

SITZUNGSVORLAGE

Rat der Gemeinde Werdum am 23.09.2024

öffentlich

Neufassung der Zweitwohnungssteuersatzung

Sachverhalt:

Die Gemeinde Werdum erhebt seit Jahren eine Zweitwohnungssteuer. Die Zweitwohnungssteuer ist eine sogenannte örtliche Aufwandsteuer im Sinne des Artikel 105 Absatz 2a Satz 1 Grundgesetz. Mit ihr wird das Innehaben einer weiteren – neben der Hauptwohnung verfügbaren - Wohnung für den persönlichen Lebensbedarf (Zweitwohnung) und der damit verbundene besondere Kostenaufwand besteuert.

Grund für eine neue Satzung

Maßgebend bezog sich die Berechnung zuletzt auf die vom Finanzamt im Rahmen der Einheitsbewertung zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.1964 ermittelte Jahresrohmiere. Aufgrund der Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts 1BvR 807/12 und 1 BvR 2917/13 vom 18.07.2019 war die Jahresrohmiere durch Anwendung des Verbraucherpreisindexes hochgerechnet und um Werte für die Lage, Gebäudeart, Baujahr und Energetik ergänzt worden. Eine deutliche Erhöhung der Steuersätze 2022 in einigen Gemeinden führte zu Klagen vor dem Verwaltungsgericht. Mit Urteilen vom 23. Mai 2024 wurde diese Bemessung als rechtswidrig erkannt und die Satzungen der zwei betroffenen Gemeinden für nichtig erklärt. Die übrigen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Esens greifen auf die identische Bemessungsgrundlage zurück. Aus diesem Grund sind alle Satzungen auf neue Füße zu stellen.

Auswahl eines neuen Steuermaßstabes

Der finanzielle Aufwand für das Vorhalten der Zweitwohnung für den persönlichen Lebensbedarf lässt sich kaum tatsächlich und individuell feststellen (Wirklichkeitsmaßstab). Deswegen musste ein Wahrscheinlichkeitsmaßstab gefunden werden, der einen Bezug zum Belastungsgrund der Zweitwohnungssteuer widerspiegelt und die Relation der Zweitwohnungen zueinander (möglichst) nachvollziehbar abbildet. Mietpreise für Wohnungen könnten ein geeigneter Maßstab sein. Für die Bemessung der Steuer nach der ortsüblichen Miete fehlt es jedoch an einem geeigneten (qualifizierten) Mietspiegel. Dieser ist weder beim Finanzamt oder Landkreis noch beim Grundstücksverkehrsausschuss verfügbar und von der Verwaltung weder mit vertretbarem Aufwand zu erstellen noch laufend von ihr zu aktualisieren. Als Bemessung wurde deshalb die Berechnung eines Wohnwertes auf Grundlage der Lage, Wohnfläche, Baujahr und Gebäudeart entwickelt.

Wohnwert als Steuermaßstab

Der Wohnwert wird aus verschiedenen Faktoren ermittelt, um die unterschiedlichen Steuerfälle differenziert, aber nach feststehenden Maßstäben berechnen und damit eine Belastungsgleichheit soweit als möglich sicher zu stellen:

Lage: Maßgebliche Grundlage sind die vom Gutachterausschuss für Grundstücksverkäufe ermittelten Bodenrichtwerte, die je in verschiedene Bodenrichtwertzonen abgegrenzt sind. Diese sind für jedes Grundstück in Niedersachsen öffentlich einsehbar im Bodenrichtwertinformationssystem Niedersachsen, BORIS.NI (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>). Der für das jeweilige

Grundstück zutreffende Wert wird ins Verhältnis gesetzt zum Wert der höchsten Bodenrichtwertzone im Satzungsgebiet.

Wohnfläche: Die Größe der Wohnung ist als Äquivalent für den Vorhaltungsaufwand einer Wohnung ein wichtiger Punkt. Sie wird auf Grundlage der Wohnflächenverordnung einbezogen.

Baujahr: Mit dem Baujahr wird auch das Gebäudealter als weiterer Teilaspekt berücksichtigt. Durch Berücksichtigung des konkreten Baujahres ergibt sich ein um 0,05 % höherer Anschaffungs- bzw. Mietwert pro jüngeres Baujahr. Bei Kernsanierungen wird ein neues Baujahr festgesetzt.

Gebäudeart: Eine Unterscheidung nach Mietwohngrundstück/Mehrfamilienhaus, Gewerbe- oder sonstiges Grundstück steigert sich über die Eigentumswohnung, Wohnung im Zweifamilienhaus bis hin zum freistehenden Einfamilienhaus.

Nutzung: Die letzte Komponente zur Berechnung des Wohnwertes wird unverändert aus der bisherigen Satzung übernommen. Der Nutzungsfaktor beschreibt die Bedingungen zur Reduzierung der Zweitwohnungssteuer entweder von vornherein durch Beschränkung der rechtlichen Verfügbarkeit des Inhabers bei Vermietung durch Vermietungsvermittlungsvertrag oder eine nachträgliche Ermäßigung aufgrund nachgewiesener Vermietung an wechselnde Feriengäste.

Wohnmobilen

Die Bemessung der Zweitwohnungssteuer für Wohnmobile, Wohnwagen, etc. (Wohnmobilen) erfolgt weiterhin nach der tatsächlich gezahlten Miete.

Steuersatz

Die Summe der Wohnwerte der Wohnungen ist wesentlich höher als die bisherige Bemessung. Bei insgesamt aufkommensneutraler Gestaltung ergibt sich einheitlichen Steuersatzes auf 4,5 %. **Die Verwaltung schlägt daher eine Anpassung des Steuersatzes auf 4,5 % vor.**

Durch die völlig neuen Berechnungswerte ergeben sich für die Einzelfälle der Wohnungen teilweise große individuelle Be- bzw. Entlastungen. So gibt es Entlastungen bis 1200 Euro, aber auch Belastungen bis 1100 Euro zusätzlich. 7 Fälle weisen eine zusätzliche Belastung zwischen 500 und 1.100 Euro auf.

Jahressteuer über 1.500 Euro bis 4.100 Euro = 15 Fälle nach bisheriger Satzung

Jahressteuer über 1.500 Euro bis 2.800 Euro = 15 Fälle nach neuer Satzung.

Eine Gegenüberstellung der alten und der neuen Satzung ist dieser Vorlage beigelegt.

Beschlussvorschlag:

Die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung) wird in der vorgelegten Fassung beschlossen.

Werdum, den 23.09.2024

René Weiler-Rodenbäck