich der Rücklauf recht zäh. Etwa 90 % der Daten liegen inzwischen vor.

Der Satzungsentwurf wurde im Wesentlichen aus den gerichtsbewährten Satzungen der Städte Borkum und Wittmund abgeleitet. Deshalb ist der Entwurf in einer Synopse diesen beiden Satzungen gegenübergestellt und mit einigen Erläuterungen versehen.
Die neue Satzung ist in einigen Details verbindlicher, präziser formuliert.

Markant ist der Unterschied zu den Vergleichsgemeinden beim Nutzungsfaktor (Wittmund: Verfügbarkeitsgrad) in § 4 Absatz 6 (Borkum: Absatz 5): Mit dem Nutzungsfaktor wird die Möglichkeit der Steuerpflichtigen ausgedrückt, die Zweitwohnungssteuer zu mindern durch die Begrenzung der Eigennutzung zu Zwecken der persönlichen Lebensführung: Wer sich mit einer Zweitwohnung eine Kapitalanlage zulegt und durch Vermietungsvermittlungsvertrag die Eigennutzung vollkommen ausschließt, kann aus rechtlichen und tatsächlichen Gründen nicht zur Zweitwohnungssteuer herangezogen werden (Stufe 5 = 0 %). Die Einteilung dieser Stufen ergibt sich

analog auch aus der bisherigen Satzung. Etliche Zweitwohnungsinhaber haben derartige Verträge mit begrenzter Eigennutzung. Sie vertrauen auf die bisherigen Stufen bzw. haben diese akzeptiert, auch wenn die tatsächliche Eigennutzung unterhalb der vereinbarten Grenze liegt. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, diese Stufen im Sinne eines gewissen Rechtsfriedens fortzuführen.

Zur Anwendung des Steuersatzes muss zunächst die individuelle Jahresrohmiete vom 1.1.1964 auf den September des dem Veranlagungsjahr vorhergehenden Jahr hochgerechnet werden. Treffend sind dafür ab 1964 die Indizes für Wohnungsmieten (Bruttokaltmiete) nach dem Preisindex der Lebenshaltung aller privaten Haushalte im früheren Bundesgebiet, die bis Januar 1995 vom Bundesamt für Statistik geführt wurde. Ab Januar 1995 halten die Tabellen des Bundesamtes die Steigerung der Nettokaltmieten innerhalb des Verbraucherpreisindexes für Deutschland fest. Die Ermittlung des Wertes für 2016 ist in der Anlage „Hochrechnungsfaktor“ dargestellt.

Das Hochrechnungsverfahren wurde in Absprache mit dem Bundesamt für Statistik in Wiesbaden mit dem dortigen Spezialisten für die Zweitwohnungssteuer besprochen.

Der Steuersatz in Höhe von 8,5 v.H. ist ermittelt aus dem bisherigen Steueraufkommen im Verhältnis zur Summe der indexierten Jahresrohmieten im Jahr 2015 (aufkommensneutrale Lösung). Bei den individuellen Steuerfällen kommt es durchaus zu gravierenden Unterschieden:

Die Probeberechnungen zeigen folgende Abweichungen:

geringere Steuer	Abweichung	höhere Steuer
keine	mehr als 500,00 Euro	4 Fälle
6 Fälle	300 bis 500 Euro	9 Fälle
8 Fälle	200 bis 300 Euro	10 Fälle
45 Fälle	100 bis 200 Euro	31 Fälle
93 Fälle	0 bis 100 Euro	94 Fälle

Eine Steigerung des Steuersatzes um 0,5 v.H. macht etwa 7.500 Euro aus.

Auch ohne Erhöhung des Steuersatzes wird das Aufkommen durch die laufende Indexierung der Jahresrohmieten steigen. Bei unveränderten Verhältnissen gegenüber 2015 um etwa 1.400 Euro.

Beschlussvorschlag:

Die anliegende Satzung wird in der vorgelegten Fassung mit einem Steuersatz von 8,5 v.H. beschlossen.

Esens, den 02.12.2015

(*Reinhard Feldmann*)

Abstimmungsergebnis:			
Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
VA	Ja:	Nein:	Enth.:
Rat	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:
- Synopse Zweitwohnungssteuersatzung
- Hochrechnungsfaktor
- ZwSt-Satzung Esens neu