

Niederschrift

**über die öffentliche Sitzung des Finanzausschusses
Hallig Hooge am Mittwoch, den 28. September 2022
im Hallig Hus, Hanswarft**

Beginn: 19.40 Uhr

Ende: 19.50 Uhr

Teilnehmer: Bürgermeisterin Katja Just
Jan Dell Missier
Gudrun Binge
Michael Klisch
Dirk Bienen-Scholt

Es fehlt entschuldigt: Thorsten Junker
Werner Diedrichsen

Von der Verwaltung: Raikja Alpers, Steuerabteilung (online)
Sönke Lorenzen (Protokollführer)

Zuhörer/innen: 1

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit sowie Beschlussfassung über Änderungsanträge zur Tagesordnung

2. Einwohnerfragestunde
3. Beratung und Beschlussfassung über die Neufassung der Zweitwohnungssteuersatzung
4. Anfragen der Ausschussmitglieder

Zu TOP 1: Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit sowie Beschlussfassung über Änderungsanträge zur Tagesordnung

Der Vorsitzende, Jan Dell Missier, begrüßt alle Anwesenden, stellt die Beschlussfähigkeit sowie die form- und fristgerechte Einladung fest. Änderungsanträge zur Tagesordnung liegen nicht vor.

Zu TOP 2: Einwohnerfragestunde

Keine Fragen

Zu TOP 3: Beratung und Beschlussfassung über die Neufassung der Zweitwohnungssteuersatzung

Raikja Alpers von der Steuerabteilung erläutert den folgenden Beschlussvorschlag:

Aufgrund der jüngsten Rechtsprechung im März 2022 muss die Bemessungsgrundlage bezüglich der Verwendung der Bodenrichtwerte verändert werden. Die pauschale Besteuerung jeder Zweitwohnung mit 10,00 € pro m² ungeachtet ihrer Wertigkeit, die sich mitunter aus dem Baujahr sowie der Lage ergibt, entspricht nicht dem Grundsatz, dass die Zweitwohnungssteuer einen zumindest lockeren Bezug zu dem Aufwand haben muss, den ein Steuerpflichtiger üblicherweise durch seine Zweitwohnung hat.

Künftig wird die Wertigkeit der Wohnung deshalb in die Berechnung mit einbezogen. Dies soll mit Hilfe des sogenannten Lagewertfaktors geschehen, der auf den vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerten basiert. Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens. Er gilt für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone). Die Zone ist nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzung, weitgehend übereinstimmend und es liegen im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vor. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Definition des Bodenrichtwertgrundstückes). Das Bodenrichtwertgrundstück ist frei von Merkmalen, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können, insbesondere frei von individuellen privatrechtlichen Vereinbarungen und Belastungen (z.B. Miet-/ Pachtverträge, Grunddienstbarkeiten), öffentlich-rechtlichen Merkmalen (z.B. Baulasten, Denkmalschutz, Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus) sowie tatsächlichen Belastungen (z.B. Altlasten). Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche

und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Das Verwaltungsgericht Schleswig hat diesbezüglich das sogenannte „St. Peter-Ording-Modell“ für zulässig befunden: Mit der gewählten Ausgestaltung des Lagewertes mittels einer Inverhältnissetzung der Bodenrichtwerte zueinander sei ein lockerer Bezug zum Aufwand mit dem Innehaben der Zweitwohnung als Belastungsgrund erkennbar, durch den die Relation der Wirtschaftsgüter (und deren Entwicklung) zueinander realitätsgerecht abgebildet werde, sodass diese den Anforderungen des Art. 3 Abs. 1 GG gerecht werde. Die Grundstücke würden gerade darüber in ihrer Wertigkeit – dem Lagevorteil – proportional zueinander abgegrenzt. Eine etwaige Steigerung des Bodenrichtwertes zum nächsten Bewertungsstichtag habe damit allein Auswirkungen auf dieses Verhältnis als Grundlage und Bezugspunkt für einen unterschiedlichen Aufwand bei einer höherwertigen/niedrigwertigeren Lage eines Grundstücks. Es würden mithin keine rechtlichen Bedenken bestehen, den so definierten „Lagefaktor“ – neben weiteren Faktoren – zur Feindifferenzierung eines Flächenmaßstabes heranzuziehen.

Gegen die Verwendung der Bodenrichtwerte, so wie sie im Digitalen Atlas Nord zu finden sind, hatte das Verwaltungsgericht Schleswig ebenfalls nichts einzuwenden. Eine Modifizierung der Bodenrichtwerte (Umrechnung von flächenabhängigen Bodenrichtwerten mittels Umrechnungskoeffizienten anhand der Anlage 36 des Bewertungsgesetzes) braucht nur dann zu erfolgen, wenn der Bodenrichtwert tatsächlich flächenabhängig ist. Nicht flächenabhängige Bodenrichtwerte wurden von der Gemeinde, um die es sich in dem Urteil handelt, einfach ohne Modifizierung verwendet, was nicht beanstandet wurde. Auch verwendet sie die Bodenrichtwerte unabhängig davon, welche Art der Nutzung für die jeweilige Bodenrichtwertzone ausgewiesen ist, was ebenfalls nicht kritisiert wurde.

Der neue Lagewert beträgt nach der vorgeschlagenen Satzungsänderung zwischen 1 und 2. Dies hat Auswirkungen auf den Hebesatz, der deshalb zweistellig ausfällt. Bei späteren Kalkulationen könnte sich ebenso ein dreistelliger Hebesatz ergeben. Auch bei dem neuen Steuermaßstab und Steuersatz wird die Summe der Steuerpflichtigen ungefähr in bisherigem Maß belastet.

Die neue Bemessungsgrundlage macht ferner die Einführung eines Gebäudeartfaktors notwendig, um den Wert des Objektes sachgerecht abbilden zu können. Die Baujahresfaktoren wurden von einem Sachverständigen überprüft und entsprechend angepasst.

Es ist erforderlich, dass diese neue Satzung rückwirkend zum 1.1.2019 in Kraft tritt. Das macht erforderlich, dass für alle zurückliegenden Jahre bis dahin eine Neubescheidung erfolgt. Dabei gilt das Schlechterstellungsverbot. Es ist eine Vergleichsberechnung vorzunehmen, bei der die neue Satzungsregel mit den vorherigen verglichen wird. Festzusetzen ist der jeweils niedrigste Steuerbetrag.

Die Regelung in § 3 Absatz 1 Satz 2 und 3 soll aufgrund der aktuellen Rechtsprechung in Hinblick auf die Formulierung angepasst werden. Zudem sollen die Mitwirkungspflichten erweitert werden.

Weitere Änderungen an der Satzung werden nicht vorgeschlagen.

Im Anschluss beschließt der Finanzausschuss der Gemeinde Hallig Hooge **einstimmig** der Gemeindevertretung zu empfehlen, die Neufassung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer vom 28.09.2022, in Form des in der Anlage beigefügten Satzungsentwurfes, zu beschließen.

Zu TOP 4: Anfragen der Ausschussmitglieder

Keine Anfragen

Es folgen keine weiteren Wortmeldungen. Der Ausschussvorsitzende bedankt sich bei den Anwesenden und schließt die Sitzung um 19.50 Uhr.

gez. Jan Dell Missier

gez. Sönke Lorenzen

Jan Dell Missier, Vorsitzender

Sönke Lorenzen, Protokollführer