

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/0059/2014**

Datum: 24.10.2014

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
20 - Kämmerei

Betrifft: Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer der Stadt Eberswalde
(Zweitwohnungssteuersatzung)

Beratungsfolge:

Ausschuss für Wirtschaft und Finanzen	04.12.2014	Vorberatung
Hauptausschuss	11.12.2014	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	18.12.2014	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die als Anlage beigefügte Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer der Stadt Eberswalde (Zweitwohnungssteuersatzung).

Boginski
Bürgermeister

Anlagen

Anlage – Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer der Stadt Eberswalde (Zweitwohnungssteuersatzung)

Fin. Auswirkungen: Ja: <input checked="" type="checkbox"/> Nein: <input type="checkbox"/>					
Haus- haltsjahr	Ertrag / Aufwand bzw. Einzahlung/ Auszahlung	Produkt- gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt (in €)	Aktueller Ertrag bzw. Aufwand (in €)
a) Ergebnishaushalt:					
2015	Ertrag	61.10	403400	15.000	60.000
b) Finanzhaushalt: (für Investitionen Maßnahmenummer:)					
2015	Einzahlung	61.10	603400	15.000	60.000
Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei: Ja: <input type="checkbox"/> nicht erforderlich: <input checked="" type="checkbox"/>					
Erläuterung:					
Abstimmung mit der Behindertenbeauftragten erforderlich: Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input checked="" type="checkbox"/>					
Abstimmung erfolgte: Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input type="checkbox"/>					
Mitzeichnung Amtsleiter/in:		Mitzeichnung Kämmerer/in:		Mitzeichnung Dezernent/in:	

Sachverhaltsdarstellung:

Die Zweitwohnungssteuer ist eine kommunale Aufwandssteuer. Sie knüpft an das Innehaben jeder Wohnung in der steuernden Stadt an, die jemand neben seiner Hauptwohnung zum Zwecke der persönlichen Lebensführung oder der persönlichen Lebensführung seiner Familienangehörigen hält.

Aktuell ist die Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Eberswalde in einigen Punkten nicht rechtssicher und gefährdet damit die weitere Veranlagung der Zweitwohnungssteuer.

Hauptkritikpunkte sind:

a) die jetzige Steuervergünstigung für Personen mit gleichzeitiger Hauptwohnung in der Stadt Eberswalde, welches verfassungswidrig (Art. 3 Grundgesetz) ist,

b) der Steuermaßstab für Bungalows u.ä.

c) die Fälligkeitsregelung

Es gilt abzuwägen, ob auf eine Zweitwohnungssteuersatzung verzichtet wird, oder eine neue, rechtssichere Satzung verabschiedet wird.

In Abwägung der Vor- und Nachteile der Erhebung von Zweitwohnungssteuer ist die Verwaltung zu dem Ergebnis gekommen, auf die Erträge aus Zweitwohnungssteuern nicht zu verzichten und eine neue, völlig überarbeitete Satzung aus folgenden Gründen vorzulegen:

1. In der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg ist im Dritten Kapitel (Gemeindefirtschaft) u.a. der Grundsatz des Haushaltsausgleichs festgelegt: Das Ergebnis aus ordentlichem Ertrag und ordentlichem Aufwand muss unter Berücksichtigung von Fehlbeträgen aus Vorjahren ausgeglichen sein. Wenn die ordentlichen Aufwendungen des aktuellen Haushaltsjahres zwar nicht aus den ordentlichen Erträgen desselben Jahres erwirtschaftet werden, die Kommune aber aus den Vorjahren ausreichende Überschüsse im ordentlichen Ergebnis erwirtschaftet hat, ist die Haushaltssituation abhängig von der voraussichtlichen weiteren Entwicklung als angespannt, aber nicht kritisch zu beurteilen.

Im vorgelegten Haushaltsentwurf 2015 werden die ordentlichen Aufwendungen nicht aus den ordentlichen Erträgen desselben Jahres erwirtschaftet. Der Haushaltsausgleich kann aber noch bis 2018 durch Entnahme aus der Rücklage aus Überschüssen des ordentlichen incl. des außerordentlichen Ergebnisses erreicht werden. Dabei sind planmäßig die Einnahmen aus der Zweitwohnsteuersatzung bereits eingerechnet. Ab 2019 reichen die Mittel aus der Rücklage nicht mehr zum Haushaltsausgleich aus.

Sofern der Haushalt keinen Haushaltsausgleich mehr aufweist, ist ein Haushaltssicherungskonzept aufzustellen. Kriterium für die Erteilung der Genehmigung eines Haushaltssicherungskonzeptes ist der Gesichtspunkt einer geordneten Haushaltswirtschaft, wobei das Gesetz hier besonders die Sicherung der dauernden Leistungsfähigkeit herausstellt. Ein Prüfkriterium ist dabei u. a. der Tatbestand, ob die Gemeinde Vergnügungs- und Zweitwohnungssteuer erhebt und dabei die gesetzlich zugelassenen Möglichkeiten ausschöpft. Spätestens dann sind wieder Zweitwohnungssteuern zu erheben.

2. Bei einem evtl. Haushaltssicherungskonzept wäre mit der Wiedereinführung der Zweitwohnungssteuer ein sehr hoher Verwaltungsaufwand verbunden. Das Beibehalten der Zweitwohnungssteuerverpflichtung senkt den Verwaltungsaufwand erheblich.
3. Für alle Bürger, die lediglich mit Nebenwohnsitz in Eberswalde gemeldet sind, hat das Beibehalten der Erhebung von Zweitwohnungssteuern den Anreiz, Nebenwohnsitz in Hauptwohnsitz umzumelden verbunden mit dem Ergebnis höherer Landeszuweisung, die pro Einwohner gezahlt wird.

Als Muster für die Erstellung einer neuen Zweitwohnungssteuersatzung dient die Satzung der Gemeinde Beetzsee. Diese Satzung ist durch das Verwaltungsgericht Potsdam; 10. Kammer AZ: 10 L 46/11 im Eilverfahren für richtig befunden und die Klage abgewiesen worden.

Gleichzeitig lief noch ein Normenkontrollverfahren beim Oberverwaltungsgericht Berlin – Brandenburg (OVG) was mit Datum vom 14.05.2014 die Satzung der Gemeinde Beetzsee, besonders den Teil des Steuermaßstabes für rechtssicher befunden hat.

Hintergrund für die Suche eines neuen Steuermaßstabes war, dass viele Satzungen in den neuen Bundesländern deren Steuermaßstab die Nettokaltmiete war, für nichtig erklärt wurden. Der Grund dafür: Zumeist war die Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Steuer zu unbestimmt. Es handelt sich bei den Zweitwohnungen zumeist um Datschen, die auf fremden Grund und Boden errichtet wurden. Dass Datschen selbst grundsätzlich der Zweitwohnungssteuer unterliegen, haben die Verwaltungsgerichte nicht in Zweifel gezogen, obgleich auch das von den Betroffenen vielfach angegriffen wurde.

Für den Steuermaßstab, hat das Amt Beetzsee eine andere Methode entwickelt. Die Steuer soll nach der lagedifferenzierten Wohnfläche berechnet werden.

Die Lagedifferenzierung erfolgt entsprechend der Homogenität der Zweitwohnungen im Verwaltungsbereich der Stadt Eberswalde.

Zur Untersetzung des Kriteriums Lagedifferenzierung werden in der beigefügten Satzung drei Zonen unterschieden:

- | | |
|--------|--|
| Zone 1 | alle Zweitwohnungen in den Ortsteilen Sommerfelde, Spechthausen und Tornow |
| Zone 2 | alle Wohnungen im Stadtgebiet (ohne Ortsteile) der Stadt Eberswalde, die nicht unter die Zone 3 fallen |
| Zone 3 | alle Wohnungen in der Innenstadt im Stadtgebiet der Stadt Eberswalde (Bereich gem. Anlage 1). |

In Anlehnung an die vom Gutachterausschuss ermittelten Grundstückswerte wurde die Einteilung der Zonen vorgenommen. Grundlage hierfür waren die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2013

Durch Recherche bei den bereits veranlagten Zweitwohnungen bzw. Überprüfung mittels Mietspiegels der Stadt Eberswalde und Recherche im Internet in den jeweiligen Zonen konnten Nettokaltmieten in Höhe von

Zone 1	3,00 €/m ² - 5,01 €/m ²
Zone 2	3,83 €/m ² - 8,57 €/m ²
Zone 3	5,76 €/m ² - 9,20 €/m ²

Aus diesen Mieten hat die Stadtverwaltung einen durchschnittlichen Mietpreis ermittelt:

Zone 1	4,00 €/m ²
Zone 2	6,20 €/m ²
Zone 3	7,48 €/m ²

Die Wohnfläche ergibt sich aus der Quadratmeterzahl der Gesamtheit von Räumen zum Wohnen oder Schlafen. Der Steuersatz wird nunmehr direkt pro Quadratmeter, also nicht mehr indirekt als Prozentsatz von Nettokaltmiete, und differenziert nach den Lagezonen festgelegt.

Außerdem wird unterschieden nach:

- zum dauerhaften Wohnen genutzten Zweitwohnungen in Wohnhäusern und
- Zweitwohnungen, die nicht das ganze Jahr genutzt werden können - in Bungalows, Wochenendhäusern und Datschen.

Die Steuersätze für letztere liegen ein Drittel niedriger, was durch das Verwaltungsgericht und OVG nicht beanstandet wurde. Dass bei Zweitwohnungen in einem Bungalow usw. gegenüber Zweitwohnungen in einem Wohnhaus ein Abschlag von einem Drittel vorgenommen wird, hält das OVG vor allem deshalb für vertretbar, weil eine entsprechende Differenzierung auch im Bereich der Grundsteuer vorgenommen wird. Dagegen lehnt das OVG eine Differenzierung des Aufwandes nach Jahresnutzungsdauer ab.

Die praktische Abgrenzung der Zweitwohnungen nach
 – zum Dauerwohnen geeignet oder
 – nicht zum Dauerwohnen geeignet
 erfolgt nach den Bewertungsrichtlinien des Finanzamtes.

Eine Wohnung, die zum Dauerwohnen geeignet ist, wird vom Finanzamt entweder als Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, als Eigentumswohnung oder als Mietwohngrundstück eingestuft. Wohnungen, die nicht zum Dauerwohnen geeignet sind, werden durch das Finanzamt als sonstig bebautes Grundstück oder als Gebäude auf fremdem Grund und Boden bewertet.

Aktuelle Zahlen 2014

Veranlagung Soll	Veranlagung Wohnungen	Veranlagung Bungalow u.ä.
18.200 €	38	109

Zusätzliche Planzahlen für 2015

Plan Soll	Veranlagung Wohnungen	Veranlagung Bungalow u.ä.
45.000 €	20	249

Somit ergeben sich für 2015 über 400 tatsächliche Steuerfälle.

Die ermittelten Mehreinnahmen ergeben sich hauptursächlich daraus, dass auch die Bungalowbesitzer mit Hauptwohnung in Eberswalde mit der neuen Satzung erfasst werden.