

<u>öffentlich</u>	
Verantwortlich: Fachdienst Wirtschaft und Steuern	BESCHLUSSVORLAGE

Geschäftszeichen 3-222/Bo	Datum 27.10.2022	BV/2022/104
------------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung	12.12.2022
Rat der Stadt Wedel	Entscheidung	22.12.2022

1. Nachtragssatzung zur Änderung der Satzung der Stadt Wedel über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung) vom 29.09.2020

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Wedel beschließt die 1. Nachtragssatzung zur Änderung der Satzung der Stadt Wedel über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung) vom 29.09.2020.

Ziele

1. Strategischer Beitrag des Beschlusses **(Bezug auf Produkt / Handlungsfeld / Oberziele)**

2. Maßnahmen und Kennzahlen für die Zielerreichung des Beschlusses

Darstellung des Sachverhaltes

Der Steuermaßstab der Zweitwohnungssteuer ergibt sich gemäß § 5 Absatz 1 der Satzung der Stadt Wedel über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung) vom 29.09.2020 aus dem Lagewert der Zweitwohnung multipliziert mit der Quadratmeterzahl der Wohnfläche multipliziert mit dem Baujahresfaktor (Baujahr x 1/1000) der Zweitwohnung.

Als Lagewert wird der Bodenrichtwert der Zweitwohnung herangezogen (§ 5 Absatz 2 der Zweitwohnungssteuersatzung). Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Pinneberg ermittelt und veröffentlicht. Die Erläuterungen des Gutachterausschusses zu den Bodenrichtwerten sahen in den vergangenen Jahren für Doppel- bzw. Reihenhaushausgrundstücke einen Aufschlag auf den Bodenrichtwert von Einzelhausgrundstücken vor. Eine differenzierte Abhängigkeit des Kaufpreises vom Gebäudetyp ist laut Gutachterausschuss nicht mehr vorhanden, weshalb die aktuellen Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten keine Aufschläge mehr für bestimmte Gebäudetypen vorsehen.

In § 5 Absatz 2 der Zweitwohnungssteuersatzung ist die Anwendung eines Aufschlages auf den Bodenrichtwert für Doppelhaus- und Reihenendhausgrundstücke in Höhe von 8 Prozent und für Reihenmittelhäuser in Höhe von 20 Prozent vorgesehen. Dies erfolgte seinerzeit entsprechend der Empfehlungen des zuständigen Gutachterausschusses, da gesonderte Bodenrichtwerte für diese Gebäudetypen nicht ausgewiesen wurden.

Begründung der Verwaltungsempfehlung

Die 1. Nachtragssatzung zur Änderung der Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Wedel sieht, den aktuellen Erläuterungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte entsprechend, keine Aufschläge mehr für bestimmte Gebäudetypen vor (Artikel I Nr. 1 der Nachtragssatzung). Die Steuereinnahmen im Jahr 2022 werden hierdurch um schätzungsweise 4.000 Euro gemindert. Die Anpassung ist notwendig, damit die Bodenrichtwerte entsprechend der Empfehlungen des Gutachterausschusses angewendet werden können.

Es wird der Bodenrichtwert herangezogen, der zum Zeitpunkt der Bescheiderstellung zum 01.01. des jeweiligen Erhebungszeitraumes ausgewiesen war.

Darüber hinaus ist der § 7 der Zweitwohnungssteuersatzung zur weiteren Klarstellung um zwei Sätze ergänzt worden (Artikel I Nr. 2, 3 der Nachtragssatzung).

Die Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2022 in Kraft, da ab dem Erhebungszeitraum 2022 Bodenrichtwerte genutzt werden, für die der Aufschlag für bestimmte Gebäudetypen entfällt. Das Schlechterstellungsverbot wird beachtet (Artikel II der Nachtragssatzung).

Die Verwaltung empfiehlt aus den oben genannten Gründen die 1. Nachtragssatzung zur Änderung der Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Wedel rückwirkend zum 01.01.2022 zu beschließen.

Darstellung von Alternativen und deren Konsequenzen mit finanziellen Auswirkungen

Es bestehen keine Alternativen.

Finanzielle Auswirkungen

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen:

☒ ja ☐ nein

Mittel sind im Haushalt bereits veranschlagt

☒ ja ☐ teilweise ☐ nein

Es liegt eine Ausweitung oder Neuaufnahme von freiwilligen Leistungen vor: ☐ ja ☒ nein

Die Maßnahme / Aufgabe ist ☐ vollständig gegenfinanziert (durch Dritte)
☐ teilweise gegenfinanziert (durch Dritte)
☐ nicht gegenfinanziert, städt. Mittel erforderlich

Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 21.02.2019 zum Handlungsfeld 8 (Finanzielle Handlungsfähigkeit) sind folgende Kompensationen für die Leistungserweiterung vorgesehen:

(entfällt, da keine Leistungserweiterung)

Ergebnisplan						
Erträge / Aufwendungen	2022 alt	2022 neu	2023	2024	2025	2026 ff.
		in EURO				
*Anzugeben bei Erträge, ob Zuschüsse / Zuweisungen, Transfererträge, Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalkosten, Sozialtransferaufwand, Sachaufwand, Zuschüsse, Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen						
Erträge*	139.000	135.000				
Aufwendungen*						
Saldo (E-A)						

Investition	2022 alt	2022 neu	2023	2024	2025	2026 ff.
	in EURO					
Investive Einzahlungen						
Investive Auszahlungen						
Saldo (E-A)						

Anlage/n

1. Nachtragssatzung zur Zweitwohnungssteuersatzung vom 29.09.2020

1. Nachtragssatzung zur Änderung der Satzung der Stadt Wedel über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung) vom 29.09.2020

Aufgrund des § 4 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.02.2003 (GVObL. Schl.-H. S. 57), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.03.2022 (GVObL. Schl.-H. S. 153) sowie der §§ 1 Absatz 1, 2, 3 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 8 und 18 Absatz 2 Nr. 2 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2005 (GVObL. Schl.-H. S. 27), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 4.5.2022 (GVObL. Schl.-H. S. 564) wird nach Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Wedel vom xx.xx.2022 folgende Satzung erlassen:

Artikel I

1. Der § 5 wird wie folgt ersetzt:

- (1) Die Steuer bemisst sich nach dem Lagewert der Zweitwohnung multipliziert mit der Quadratmeterzahl der Wohnfläche multipliziert mit dem Baujahresfaktor der Zweitwohnung (Bemessungsgrundlage).
- (2) Für die Bestimmung des Lagewertes ist der Bodenrichtwert maßgeblich, welcher für die Bodenrichtwertzone, in der sich die Zweitwohnung befindet, am 01.01. des jeweiligen Erhebungszeitraums veröffentlicht war. Der Bodenrichtwert wird vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte gemäß § 196 Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 14, 15 der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten (Gutachterausschussverordnung) veröffentlicht. Für die Stadt Wedel ist dies der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg. Dem Bodenrichtwert wird in der Stadt Wedel als Bezugsgröße
 1. bei den flächenabhängigen Bodenrichtwerten einheitlich eine Grundstücksgröße von 600 m²,
 2. für geschossflächenzahlabhängige Bodenrichtwerte einheitlich eine Geschossflächenzahl von 0,7zugrunde gelegt.
- (3) Ist ein Bodenrichtwert für die konkrete Zweitwohnung nicht zu ermitteln, so ist anhand der betroffenen Bodenrichtwertzone oder der angrenzenden Bodenrichtwertzonen ein Bodenrichtwert zu schätzen.
- (4) Die bei der Berechnung anzusetzende Wohnfläche wird nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung in der jeweils geltenden Fassung ermittelt.

- (5) Der Baujahresfaktor beträgt ein Tausendstel des Zahlenwerts des Baujahres. Das Baujahr ist das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes. Im Falle einer grundlegenden Sanierung, die die Bausubstanz in einen nahezu neuwertigen Zustand versetzt, ist das Jahre deren Fertigstellung maßgeblich.

2. Der § 7 Absatz 1 wird mit folgendem Satz 3 ergänzt:

Die Steuer wird am Anfang des Folgejahres für das abgelaufene Kalenderjahr festgesetzt.

3. Dem § 7 Absatz 4 wird der folgende Satz 2 hinzugefügt:

Die Vorauszahlungen auf die Steuer werden zu Beginn des Kalenderjahres festgesetzt.

Artikel II

- (1) Die Nachtragssatzung tritt rückwirkend zum 01.01.2022 in Kraft.

- (2) Für die Zeit der Rückwirkung der Nachtragssatzung dürfen die Steuerpflichtigen nicht ungünstiger gestellt werden als nach der bisherigen Satzung.

- (3) Bestandskräftige Bescheide werden von der Rückwirkung der Nachtragssatzung nicht erfasst.

Wedel, xx.xx.2022

gez. Kaser

Stadt Wedel

Der Bürgermeister