

STADT NORDEN

Sitzungsvorlage

Beschluss-Nr: 1372/2024/GB1	Status öffentlich	Datum 10.09.2024	Wahlperiode 2021 - 2026
<u>Tagesordnungspunkt:</u> Satzung der Stadt Norden über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer			
<u>Beratungsfolge:</u>			
21.10.2024	Finanz-, Beteiligungs- und Personalausschuss		öffentlich
28.10.2024	Verwaltungsausschuss		nicht öffentlich
05.11.2024	Rat der Stadt Norden		öffentlich
<u>Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:</u> van Jinnelt, 1.1		<u>Organisationseinheit:</u> Finanzen, Organisation, Personal	

Beschlussvorschlag:

Die Zweitwohnungssteuersatzung vom 05.11.2024 mit einem Steuersatz der Variante wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

1. Kurzfassung

Die Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Norden vom 09.06.2020 wurde für rechtswidrig und nichtig erklärt. Die Verwaltung empfiehlt den Beschluss einer neuen Zweitwohnungssteuersatzung mit einem Inkrafttreten zum 01.01.2025.

2. Aufgabe

2.1 Gegenwärtige Position

Die Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Norden vom 09.06.2020 wurde durch Urteile vom VG Oldenburg in zwei Fällen aufgrund ihrer Steuermaßstabs für rechtswidrig und nichtig erklärt. Es ist derzeit keine Veranlagung möglich. Die geplanten jährlichen Erträge von ca. 1,1 Millionen € können zukünftig nicht mehr vereinnahmt werden, wenn keine neue Satzung beschlossen wird.

Für 2024 konnte noch ein absoluter Großteil der Zweitwohnungssteuer vereinnahmt werden. Die Anzahl der Zweitwohnungssteuerveranlagungen ist dabei in den vergangenen Jahren (von ca. 2000 auf 2200) Veranlagungen leicht angestiegen. Der Steuersatz für das Innehaben einer Zweitwohnung war in den letzten fünf Jahren unverändert.

2.2 Grund oder Anlass für Entscheidungs- und Handlungsbedarf

Die Urteile betreffen in der Begründung maßgeblich den im Steuermaßstab verwendeten Lagewertfaktor und den Baujahresfaktor, insbesondere den insgesamt durchschlagenden Bodenrichtwert in Euro, den gebildeten Bodenrichtdurchschnittswert von 151 € pro m², die grundsätzliche Festlegung der Bodenrichtwerte auf den Stichtag 01.01.2018, sowie die Pauschalierung des Baujahresfaktors bis 1970 bei gleichzeitiger Feindifferenzierung der Folgejahre.

Viele auf Basis der Empfehlung des Städte- und Gemeindebunds Schleswig-Holstein entwickelten Satzungen werden derzeit aufgrund des in Euro durchschlagenden Bodenrichtwerts für rechtswidrig erklärt. Der in Euro ausgedrückte Bodenrichtwert hat dabei eine zu große Auswirkung auf den tatsächlichen Steuergegenstand, nämlich den finanziellen Aufwand der Zweitwohnungssteuer, ohne einen zumindest lockeren Bezug zu ihm zu haben.

2.3 Darüber soll entschieden werden

Neufassung der Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Norden.

2.4 Handelt es sich um eine freiwillige Maßnahme

Ja.

3. Ziele und Rahmenbedingungen

3.1 Ziele

Mit der Zweitwohnungssteuer wird das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet versteuert, um einerseits die mit den Zweitwohnungen verbundenen erhöhten Lasten der Stadt (z.B. Erschließungskosten, Vorhalten der Infrastruktur jeglicher Art – von Kultur bis Abwassernetz), teilweise decken zu können und andererseits das Angebot an Zweitwohnungen einzudämmen, um das Wohnungsangebot im Stadtgebiet für die eigene Bevölkerung zu verbessern. Damit ist der grundsätzliche Regelungszweck der Satzung die Limitierung von Zweitwohnungen im Stadtgebiet. Darüber hinaus ist die Satzung auch die Ermächtigungsgrundlage für die Erwirtschaftung von wichtigen Erträgen.

3.2 Ggf. Rahmenbedingungen

/

4. Lösungen

4.1 Lösungen und Alternativen

Im Jahr 2023 urteilte das Verwaltungsgericht Braunschweig zur Zweitwohnungssteuersatzung der Gemeinde Clausthal-Zellerfeld, dass der Bodenrichtwert in Euro ausgedrückt zu sehr auf die tatsächliche Steuer durchschlägt. Das Verwaltungsgericht empfahl der Gemeinde daher, den Lagewert der Zweitwohnung nicht mit dem in € ausgedrückten Bodenrichtwert zu bemessen, sondern einen Lagewertfaktor zu ermitteln, der sich aus der Berechnung, Bodenrichtwert geteilt durch höchster Bodenrichtwert, plus Eins ergibt.

Auch das VG Oldenburg schreibt in ihre Urteile über die Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Norden, dass eine Ausgestaltung wie in Clausthal-Zellerfeld grundsätzlich sinnvoll erscheint, aber die Bodenrichtwerte im Stadtgebiet Norden so inhomogen sind, dass eine direkte Umsetzung fraglich erscheint bzw. einer evtl. anderen Ausdifferenzierung bedarf. Die Bodenrichtwerte liegen in der Gemeinde Clausthal-Zellerfeld in einem Bereich zwischen 35 bis 140 € pro m², in der Stadt Norden dagegen in einem Bereich von 35 bis 630 € pro m². Der Großteil der Bodenrichtwerte liegt dabei auch im Gebiet der Stadt Norden in einem unteren Bereich, jedoch gibt es einige wenige Ausnahmen, die sehr hohe Bodenrichtwerte verzeichnen.

Im Urteil des Verwaltungsgerichts Braunschweigs zur Zweitwohnungssteuersatzung der Gemeinde Clausthal-Zellerfeld wurden darüber hinaus weitere Faktoren, die in den Steuermaßstab miteinfließen (Wohnfläche, Baujahr und Gebäudeart) als rechtmäßig anerkannt.

4.2 Ggf. Belege, Zahlen, Fakten (Finanzielle/Personelle Auswirkungen/Folgekosten)

Siehe 5.1.

5. Vorschlag

5.1 Favorisierte Lösungen

In der neuen Zweitwohnungssteuersatzung wird der Steuermaßstab ähnlich zu der Satzung in Clausthal-Zellerfeld gestaltet. Die grundsätzliche Berechnung des Wohnwertes, als Basis für den Steuermaßstab, wird aus der Satzung von Clausthal-Zellerfeld übernommen. Diese lautet:

Wohnwert = (Wohnfläche x Lagewertfaktor x Baujahresfaktor x Gebäudeartfaktor) x 100.

Durch diese Berechnung liegt die Basis nicht mehr wie zuvor, auf dem Bodenrichtwert in €, sondern vielmehr grundsätzlich auf der Wohnfläche, die mit Faktoren zur Lage, zum Baujahr und zur Gebäudeart den grundsätzlichen Wohnwert der Zweitwohnung ergibt.

Lediglich die Ermittlung des Lagewertfaktors wird aufgrund der Inhomogenität der Bodenrichtwerte anders gestaltet. Um die Bodenrichtwerte homogener zu machen, wird der Lagewertfaktor aus sogenannten Bodenrichtwertklassen ermittelt, die linear pauschaliert werden. Durch die Klassen wird die Spanne der möglichen Faktoren für den Lagewertfaktor gestaucht, sodass die inhomogenen Bodenrichtwerte im Stadtgebiet deutlich entschärft werden.

Mit dem derzeitigen höchsten Bodenrichtwert von 630 € pro m² € ergibt sich somit ein maximaler Lagewertfaktor (Multiplikator) von 1,6, sodass sich der immense Unterschied zu einem durchschnittlichen Bodenrichtwert von z.B. 150 € pro m² mit einem Lagewertfaktor 1,1 im Hinblick auf die Berechnungsmethode deutlich relativiert. In der Berechnungsmethode - Bodenrichtwert geteilt durch höchster Bodenrichtwert, wie z.B. von Clausthal-Zellerfeld angewandt - hat der höchste Bodenrichtwert immer den Lagewertfaktor 2,0, also einen zweifachen Multiplikator. Mit der gestauchten Variante über die Bodenrichtwertklassen wird somit durch das derzeitige Maximum eines Faktors 1,6 die Inhomogenität der Bodenrichtwerte entschärft, wobei der individuelle Lagewert der Zweitwohnung dennoch realitätsgerecht in den Steuermaßstab mit einfließt. Die Pauschalierung der Bodenrichtwerte verläuft dabei feindifferenziert und linear in den Lagewertfaktoren und liegt aus Gründen der Praktikabilität und Verwaltungsvereinfachung durch den Satzungsgeber im Rahmen der Rechtmäßigkeit.

Darüber hinaus gibt es im Bereich der Stadt Norden den seltenen Fall, dass für bestimmte Bereiche grundsätzlich zwei verschiedene Bodenrichtwertzonen definiert sind, die effektiv die gleichen Straßenzüge abdecken, aber für verschiedene Gebäudearten (Ein- oder Zweifamilienhäuser im Unterschied zu Mehrfamilienhäusern) verschiedene Bodenrichtwerte ausweisen. Da mit dem Bodenrichtwert lediglich der Lagewert abgebildet werden soll und der Gebäudeartfaktor an einer anderen Stelle in die Berechnung des Wohnwerts einfließt, wird in der Satzung verfügt, dass im Falle des Vorliegens unterschiedlicher Bodenrichtwertzonen für eine Zweitwohnung, der auf volle Euro abgerundete Mittelwert der unterschiedlichen Bodenrichtwerte für die Ermittlung herangezogen wird. Diese Heranziehung führt dann auch wiederum wie oben beschrieben zu einer Eingliederung der Mittelwert-Bodenrichtwerte in die verschiedenen Lagewertfaktoren.

Durch die Änderung des Steuermaßstabs ergibt sich eine notwendige Änderung der Höhe des Steuersatzes. Der annähernd aufkommensneutrale Steuersatz liegt bei ca. 4,75 v. H. Aufkommensneutral bedeutet, dass der Gesamtertrag der Steuer gleichbleibt – die Steuer für den einzelnen Pflichtigen kann sich dabei sehr wohl verändern. Bei der Festlegung des Steuermaßstabes ist das Schlechterstellungsverbot gem. § 2 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes unerheblich, da die Satzung nicht rückwirkend gelten wird. Folgende Varianten (Variante A – E) für die Höhe des Steuersatzes werden dem Rat der Stadt Norden zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Variante	Steuersatz	Gesamtertrag ca.	Differenz ca.	Erhöhung ca.
A	4,75%	1.087.000 €	<i>Aufkommensneutral</i>	
B	5,00%	1.144.000 €	57.000 €	5,2 Prozent
C	5,25%	1.201.000 €	114.000 €	10,4 Prozent
D	5,50%	1.258.000 €	171.000 €	15,7 Prozent
E	5,75%	1.315.000 €	228.000 €	20,9 Prozent

Der Rat der Stadt Norden wählt die Variante der Besteuerung aus, über die beschlossen werden soll.

Die übrige Ausgestaltung der Satzung wird aus der bisherigen Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Norden vom 09.06.2020 übernommen.

5.2 Gründe dafür

Siehe 3.1.

Durch die Neufassung des Steuermaßstabes, mit einer Basis auf der Wohnfläche, die mit den anderen Faktoren differenziert wird, werden zukünftig insbesondere sehr große Zweitwohnungen mehr belastet als zuvor. Diese großen Zweitwohnungen stehen dem örtlichen Wohnungsmarkt für Einheimische nicht zur Verfügung.

5.3 Gründe dagegen

Rechtsunsicherheit, da es sich um eine neue Satzung bzw. Berechnungsmethode handelt.

5.4 Ggf. Chancen und Risiken

Es gibt derzeit für die Stadt Norden keine rechtssicheren Alternativen. Als mögliche Variante käme zukünftig gegebenenfalls ein Steuermaßstab auf Basis der neuen Grundsteuermessbescheide in Frage. Dieses wurde jedoch noch in keiner hier bekannten Gemeinde geprüft und/oder umgesetzt. Zudem liegen die Grundsteuermessbescheide noch nicht vollständig vor, die Grundsteuerreform ist insgesamt noch nicht umgesetzt und es liegen keine Erfahrungen über die Rechtssicherheit als Steuermaßstab für die Zweitwohnungssteuer vor.

6. Umsetzung

6.1 Nächste Schritte

Technische Umsetzung der neuen Bodenrichtwerte in das Finanzwesen. Information und Veröffentlichung über die Homepage der Stadt Norden sowie Jahresveranlagung der Zweitwohnungssteuer im Januar 2025.

6.2 Maßnahmen, um Entscheidung abzusichern

/