

Beschlussvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Finanz-, Wirtschafts-, Tourismus-, Betriebs- und Personalausschuss	27.11.2024
Verwaltungsausschuss	04.12.2024
Rat	10.12.2024

Betreff: 2. Änderung der Satzung der Stadt Wittmund über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer

Beschlussvorschlag

Die als Anlage 2 zur Beschlussvorlage BV/2024/116 beigefügte 2. Änderungssatzung der Satzung der Stadt Wittmund über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer wird beschlossen.

Sachverhalt

Die Stadt Wittmund erhebt seit 1987 eine Zweitwohnungssteuer. Grundlage ist derzeit die Satzung der Stadt Wittmund über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer vom 17.12.2019 (ZwSt-Satzung), zuletzt geändert durch die 1. Änderungssatzung vom 15.12.2021.

Die Steuer errechnete sich nach dem Jahresmietwert wie folgt:

„Der Jahresmietwert wird ermittelt aus der Multiplikation des Durchschnittswertes aller vom Finanzamt auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.1964 festgestellten Zweitwohnungsmietwerte mit einem Faktor Immobilienalter, einem Faktor Lage/Anbindung und einem Faktor Ausstattung. Der so ermittelte Wert wird mit der Wohnfläche multipliziert und auf einen Jahreswert erhöht sowie jeweils für das Erhebungsjahr auf den September des Vorjahres hochgerechnet.“

Durch die Grundsteuerreform zum 01.01.2025 verlieren alle alten Einheitsbescheide des Finanzamtes ihre Gültigkeit. Die Verwendung des reinen Mietrichtwertes aus diesen Bescheiden war bereits durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 27.11.2019 nicht mehr möglich; durch erhebliche Wertverzerrungen kam es zu Ungleichbehandlungen, die vor Art. 3 Abs. 1 GG nicht mehr gerechtfertigt waren.

rechtliche Würdigung

Um eine gerichtsfeste Erhebung der Zweitwohnungssteuer gewährleisten zu können, muss ein Maßstab gefunden werden, der in seiner konkreten Ausgestaltung nicht gegen den verfassungsrechtlichen Grundsatz der steuerlichen Belastungsgleichheit verstößt.

Der wirklichkeitsnächste Maßstab für die Bemessung der Zweitwohnungssteuer wäre nach

der momentanen Verwaltungsgerichtssprechung der tatsächliche Aufwand. Da sich der individuelle, wirkliche Aufwand kaum zuverlässig erfassen lässt, kann auf einen Ersatzmaßstab zurückgegriffen werden. Die Stadt Wittmund als Satzungsgeber darf sich bei der Festlegung und Ausgestaltung des Ersatzmaßstabes von Praktikabilitätsabwägungen leiten lassen, wobei auch in größerem Umfang Typisierungen und Pauschalierungen gerechtfertigt sind, solange die verfassungsrechtlichen Grenzen gewahrt werden.

Auf dieser Grundlage wurde ein neuer Steuermaßstab entwickelt, der sich nicht an Miet- oder Lagewerten sondern am Aufwand orientiert.

Der Jahresaufwand soll ab 2025 ermittelt werden aus der Multiplikation des monatlichen Durchschnittsaufwandes pro Quadratmeter Wohnfläche mit einem Faktor Immobilienalter, einem Faktor Lage/Anbindung und einem Faktor Ausstattung. Der so ermittelte Wert wird mit der individuellen Wohnfläche multipliziert und auf einen Jahreswert erhöht. Die Berechnung des Durchschnittsaufwandes pro Quadratmeter Wohnfläche erfolgt in einem dreijährigen Turnus zum Stichtag 01.November. Die Berechnung des Durchschnittsaufwandes ist als **Anlage 1** beigefügt.

Um die verwaltungsgerichtlich geforderte Vergleichbarkeit der Zweitwohnungen untereinander gewährleisten zu können, ist die ertragsneutrale Erhebung erforderlich. Nach der neuen Berechnungsmethodik und der gleichzeitigen Anpassung der Wohnflächen aus den Grundsteuerdaten 2025 des Finanzamtes kommt es zu einer Erhöhung der Steuermaßstäbe und würde so unter Beibehaltung des Steuersatzes eine tlw. massive Erhöhung der Zweitwohnungssteuer zur Folge haben. Eine Reduzierung des Steuersatzes ist daher angezeigt.

Die Änderung des § 5 der Zweitwohnungssteuersatzung würde unter Berücksichtigung der Reduzierung des Steuersatzes von 8% auf 6,5% zu einer ertragsneutralen Erhebung der Zweitwohnungssteuer führen.

Ein Entwurf der 2. Änderungssatzung ist in der **Anlage 2** zur Beschlussvorlage beigefügt.

Im Auftrage

Matthias Onken

Anlage/n

Anlage 1 zur Beschlussvorlage BV/2024/116: Berechnung Durchschnittsaufwand

Anlage 2 zur Beschlussvorlage BV/2024/116: 2. Änderungssatzung

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