



Datum: 06.01.2020

Vorlage der Verwaltung für:	Abstimmergebnis		
	Ja	Nein	Enth.
Haupt- und Finanzausschuss			

☒ öffentliche Sitzung	☐ nichtöffentliche Sitzung
---	---

Dezernat: II	Amt: Finanzabteilung/Steuern, Abgaben, Beiträge	Sachbearb.: Frau Albers
-----------------	--	----------------------------

Beteiligte Ämter:	Sichtvermerk:	gesehen:	I	II	III
Finanzabteilung					

TOP: Entwicklung der Zweitwohnungssteuer*Produktgruppe: 61.01 Allg. Finanzwirtschaft*1. Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

2. Sachverhalt und Begründung:

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Beschluss vom 18. Juli 2019 (veröffentlicht am 24.10.2019) zwei Verfassungsbeschwerden stattgegeben, die sich gegen die Erhebung der Zweitwohnungssteuer in den bayrischen Gemeinden Oberstdorf und Sonthofen wenden. Die Berechnung der Zweitwohnungssteuer auf Grundlage der Einheitsbewertung der Grundstücke basierend auf den Wertverhältnissen von 1964 mit wurde in beiden Gemeinden als verfassungswidrig angesehen.

Aufgrund dieses Urteils hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 29.11.2019 (Vorlage IX/1425) den 4. Nachtrag zur Änderung der Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Schmallenberg beschlossen. Danach wird die Steuer ab dem Jahr 2020 an Hand der tatsächlichen Nettokaltmiete bemessen. Im Falle des Vorhaltens selbst genutzten Wohneigentums wird der Mietaufwand unter Berücksichtigung ortsüblicher Vergleichsmieten geschätzt. Der Steuersatz von 12 v.H. ist unverändert geblieben.

Nach Inkrafttreten der Satzungsänderung hat die Verwaltung alle steuerpflichtigen Personen angeschrieben und aufgefordert, die aktuell gezahlte Nettokaltmiete anzugeben. Steuerpflichtige, die selbstgenutztes Wohneigentum als Zweitwohnung vorhalten, erhielten einen Fragebogen, in dem unterschiedliche Angaben zum Baujahr des Hauses, zu Ausstattungsstandards usw. anzugeben sind. Mit diesen Angaben ist es möglich, den jährlichen Mietaufwand zu schätzen.

Von den insgesamt ca. 350 angeschriebenen Steuerpflichtigen kann derzeit eine Rücklaufquote von ca. 70 % verzeichnet werden. Um die Auswirkungen der veränderten Berechnungsgrundlage ermitteln zu können, wurde jeder Steuerfall nach der bisherigen Grundlage (Jahresrohmietwert) sowie dem neuen Satzungsrecht (Nettokaltmiete) berechnet und gegenüberge-

stellt. Es zeigen sich hierbei ganz unterschiedliche Entwicklungen: In einigen Fällen steigt die Zweitwohnungssteuer, in anderen sinkt sie deutlich. Eine einheitliche Begründung für diesen Effekt ist weder bei Mietwohnungen noch bei selbstgenutztem Wohneigentum erkennbar. Schlussfolgern lässt sich allerdings, dass der bisher angewendete vom Finanzamt mitgeteilte Jahresrohmietwert auf Basis der Einheitsbewertung aus dem Jahr 1964 in einigen Fällen nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen entspricht.

Die Stadt hat aus der Zweitwohnungssteuer bislang einen jährlichen Ertrag in Höhe von rd. 230.000 € erzielt. Werden die bisher berechneten Rückläufe auf alle Steuerfälle hochgerechnet, ergibt sich ein Minderertrag von rd. 14.000 € (= 6 %) im Jahr 2020.

Von der Verwaltung wird, trotz dieses voraussichtlichen Minderertrages vorgeschlagen, von einer Steuersatzerhöhung abzusehen, und zunächst die Gesamtentwicklung für das Jahr 2020 abzuwarten. Im Laufe eines Jahres sind stetige Änderungen durch routinemäßige Überprüfungen von Zweitwohnungssteuerfällen sowie An-/Abmeldungen von Wohnungen zu verzeichnen. Bis zum Haushaltsjahr 2021 kann die Entwicklung zuverlässiger beurteilt und ggfls. mit einer Steuersatzänderung zum Jahr 2021 reagiert werden.