

|                                       |               |                  |
|---------------------------------------|---------------|------------------|
| Datum<br>21.10.2020                   | Aktenzeichen: | Verfasser:<br>AD |
| Verw.-Vorl.-Nr.:<br>FAHRE/BV/045/2020 |               | Seite:<br>-1-    |

## **AMT PROBSTEI für die GEMEINDE FAHREN**

|                           |           |                        |
|---------------------------|-----------|------------------------|
| <b>Vorlage an</b>         | <b>am</b> | <b>Sitzungsvorlage</b> |
| <b>Gemeindevertretung</b> |           | <b>öffentlich</b>      |

### **Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:**

**Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Fahren**

### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde erhebt eine Zweitwohnungssteuer. Sprachlich ausgedrückt wird damit der Aufwand besteuert, den ein steuerpflichtiger Inhaber hat, in dem er eine Zweitwohnung zur ausschließlichen oder teilweise privaten Nutzung innehat. Rechtliche Erläuterungen sind in der der Vorlage beigefügten Erläuterung zum Satzungsentwurf zu finden. In den vergangenen Jahren wurde dieser Aufwand dadurch bestimmt, dass das zuständige Finanzamt einen sog. Jahresrohmietswert per Grundlagenbescheid festgelegt hat. Auf diesen ist dann der durch die Satzung der steuererhebenden Gemeinde festgelegte prozentuale Satz angewendet worden.

Ende letzten Jahres haben die Obergerichte bis hin zum Bundesverfassungsgericht entschieden, dass diese Art der Veranlagung rechtswidrig sei. Rechtswidrig daher, weil seitens der Finanzämter keine regelmäßige Überprüfung aller Objekte stattgefunden hat. Damit entstand das Problem, dass gleichwertige Objekte mit gleichem steuerbarem Aufwand aber unterschiedlichen Alters unterschiedlich besteuert wurden. Dies entspricht nicht steuerrechtlichen Grundsätzen. Im Grunde handelt es sich hier um eine artgleiche Argumentation wie die bei der Grundsteuer-Reform bekannte Problematik. Anders jedoch als bei der Grundsteuer wurde keine Übergangsfrist gewährt.

Wichtig ist jedoch, dass die Gerichte keine Zweifel an der Erhebung der Zweitwohnungssteuer an sich vortragen. Im Gegenteil, die Gerichte bestätigten die Steuer und gaben auch Hinweise für die steuererhebenden Gemeinden (jede für sich) den steuerbaren Aufwand bemessen zu können.

Über diese beschriebene Grundproblematik und die sich daraus ergebenden Konsequenzen wurden die steuererhebenden Gemeinden im Amt Probstei bereits frühzeitig informiert. Die nun zur Beschlussfassung empfohlene Neufassung der Steuersatzung berücksichtigt die Rechtsprechung und ist außerdem mit dem Fachanwalt abgestimmt, der die schleswig-holsteinischen Gemeinden, die Beklagte in den o.a. Verfahren waren, vertreten hat.

Grundsätzlich boten die Gerichte zwei grundlegend verschiedene Maßstäbe zur Ermittlung des Aufwandes. Der für Städte wie Kiel oder Neumünster in Frage kommende Bezug auf

einen nach anerkannten Methoden ermittelten Mietspiegel kommt für die Gemeinden im ländlichen Raum nicht in Betracht, weil es ihn schlicht nicht gibt und es auch nicht möglich gewesen wäre, für jede Gemeinde einen in der zur Verfügung stehenden Zeit zu ermitteln.

In Frage kam nur der sog. Flächen(Grundstücks)Bezug, den auch die Gerichte ausdrücklich benannten. An dieser Stelle sei erwähnt, dass es faktisch unmöglich gewesen wäre, den echten bzw. tatsächlichen Aufwand eines Eigentümers in jedem Einzelfall zu ermitteln. Dies ist aber aus steuerrechtlichen Maßstäben heraus auch gar nicht notwendig. Ein sog. Stückzahlenmaßstab, wie bei der Hundesteuer (ein Hund = Steuer in Euro) wäre allerdings auch nicht in Frage gekommen. Am Ende geht es um die Ermittlung einer Bemessungsgrundlage, die auch mit Blick auf den Verwaltungsaufwand und Gesichtspunkten der Steuergerechtigkeit eine der Realität möglichst nahekommende Grundlage bietet.

Dies ist mit dem vorliegenden Satzungsentwurf nach Auffassung der Verwaltung und des beratenden Anwaltes gelungen.

Notwendig war es in den vergangenen Monaten jeden der 2.211 Einzelfälle im Amtsgebiet zu erfassen und in Frage kommende Grundlagendaten (Grundstücksgröße, Wohnflächen, Alter, Lage etc. pp) zu ermitteln, um auf der Basis und in Abwägung verschiedener in Betracht kommender Bezugsgrößen zur Ermittlung einer Bemessungsgrundlage Empfehlungen für die satzungsgebende Gemeinde abgeben zu können.

Dazu sei auf folgendes hingewiesen: Wie bereits in einer Informationsveranstaltung für die Gemeinden am 08.10.2020 ausführlich erläutert wird an dieser Stelle juristisches Neuland betreten. Es gibt keinerlei gerichtliche Erfahrung und es scheint dringend geboten, dem Grundsatz „Weniger ist Mehr“ bei der Auswahl von Bemessungsgrundlagen zu folgen. Außerdem wird empfohlen, in den Gemeinden einheitliche Satzungen zu beschließen. Dies gilt natürlich nicht, doch dazu später mehr, für die Wahl des Hebesatzes.

Widersprüche und Klagen gelten als sicher. Im Falle eines Obsiegen eines Klägers, wäre aber eine Übertragung auf die anderen Gemeinden im Amtsgebiet auf diese zuletzt beschriebenen Weise gesichert.

Naturgemäß kann an dieser Stelle nicht versichert werden, dass die Neufassung der Satzung gerichtsfest ist. Aber wie bereits in der o.a. Veranstaltung erläutert, geht die Verwaltung davon aus, dass die bestmögliche Vorarbeit geleistet ist und auch die mit den eben vorhandenen Erkenntnissen bestmögliche Satzung entworfen wurde.

Aus der Satzung ist zu entnehmen, dass es sich bei der Bemessungsgrundlage nunmehr um das Produkt aus der Wohnfläche, dem Lagewert, dabei handelt sich um den „amtlichen“ Bodenrichtwert, dem Baujahresfaktor, dem Gebädefaktor und dem Grundstücksfaktor handelt. Auf das Ergebnis wird der in der Satzung festzuschreibende Prozentsatz angewendet.

Auf Erläuterungen zu den einzelnen Faktoren soll an dieser Stelle verzichtet werden. Diese ergeben sich aus den Regelungen im § 7 der Satzung und werden dort erläutert. Die Faktoren an sich sind in den obergerichtlichen Urteilen ausdrücklich erwähnt und sind insoweit auch zulässig. Sie dienen dafür, dass z.B. bei gleichem Bodenrichtwert aber unterschiedlichen Baujahres im Ergebnis auch eine unterschiedliche Steuer erhoben wird. Um dieses zwingend notwendige Ziel zu erreichen, sind daher auch Staffelungen innerhalb der Faktoren erforderlich.

Bodenrichtwerte stehen öffentlich zur Verfügung und werden nach anerkannten Methoden ermittelt und sind daher als Bezugnahmemöglichkeit unstrittig und ebenso ausdrücklich in den Urteilen erwähnt. Die Wohnflächen ergeben sich durch Einsichtnahme in die Bauakten.

Allein hieraus wird der in der Verwaltung geleistete Aufwand, der übrigens zu wiederholen ist, deutlich.

Im Übrigen entsprechen weite Teile der Satzung schlichten steuerrechtlichen Vorgaben. Auch der Satzungsentwurf ist mit dem Anwalt abgestimmt.

Auf eine schleswig-holsteinische Besonderheit ist jedoch noch einzugehen. Bei der Zweitwohnungssteuer handelt es sich um eine sog. Aufwandssteuer, sprachgebrauchlich auch als Luxussteuer bezeichnet. Aufwandssteuern sind in Schleswig-Holstein nach Vorgaben des Kommunalabgabengesetzes im Wege einer Vorauszahlung zu erheben und dann im Nachgang festzusetzen.

Im Normalfall wäre also Anfang des Jahres 2020 ein Vorauszahlungsbescheid für die Steuer des Jahres 2020 mit einer gleichzeitigen Festsetzung für das (vergangene) Jahr 2019 ergangen. Aus denklogischen Gründen war das nun am Anfang des Jahres 2020 im Lichte der Rechtsprechung schlicht unmöglich.

Daraus folgt, dass zunächst eine rückwirkende Inkraftsetzung notwendig (aber auch möglich) ist, um die bereits im Wege einer Vorauszahlung für das Jahr 2019 erhobene Steuer auch festsetzen zu können. Für das Jahr 2019 erlangt nun das steuerrechtliche Schlechterstellungsverbot, welches auch im § 14 Abs. 2 der Satzung verankert ist, erhebliche Bedeutung.

Da es sich, wie übrigens bei der Grundsteuerthematik auch, um eine Systemumstellung bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage handelt, ist es unvermeidlich, dass einige Steuerpflichtige zu einer höheren Steuer und andere zu einer niedrigeren Steuer veranlagt werden. Rückwirkend darf keine höhere Steuer erhoben werden, was allerdings nur für das Jahr 2019 gilt. Wir befinden uns noch im Jahr 2020, so dass die Rückwirkung für dieses Jahr keine (rechtliche) Rolle spielt.

Seitens der Kämmerei wurde hierauf in den Haushaltsberatungen für das Haushaltsjahr 2020 hingewiesen. Für die Festsetzung 2019 wird also der Teil nicht vereinnahmt werden können, der nach alten Maßstäben über der Steuer nach neuen Maßstäben liegt. Für die noch zu erhebende Vorauszahlung 2020 gilt dies nicht.

Für die Gemeinde spielt dieser Umstand allerdings wegen einer sehr niedrigen Zahl der Fälle keine Rolle (Gesamtvolumen ca. 580,00,-- €).

Als prozentualer Hebesatz wird ein Prozentsatz in Höhe von 13,1 % vorgeschlagen (§ 8).

Dieser Prozentsatz wurde in der Weise ermittelt, als dass dadurch erreicht wird, dass der in Euro erhobene Steuerbetrag der Vergangenheit auch ab dem Jahr 2020 erreicht werden kann. Die Botschaft an dieser Stelle, vorbehaltlich der Entscheidung der Selbstverwaltung, ist, dass die Neufassung der Satzung zur Aufkommensneutralität führt. Das ist die gleiche Botschaft wie im Übrigen auch bei der Grundsteuer, aber eben auch eine politische Entscheidung. Im Einzelfall ist es systemimmanent, dass es „Gewinner und Verlierer“ geben wird. Das ist schlicht unvermeidbar.

An dieser Stelle ergehen noch Hinweise zum Hebesatz, der in den Gemeinden angesichts schon unterschiedlicher Bodenrichtwerte naturgemäß sehr unterschiedlich ist. Angesichts der Systemumstellung ist auch ein Vergleich mit den alten Hebesätzen unmöglich. Rückschlüsse ließen sich nicht ziehen. Und schlussendlich folgt daraus auch, dass seitens der Gerichtsbarkeit höhere als in der Vergangenheit bekannte Hebesätze anerkannt werden (müssen).

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt den vorliegenden Entwurf der „Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Fahren“. Dabei erhält der § 8 der Satzung folgende Fassung:

„§ 8 Steuertarif

Die Steuer beträgt 13,1 % der Besteuerungsgrundlage“

Im Auftrage:

Amt II

Gesehen:

Körber  
Amtdirektor