Stadt Esens **Fachbereich 2 - Finanzen**	**Vorlagen-Nr.** ST/410/2020/1	

SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

↓ **Beratungsfolge**	**Sitzungstermin**
Verwaltungsausschuss	09.11.2020
Rat der Stadt Esens	11.11.2020

Betreff:	**1. Änderung der Zweitwohnungssteuersatzung**

Sachverhalt:

Seit 1984 besteuert die Stadt Esens das Innehaben von Zweitwohnungen in ihrem Gebiet, seinerzeit bemessen in verschiedenen Staffeln nach einer fiktiven Durchschnittsmiete bezogen auf die individuelle Wohnungsgröße. Nachdem diese Berechnung 2014 vom Verfassungsgericht verworfen wurde, wurde ab 2016 auf die seinerzeit allgemein als rechtssicher eingeschätzte Jahresrohmiete abgestellt, die das Finanzamt nach dem Bewertungsgesetz auf den 1.1.1964 auch zur Berechnung der Grundsteuer herangezogen hat. Die Jahresrohmiete wurde jährlich nachträglich durch Hochrechnung des Lebenshaltungskostenindexes aktualisiert.

Ende Oktober 2019 wurde das Urteil des Bundesverfassungsgerichts (1 BvR 807/12 und 1 BvR 2917/13) vom 18. Juli 2019 bekannt, die diese Bemessung als verfassungswidrig erkannte, weil den individuellen Wertveränderungen, Entwicklung der Baukosten, Lage und Ausstattung nicht ausreichend Rechnung getragen würden. Während für die Berechnung der Grundsteuer eine Übergangsfrist bis zum 31.12.2024 gilt, wurde eine solche für die Zweitwohnungssteuer nicht eingeräumt. Die Veranlagung der Zweitwohnungssteuer ist für 2020 bis zu einer Neuregelung zurückgestellt.

Die Verwaltung hatte Ende Dezember 2019 gemeinsam mit den Städten Norden, Varel und Wilhelmshaven sowie den Gemeinden Dornum und Krummhörn nach einer Lösung gesucht. Wilhelmshaven legt tatsächliche Mieten zugrunde, hat jedoch auch überwiegend Mietobjekte in der Besteuerung, die in den übrigen Kommunen eine sehr untergeordnete Rolle spielen (weniger als 5 %). Wittmund hatte noch im Dezember aus dem Durchschnittswert aller Zweitwohnungs-Jahresrohmieten mit den Faktoren Immobilienalter, Lage/Anbindung und Ausstattung die Bemessung angepasst.

Eine rechtssichere und praktikablere Lösung erschien die Berechnung auf Grundlage der Bodenrichtwerte mit Berücksichtigung diverser Wertfaktoren wie Baujahr, Ausstattung und

Gebäudeart. Die Stadt Norden hat im Juni eine derartige Berechnung verabschiedet.
Bei der Datenermittlung und probeweisen Anwendung der Bodenrichtwerte ergaben sich überproportionale, nicht sachgerechte Verwerfungen zwischen Lagen in Außen- bzw. Kernbereichen. Deswegen wurde das Norder Modell ebenfalls nicht übernommen.

Lösung

Die Verwaltung hat für den Samtgemeindebereich deshalb eine eigene neue Bemessung ausgearbeitet.

Für die Grundsteuer waren auch die unterschiedlichen Hauptfeststellungszeitpunkte mit 01.01.1964 in den alten und 01.01.1935 in den neuen Ländern ein Aspekt der Verfassungswidrigkeit. Darauf kommt es bei der Zweitwohnungssteuer in der Stadt Esens nicht an: Der Wert ist für jede Wohnung nach den gleichen Maßstäben und Kriterien von einem einzigen Finanzamt (Wittmund) auf den 01.01.1964 ermittelt und deshalb grundsätzlich als individuelle Datenbasis geeignet. Das Bundesverfassungsgericht hatte an der bisherigen Grundsteuerbewertung bemängelt, dass insbesondere das Gebäudealter, die mögliche Wertentwicklung der Grundstückslage und die Ausstattungsstandards nicht bzw. nicht ausreichend beachtet sind.
Für die Zweitwohnungssteuer werden deshalb zur bisherigen Jahresrohmiete nach dem Bewertungsgesetz, dem Hochrechnungsfaktor Lebenshaltungskosten und der Euro-Umrechnung die neuen Faktoren Lagewert, Gebäudeart, Gebäudealter und Ausstattung hinzugenommen. Diese zusätzlichen Differenzierungen wurden zur zulässigen Vereinfachung des Ermittlungs- und Verwaltungsaufwandes von der Verwaltung typisiert bzw. pauschaliert.

Die neuen Faktoren im Einzelnen:

Lagewert
Der Faktor für den Lagewert wird aus den Bodenrichtwerttabellen der Gutachterausschüsse entnommen. Der Gutachterausschuss für den Landkreis Wittmund ermittelt regelmäßig aus erzielten Grundstückspreisen innerhalb von vergleichbaren Zonen unter Berücksichtigung verschiedener Faktoren wie Form, Größe und Lage des Grundstücks (Region, Nachbarschaft, Infrastruktur), Qualität und Eigenschaften des Bodens, vorherrschende bzw. mögliche Bebauung, aktueller Erschließungsgrad sowie weiterer Zuschläge und Abschläge Durchschnittswerte. Die Aktualisierung erfolgt regelmäßig im Abstand von zwei Jahren. Für die Zweitwohnungssteuer werden die Werte zum 31.12.2018 zugrunde gelegt.

Gebäudeart
Der Unterschied, ob sich die Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, einem Reihenhaus oder Zweifamilienhaus, einem freistehenden Einfamilienhaus im Sondergebiet Erholung gemäß § 10 Baunutzungsverordnung oder in einem sonstigen freistehenden Einfamilienhaus befindet, wird mit der Gebäudeart bewertet.

Gebäudealter
Mit zunehmendem Alter setzt ein Wertverlust ein. Anders ausgedrückt ist der Wert einer Wohnung oder eines Gebäudes höher, je neuer es ist.

Ausstattung
Unabhängig von Lage, Art oder Alter eines Gebäudes / einer Wohnung muss die Ausstattung berücksichtigt werden. Maßgeblich sind hier Dinge wie Nassbereich, Küche, Heizung, Außenanlagen wie Balkon oder Terrasse und Energetik.

Die vorgenommenen neuen Gewichtungen / Typisierungen / Kategorien sind in der Satzung im § 4 in den Absätzen 7 bis 10 dargestellt.

Zur Verdeutlichung der neuen differenzierten Bemessung der Zweitwohnungssteuer sind die einzelnen Berechnungsschritte bisher und neu einander gegenübergestellt:

Schritt	Bisher	neu
1	Jahresrohmiete 1.1.1964	Jahresrohmiete 1.1.1964
2	x Hochrechnungsfaktor	x Hochrechnungsfaktor
3	/ Euro-Umrechnung	/ Euro-Umrechnung
4	x Nutzungsfaktor	x **Lagewert**
5	x Steuersatz	x **Gebäudeart**
6		x **Gebäudealter**
7		x **Ausstattung**
8		x Nutzungsfaktor
9		x Steuersatz
	= Zweitwohnungssteuer	= Zweitwohnungssteuer

Ermittlung der neuen Bemessungsgrundlagen
Der Lagewert, die Gebäudeart und das Gebäudealter konnten von der Verwaltung aus den bestehenden Einzelakten bzw. dem Bodenrichtwertkatalog entnommen werden.
Für die Ausstattung der einzelnen Objekte ist die Mitwirkung der Steuerpflichtigen erforderlich. Die Erfahrung der letzten Bemessungsumstellung im Jahr 2015 hat gezeigt, dass für einen Antwortquote von 90 % eine Zeitspanne von 9 Monaten erforderlich war. Angesichts des fortgeschrittenen Jahres 2020 bleibt dafür kein Raum mehr. Deshalb wird zunächst eine mittlere Ausstattung angenommen. Mit der Veranlagung werden die Steuerpflichtigen angehört und zur Abgabe einer Erklärung zur Ausstattung aufgefordert. Damit kann eine Veranlagung noch in 2020 erfolgen.

Steuersatz, rückwirkende Inkraftsetzung der Änderungssatzung
Die hier vorgestellte neue Bemessung der Zweitwohnungssteuer ersetzt eine rechtswidrige Regelung einer gültigen, ansonsten rechtmäßigen Satzung. Da 2020 noch veranlagt werden soll, muss die Inkraftsetzung rückwirkend zum 01.01.2020 erfolgen. Gemäß § 2 Absatz 2 Sätze 3 und 4 NKAG darf „die Gesamtheit der Abgabepflichtigen“ durch die rückwirkend in Kraft gesetzte Satzung „nicht ungünstiger gestellt werden als nach der ersetzten Satzung“.

Das heißt, das Gesamtaufkommen nach neuer Berechnung darf die Zweitwohnungssteuer nach alter Berechnung nicht übersteigen. Dennoch werden Pflichtige in Einzelfällen niedriger oder höher belastet. Mit dem bisherigen Steuersatz von 8,5 % werden in der Erstveranlagung zunächst ca. 7.000 Euro weniger erlöst.
Die bereits erwähnte mit der Erstveranlagung erfolgende Anhörung zur Ausstattung wird zu einer Veränderung des Steueraufkommens führen. Es ist anzunehmen, dass etwa 15 % der Wohnungen als überdurchschnittlich ausgestattet einzustufen sind, während eine unterdurchschnittliche Ausstattung bei etwa 5 % liegen dürfte. Dies wird zutreffen sowohl bei niedriger als auch bei höher belasteten Fällen. Im Ergebnis wird der nachträgliche Erlös voraussichtlich in dem Rahmen von 7.000 Euro plus liegen. Damit werden die Mindereinnahmen ausgeglichen, ohne das zulässige Gesamtaufkommen zu überschreiten.

	Fälle	Steuersatz	Steueraufkommen	Bemerkung
Veranlagung 2019 Ergebnis	333	8,5 %	131.607	
Alte Regelung Hochrechnung 2019	327	8,5 %	131.572	
Alte Regelung Hochrechnung 2020	327	8,5 %	132.567	Bezugsgröße
Neue Regelung 2020	**327**	**8,5 %**	**125.386**	**7.181 € weniger**
Neue Regelung 2020	327	9,0 %	132.763	196 € zuviel

Die Minder- und Mehrbelastungen nach dem bisherigen Berechnungsstand verteilen sich wie folgt:

niedrigere Festsetzung	Abweichung regulärer Steuersatz 8,5%	höhere Festsetzung
107	1 – 50 €	79
44	51 – 100 €	51
19	101 – 200 €	23
3	201 – 300 €	1

In der Beratung des Finanz- und Stadtwerkeausschusses am 03.11.2020 wurde eine an wenigen Stellen redaktionell geänderte Satzung zur Beschlussfassung empfohlen. Die geänderten Passagen sind in der anliegenden Ausfertigung durch rote Schrift hervorgehoben.

Beschlussvorschlag:

Die Satzung zur 1. Änderung der Satzung der Stadt Esens über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung) wird in der anliegenden Fassung beschlossen.

Esens, den 06.11.2020		Abstimmungsergebnis:			
		Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
		VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(*Reinhard Feldmann*)		***Rat***	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

1. Änderung Zweitwohnungssteuersatzung_1