

AZ: -20.3-vH-te- Frau von Hoff

**Drucksache Nr.: 0389/2018/DS**

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Finanz- und Rechnungsprüfungsausschuss	05.02.2020	Ö	Vorberatung
Hauptausschuss	11.02.2020	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	18.02.2020	Ö	Endg. entsch. Stelle

**Berichterstatter:**

Oberbürgermeister Dr. Tauras /  
Stadtrat Dörflinger

**Verhandlungsgegenstand:**

**Erlass der Neufassung der Satzung der  
Stadt Neumünster über die Erhebung  
einer Zweitwohnungssteuer**

**Antrag:**

Die anliegende Satzung der Stadt Neumünster über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer wird beschlossen.

**ISEK:**

Finanzpolitisch nachhaltig handeln

**Finanzielle Auswirkungen:**

Rd. 10.000,00 € bis 13.000,00 € geringeres Steueraufkommen für den Veranlagungszeitraum 2013-2019, ab 2020 keine maßgeblichen Auswirkungen

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Die Stadt Neumünster erhebt seit dem 01.04.2013 eine Zweitwohnungssteuer. Für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer wurde bisher auf die Jahresrohmieta nach § 79 Bewertungsgesetz abgestellt. Das Bundesverfassungsgericht hat hinsichtlich der Berechnung der Grundsteuer mit Urteil vom 10.04.2018 die Regelungen des § 79 Bewertungsgesetz insoweit für verfassungswidrig erklärt, als dass die Jahresrohmieta auf einen auf den 01.01.1964 festgestellten Mietwert festgeschrieben wird. Der Gesetzgeber war im Hinblick auf die Grundsteuer gehalten, bis Ende 2019 einen Gesetzesentwurf für eine neue Berechnungsgrundlage zu beschließen. Nur unter der Voraussetzung, dass eine solche Beschlussfassung erfolgt ist, werden die Regelungen des § 79 Bewertungsgesetzes bis Ende 2024 für weiter anwendbar erklärt. Bekanntermaßen wurden die notwendigen Gesetzesentwürfe zur Grundsteuerreform im Herbst 2019 vom Bundestag und Bundesrat beschlossen.

Mit Beschluss des OVG Schleswig-Holstein vom 30.01.2019 wurde erstmals die Heranziehung der Jahresrohmieta nach dem Bewertungsgesetz für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer für rechtswidrig erklärt. Das Gericht fordert von den beklagten Kommunen eine neue Berechnungsgrundlage für die Zweitwohnungssteuer, ohne ihnen eine Übergangsfrist wie bei der Grundsteuer zu gewähren. Gegen den Beschluss wurde Revision eingelegt und am 27.11.2019 vor dem Bundesverwaltungsgericht verhandelt.

Am 24.10.2019 veröffentlichte das Bundesverfassungsgericht ein Urteil vom 18.07.2019, in denen die vergleichbaren Bemessungsregelungen zweier bayrischer Zweitwohnungssteuersatzungen für verfassungswidrig erklärt wurden. Diese Gemeinden haben eine Übergangsfrist bis 31.03.2020 erhalten, in der die angegriffenen Satzungen weiter angewandt werden dürfen.

Das Bundesverwaltungsgericht entschied am 27.11.2019, dass die Satzungen der beklagten Kommunen im Hinblick auf die Entscheidungen vom 18.07.2019 ebenfalls verfassungswidrig seien. Eine Übergangsfrist, wie sie das Bundesverfassungsgericht für die bayrischen Gemeinden eingeräumt habe, könne das Bundesverwaltungsgericht dagegen nicht einräumen.

Vor diesem Hintergrund kann die Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Neumünster mit der aktuellen Berechnungsgrundlage keinen Bestand haben und ist dementsprechend anzupassen.

Im beigefügten Entwurf einer Zweitwohnungssteuersatzung soll den vorgenannten gerichtlichen Entscheidungen dahingehend Rechnung getragen werden, dass die Zweitwohnungssteuer in Neumünster künftig unabhängig von den Regelungen des Bewertungsgesetzes berechnet wird. Der Vorteil besteht darin, dass für die Erhebung der Zweitwohnungssteuer künftig keine Abhängigkeit vom Finanzamt mehr besteht.

### **2. Wesentliche Satzungsänderungen**

Die wesentlichsten Änderungen erfolgen beim Steuermaßstab (§ 5), dem Steuersatz (§ 6) und dem Inkrafttreten (§ 12).

#### **a) Steuermaßstab (§ 5)**

Anstelle der Jahresrohmieta nach dem Bewertungsgesetz tritt künftig die tatsächliche Jahresnettomiete gemäß Mietvertrag (Abs. 1 und Abs. 2).

In den Fällen, in denen kein Mietvertrag vorliegt (z. B. bei Eigentum) oder nur eine Gefälligkeitsmiete ("Freundschaftspreis") vereinbart wurde, wird als Steuermaßstab die übliche Vergleichsmiete herangezogen.

Die übliche Vergleichsmiete wird bei der Festsetzung anhand des Mietspiegels ermittelt. Da es sich hierbei in Neumünster nicht um einen qualifizierten Mietspiegel handelt, wird dieser nicht in der Satzung genannt. Es verbleibt dem Bürger somit die Möglichkeit, im Einzelfall nachzuweisen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete vom Mietspiegel abweicht, ohne dass dies auf die Wirksamkeit der Satzung Einfluss hat.

#### b) Steuersatz (§ 6)

Der Steuersatz wird von 12 % auf 18 % angehoben. Bei Anwendung des Steuersatzes von 18 % auf den neuen Steuermaßstab (Ziffer 2a) wird im Jahr 2020 ein ungefähr gleichbleibendes Steueraufkommen erwartet.

Die Neufassung der Satzung tritt rückwirkend zum 01.04.2013 in Kraft (s. Erläuterung zu Ziffer 2c).

Die rückwirkende Neuberechnung erfolgt allerdings nur für noch nicht bestandskräftig festgesetzte Steuererhebungen für die Veranlagungsjahre 2013 bis 2019. Hierbei handelt es sich um Fälle, in denen noch offene Widerspruchs- oder Klageverfahren anhängig sind sowie laufende Zweitwohnungssteuerfälle, in denen für 2019 bisher nur Vorauszahlungen erhoben wurden. Das Schlechterstellungsverbot verhindert, dass die neu zu berechnenden Steuerfälle für die Vergangenheit eine höhere Steuer, als bisher festgesetzt, zu entrichten haben. Führt die Neuberechnung zu einer rückwirkenden Verringerung der Zweitwohnungssteuer, sind bereits vereinnahmte Steuern wieder zu erstatten. Für den Zeitraum 2013 bis 2019 ist daher mit einem Verlust zu rechnen, der sich voraussichtlich auf ca. 10.000 € bis 13.000 € belaufen wird.

Die Höhe des zu erwartenden Verlustes ist jedoch vertretbar. Auf eine Kompensierung des Verlustes über eine weitere Anhebung des Steuersatzes wurde verzichtet, da diese eine unbeabsichtigte Steuererhöhung zur Folge hätte.

Für die Ermittlung eines neuen Steuersatzes wurden sämtliche laufenden bzw. nicht bestandskräftigen Steuerfälle geprüft. Anhand der vorhandenen Unterlagen in den Steuervorgängen wurden Angaben zu den Zweitwohnungen bzw. den vereinbarten Mieten herausgearbeitet, soweit die Angaben bekannt sind. Anschließend erfolgte die Ermittlung einer ortsüblichen Vergleichsmiete. Hierbei wurden zur überschlägigen Berechnung des Steuersatzes die für die Zweitwohnungen in Neumünster vorrangig betroffenen Kategorien aus dem Mietspiegel berücksichtigt und zusammengefasst. Danach ergeben sich folgende Durchschnittsmieten/ qm:

einfache Wohnlage:	4,50 € - 6,00 € = Ø 5,25 €
gute Wohnlage:	4,50 € - 6,70 € = Ø 5,60 €
beste Wohnlage:	5,00 € - 6,70 € = Ø 5,85 €

Auf Basis der genannten Mietpreise und den bekannten tatsächlichen Angaben zu Mieten und Wohnungsgrößen wurde eine Vergleichsberechnung der Zweitwohnungssteuer nach bisheriger Satzung und neuer Satzung erstellt.

Der Steuersatz, mit dem der Verlust des Steueraufkommens auf ein vertretbares Maß beschränkt ist und der das künftig Steueraufkommen voraussichtlich stabil hält, liegt bei rd. 18 %.

#### c) Inkrafttreten (§ 12)

Die Satzung soll rückwirkend in Kraft gesetzt werden. Im Steuerrecht ist darauf zu achten, dass gleiche Steuerfälle auch gleich behandelt werden. Sofern festgestellt wird, dass der Steuertatbestand auch schon in der Vergangenheit erfüllt war, wird die Steuer im Rahmen der Festsetzungsverjährungsfrist auch für rückwirkende Zeiträume erhoben. Würde der beiliegende Satzungsentwurf erst mit Bekanntmachung in Kraft treten, könnten für die Vergangenheit bis auf Weiteres keine rechtssicheren Steuerbescheide mehr erlassen werden.

Weiterhin sind mehrere Widerspruchsverfahren und gerichtliche Verfahren zur Zweitwohnungssteuer anhängig. Durch eine rückwirkende Satzungsänderung kann sichergestellt werden, dass die nach der aktuellen Rechtsprechung zur Nichtigkeit der Satzung führende Rechtswidrigkeit des Steuermaßstabes geheilt wird und diese Rechtsstreitigkeiten jedenfalls nicht aus diesem Grund verloren gehen, was neben der Erstattung der bereits gezahlten Zweitwohnungssteuern auch die Übernahme der entstandenen Gerichts- und Anwaltskosten zur Folge hätte.

Durch die Begrenzung der Rückwirkung auf die Fälle, in denen die Zweitwohnungssteuern nicht bestandskräftig festgesetzt worden sind, soll verhindert werden, dass in den Fällen, in denen der Bürger die Festsetzung hingenommen und keine Rechtsbehelfe eingelegt hat, eine erneute Festsetzung erfolgen muss.

Die Probleme werden mit der Regelung des § 12 beseitigt.

### **3. Finanzielle Auswirkungen**

Die finanziellen Auswirkungen lassen sich nur grob einschätzen. Für den Erhebungszeitraum von 2013 bis 2019 ist mit einem Aufkommensverlust von 10.000,00 bis 13.000,00 Euro zu rechnen. Ab 2020 ist zu erwarten, dass das Einkommen wieder dem bisherigen Steueraufkommen weitestgehend entspricht.

Im Auftrage

Dr. Tauras  
Oberbürgermeister

Dörflinger  
Stadtrat

### **Anlagen:**

Anlage 1: Satzung

Anlage 2: Gegenüberstellung