

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 20/0055</b>
<b>211 - Fachbereich Geschäftsbuchhaltung</b>			<b>Datum: 06.02.2020</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Stefan Reetz</b>	<b>Tel.: 371</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
<b>Hauptausschuss</b>	<b>24.02.2020</b>	<b>Entscheidung</b>

## Zweitwohnungssteuer

### Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird gebeten, einen Satzungsentwurf nach folgenden Vorgaben vorzubereiten:

- als Bemessungsgrundlage für die Zweitwohnungssteuer wird ein Flächenmaßstab verwendet. Hierzu wird ein Lagewert auf Basis des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung von Baujahr, Wohnfläche und Gebäudeart entwickelt
- die Satzung wird ab dem 01.01.2019 rückwirkend geändert
- bestandskräftige Bescheide für die Jahre 2017 und 2018 werden nicht geändert
- die Vorauszahlungen für 2019 werden abgerechnet, wenn die Bemessungsgrundlage geändert wurde

### Sachverhalt:

Die Stadtvertretung hat am 11.10.2016 die Satzung zur Erhebung einer Zweitwohnungssteuer, gültig ab dem 01.01.2017, beschlossen. Bemessungsgrundlage ist die Jahresrohmierte. Diese Bemessungsgrundlage wurde in den meisten Gemeinden angewandt. Die Anwendung war Gegenstand mehrerer Gerichtsverfahren.

### **Aktuell liegen folgende Entscheidungen der Gerichte zur Berechnung der Zweitwohnungssteuer vor und sind zu berücksichtigen:**

Wird eine kommunale Abgabensatzung (hier zur Zweitwohnungssteuer) im gerichtlichen Verfahren als rechtswidrig erkannt, darf sie auch nicht übergangsweise als wirksam behandelt werden. Dies entschied das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig (BVerwG 9 C 6.18 – Urteil vom 27. November 2019).

Die Urteile des Bundesverwaltungsgerichts betreffen die niedersächsische Gemeinde Lindwedel (BVerwG 9 C 6.18 und 7.18) sowie die schleswig-holsteinischen Gemeinden Friedrichskoog (BVerwG 9 C 3.19) und Timmendorfer Strand (BVerwG 9 C 4.19). Diese Gemeinden erheben Zweitwohnungssteuern, jeweils bemessen anhand der mit dem Verbraucherindex hochgerechneten Jahresrohmierte nach den Wertverhältnissen im Jahr 1964. Dieser Maßstab lehnt sich an die bisherige Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer an.

Sachbearbeiter/in	Fachbereichsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 11)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeisterin
-------------------	-----------------------	---------------	--	---------------------	---------------------

Das Bundesverfassungsgericht hat den betreffenden Steuermaßstab für die Grundsteuer durch Urteil vom 10. April 2018 beanstandet, weil die Anknüpfung an die Wertverhältnisse von 1964 zu erheblichen Verzerrungen führt. Ob die Gründe dieses Urteils auch auf die Zweitwohnungssteuerübertragbar sind, war aber umstritten. Das Oberverwaltungsgericht Schleswig bejahte dies und hob die hier umstrittenen Steuerbescheide auf. Das Oberverwaltungsgericht Lüneburg entschied dagegen zugunsten der Gemeinde. Beide Oberverwaltungsgerichte ließen im Hinblick auf die unterschiedlichen Auffassungen die Revision zu.

Während der laufenden Revisionsverfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht befand das Bundesverfassungsgericht mit Beschluss vom 18. Juli 2019, dass die Feststellung der Jahresrohrente für Zwecke der Zweitwohnungssteuer ebenfalls verfassungswidrig ist. Allerdings gewährte es den an den verfassungsgerichtlichen Verfahren beteiligten (bayerischen) Gemeinden eine Übergangsfrist zur weiteren Anwendbarkeit ihrer Satzungen bis zum 31. März 2020.

Vor diesem Hintergrund konzentrierte sich der Streit vor dem Bundesverwaltungsgericht im Wesentlichen darauf, ob die hier betroffenen Gemeinden die Fortgeltung ihrer fehlerhaften Steuersatzungen übergangsweise beanspruchen können. Dies ist nicht der Fall. Anders als das Bundesverfassungsgericht sind die Verwaltungsgerichte zu einer derartigen Fortgeltungsanordnung nicht befugt. Sie sind vielmehr verpflichtet, angefochtene Steuerbescheide aufzuheben, wenn diese keine Grundlage in einer rechtmäßigen Satzung finden und deshalb die Steuerschuldner in ihren Rechten verletzen.

Unzumutbare Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt sind dadurch regelmäßig und auch hier nicht zu befürchten. Denn für die Vergangenheit sind nur die noch konkret angefochtenen Bescheide betroffen. Es besteht keine Verpflichtung, unanfechtbare Bescheide zu überprüfen und anzupassen. Gegebenenfalls sind die Kommunen im Übrigen berechtigt, eine ungültige Satzung rückwirkend durch eine neue Satzung zu ersetzen und auf dieser Grundlage Steuern auch für einen zurückliegenden Zeitraum neu zu erheben.

Dies bedeutet für die Stadt Norderstedt, dass die Zweitwohnungssteuer selbst nicht strittig ist und auch zukünftig erhoben werden kann. Die Berechnungsweise **muss** allerdings geändert werden.

Nach dem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Schleswig kommen als alternativer Steuermaßstab in Betracht, die gezahlte Miete bzw. der geschätzte ortsübliche Mietzins, ein Flächenmaßstab unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertes, der durch Baujahr, Lage und Art der Immobilien modifiziert wird oder ein vom Verkehrswert abgeleiteter Maßstab.

In 2017-2019 wurden Widerspruchverfahren, bei denen es um die Anwendbarkeit der Bemessungsgrundlage ging, ruhend gestellt und es wurde Aussetzung der Vollziehung gewährt. Um diese Widerspruchverfahren abzuschließen, werden die ergangenen Zweitwohnungssteuerbescheide zurückgenommen. In einigen Fällen erfolgten Zahlungen, hier wird die Steuer erstattet. Für 2019 wurden lediglich Vorauszahlungen veranlagt.

Die Verwaltung empfiehlt auf Basis der Empfehlungen des Städteverbandes Schleswig-Holstein als Bemessungsgrundlage einen Flächenmaßstab zu verwenden. Hierbei wird der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert für Grundstücke, der alle 2 Jahre neu ermittelt wird, als Grundlage herangezogen. Dieser Wert steht auf der Internetseite [www.schleswig-holstein.de/DE/GAA/Bodenrichtwerte/bodenrichtwerte\\_node.html](http://www.schleswig-holstein.de/DE/GAA/Bodenrichtwerte/bodenrichtwerte_node.html) zur Verfügung, damit wird die Berechnung der Zweitwohnungssteuer für die Steuerpflichtigen transparent und nachvollziehbar. Für die Berechnung der Bemessungsgrundlage wird der Bodenrichtwert durch Berücksichtigung des Baujahres, der Gebäudeart und der Wohnfläche zu einem Lagewert modifiziert.