

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2012/170
öffentlich		
Datum 13.11.2012	Aktenzeichen FD I.1/ ha/gl	Federführend: Frau Haase

Betreff

Ausschöpfung der Ertrags- und Einzahlungs-/ Einnahmequellen hier: Erhebung einer Zweitwohnungssteuer

Beratungsfolge Gremium Finanzausschuss	Datum 27.11.2012	Berichterstatter
--	----------------------------	-------------------------

Finanzielle Auswirkungen:	X	JA	NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA	NEIN
Produktsachkonto:			
Gesamtaufwand/-auszahlungen:			
Folgekosten:			
Bemerkung:			

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Ahrensburg verzichtet auf die Einführung der Zweitwohnungssteuer, da die zu erwartenden Erträge den zusätzlichen Verwaltungsaufwand nicht rechtfertigen. Die Ergebnisverbesserung des städtischen Haushaltes wird voraussichtlich nur bei ca. 20 TEUR/a. netto liegen (Steueraufkommen abzüglich Erhebungsaufwand).

Sachverhalt:

Die Haushaltslage der Stadt Ahrensburg ist seit Einführung der doppelten Buchführung problematisch, da seitdem u. a auch die den Ergebnishaushalt belastenden Abschreibungen zu erwirtschaften sind. Daneben ist auch der Finanzhaushalt im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit bei steigenden Belastungen trotz verbesserter Steuereinnahmen insbes. der Gewerbe- und Einkommensteuern ebenfalls nicht ausgeglichen bzw. erwirtschaftet keinen nennenswerten Überschuss. Der investive Teil des Finanzhaushalts ist nur durch Kredite ausgleichbar. Der Innenminister des Landes Schleswig-Holstein/ Kommunalaufsicht hat mehrfach und zunehmend dringlicher – zuletzt im Rahmen der Genehmigung der Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2012 vom 26.03.2012 – darauf hingewiesen, dass die Stadt Ahrensburg intensive Anstrengungen zur Haushaltskonsolidierung zu unternehmen hat.

Die dauernde Leistungsfähigkeit der Stadt Ahrensburg könnte zunehmend gefährdet sein.

Die Entwicklung der Defizite - so das Innenministerium weiter - zeige die Notwendigkeit, dass die Stadt ihre Haushaltskonsolidierungsanstrengungen weiter intensivieren müsse. Hierbei sei zwar vorrangig bei den Aufwendungen anzusetzen; daneben seien aber auch die Ertragsmöglichkeiten weiter auszuschöpfen.

Künftige Haushaltsgenehmigungen macht die Kommunalaufsichtsbehörde von einer deutlichen Intensivierung der Haushaltskonsolidierungsmaßnahmen abhängig.

Eine Entspannung der städtischen Finanzlage ist mittelfristig in signifikantem Umfang - selbst wenn es gelingen sollte, z. B. das Defizit des Badebetriebs von derzeit rd. 1,6 Mio. EUR zu senken – nicht zu erwarten. Ergebnisverbesserungen sind – dies so die zutreffenden Analysen des Innenministers – erheblich auf die „Mobilisierung“ stiller Reserven durch die Veräußerung von Grundstücken und ggf. Immobilien zurückzuführen. Hierbei handele es sich um Einmaleffekte. Um einen strukturell ausgeglichenen Haushalt zu erreichen, seien diese Erträge ungeeignet und neben Einsparungen im Ressourcenverbrauch auch deutliche Steigerungen im Ressourcenaufkommen erforderlich.

Unter anderem wurde im Rahmen der Haushaltsgenehmigung die Stadt aufgefordert, die Einführung einer Zweitwohnungssteuer zu prüfen. Für eine sachgerechte Entscheidung wird erwartet, dass die zu erwartenden Aufwendungen für die Erhebung den zu erwartenden Erträgen für einen Zeitraum von 10 Jahren gegenübergestellt werden.

Die Forderung, die Einführung einer Zweitwohnungssteuer zu prüfen, stimmt überein mit dem Erlassen des Innenministeriums zur „Haushaltskonsolidierung und Gewährung von Fehlbetragszuweisungen – zuletzt aktualisiert am 24.08.2012 (vgl. Vorlage 2012/129).

Danach soll die Zweitwohnungssteuer ab 2013 mindestens 12 % des zu Grunde zu liegenden Mietwertes betragen. Die Mietwerte sind regelmäßig – mindestens alle 3 Jahre – sofern nicht eine dynamische Bewertungsgrundlage gewählt wird – anzupassen. Soweit der Erlass des Innenministers.

Die Zweitwohnungssteuer wird in erster Linie von Kommunen, die in einem Naherholungs- / Urlaubsgebiet liegen, erhoben; dies sind in Schleswig-Holstein insbes. die an Nord- oder Ostsee gelegenen Kommunen. Die Erhebung ist nach Landesrecht den Kommunen freigestellt.

Grundsätzlich gilt, dass – soweit die sonstigen Einnahmen nicht ausreichen – die Gemeinden die zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlichen Finanzmittel aus Entgelten für ihre Leistungen und im Übrigen (somit nachrangig) aus Steuern zu beschaffen haben. Zu den gesetzlich zulässigen Steuern zählt die Zweitwohnungssteuer gemäß § 3 Kommunalabgabengesetz Schleswig-Holstein als örtliche Verbrauchs- und Aufwandssteuer. Auch unter dem Gesichtspunkt einer subsidiären Steuererhebung wäre ihre Einführung angezeigt. Es ist unrealistisch, das derzeitige strukturelle Defizit in Höhe von (Entwurf für 2013) über 5 Mio. EUR, 2014 noch 1,8 Mio. EUR im Ergebnishaushalt durch Einsparungen und durch Entgelterhöhungen für städtische Leistungen auszugleichen. Grundsätzlich sollte der Anhebung der Hebesätze für die Grundsteuern A und B aber der Vorrang eingeräumt werden.

Eine erste unverbindliche Prüfung zur Einführung der Zweitwohnungssteuer in Ahrensburg ist durch die Verwaltung ohne Aufforderung der Kommunalaufsicht bereits vor rd. 15 Jahren erfolgt. Seinerzeit wurde die Prüfung mit dem Ergebnis abgeschlossen, dass aufgrund der Randlage zur Hansestadt Hamburg offenbar vielfach Studentinnen/ Studenten oder Schüler/innen – dies konnte anhand des Alters vermutet werden – einen Nebenwohnsitz bei den Eltern angemeldet haben, mit Hauptwohnsitz aber nicht mehr in Ahrensburg gemeldet sind.

Durch das Einwohnermeldeamt wurden alle Inhaber von Nebenwohnsitzen 2011 zur Bereinigung/ Aktualisierung der Meldedaten angeschrieben. Es ist daher davon auszugehen, dass die gegenwärtigen Zahlen den tatsächlichen Verhältnissen weitgehend entsprechen.

Auf dieser Grundlage ist die Einschätzung erfolgt:

Statistisch hat Ahrensburg derzeit rd. 31.277 Einwohner (relevante Zahl für Finanzausgleich 2013), ferner 956 Personen, die mit Nebenwohnsitz gemeldet sind. Hiervon wurden nach den Meldedaten 20 % = 192 Nebenwohnsitze von der Steuerverwaltung - nach eigener Einschätzung - mit folgendem Ergebnis geprüft:

Tabelle 1)

		Personen	Prozent
1.	gemeldet bei den Eltern/evtl. Eltern (früher wohnhaft)	136	70,83
2.	evtl. zweitwohnungssteuerpflichtig	16	8,33
3.	gemeldet bei Familienangehörigen/ evtl. Familienangehörige	23	11,98
4.	Grund des Nebenwohnsitzes nicht erkennbar	17	8,86
	SUMME	192	100,00

Es sollte Einvernehmen bestehen, dass – sofern im Elternhaus keine abgeschlossene Wohnung vorhanden ist – eine Heranziehung zur Zweitwohnungssteuer nicht erfolgt. Steuerschuldner ist jede natürliche Person, die neben der Hauptwohnung eine weitere Wohnung im Gemeindegebiet für eigene Zwecke der persönlichen Lebensführung oder für Zwecke der persönlichen Lebensführung von Angehörigen vorhält.

Das Aufkommen aus einer Zweitwohnungssteuer ist wegen der noch fehlenden Grundlagenermittlung und ohne Anschreiben an die Betroffenen schwierig einschätzbar. Die Inhaber der Nebenwohnsitze können erst nach Satzungsbeschluss zu Auskünften verpflichtet werden. Aufgrund der schwierigen Haushaltslage vieler anderer Kommunen in Schleswig-Holstein wurde Einsicht in die Schätzung anderer Kommunen genommen. So überlegt derzeit z. B. die Stadt Schleswig, ob sie eine Zweitwohnungssteuer einführen sollte und orientiert sich an den Aufkommen der Städte Flensburg, Eckernförde oder Kappeln. Bei Veranlagungen für 120 bis 150 Personen wird dort z. B. ein Aufkommen von rd. 70 TEUR bis 80 TEUR geschätzt.

Die Erhebung der Zweitwohnungssteuer ist mit einem hohen Verwaltungsaufwand verbunden. Das gilt insbesondere in der Vorbereitungs- und Einführungsphase. Zudem ist die Erhebung dieser Steuer mit einer auffallend hohen Widerspruchs- und Klagequote verbunden. Im Mittelpunkt dieser Rechtsstreitigkeiten stehen insbesondere die von den Kommunen festgesetzten Bemessungsgrundlagen sowie die gewählten Befreiungstatbestände.

Angesichts dieser grundsätzlichen Aussagen anderer Kommunen ist von der Einführung dieser Steuer eher abzuraten, insbes. dann, wenn es nicht gelingen sollte, diese Steuern mit dem vorhandenen Personal zu verwalten. Die Stadt Schleswig rechnet auf diesem Hintergrund, sollte die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer beschlossen werden, mit einem Aufwand von rd. 40.000 EUR für Personal- (0,5 Vollzeitstelle) und Sachkosten.

Die Steuerverwaltung in Ahrensburg ist mit 2 Vollzeitstellen besetzt, welche die Gewerbesteuern, Grundsteuern, Hundesteuern und Vergnügungssteuern einziehen. Daneben wird die umfangreiche Software des Programms zur doppelten Haushaltsführung dort betreut (Einrichtung der Zugriffsrechte, Formularverwaltung, Parametersteuerungen, Prüfung neuer Release-Stände, etc.). Letztgenannter Aufwand hat sich seit Einführung der Doppik deutlich erhöht. Daher kann – insbesondere in der Vorbereitungs- und Einführungsphase – nicht davon ausgegangen werden, die erfolgreiche Einführung dieser Steuer inkl. Satzungsgebung mit dem vorhandenen Personal zu bewältigen.

Dennoch soll eine unverbindliche Einschätzung der Höhe des Ertrags aus Zweitwohnungssteuer für Ahrensburg erfolgen. Die Grundlagen werden anhand eines Informationsblattes einer Kommune in Schleswig-Holstein, welche diese Steuer bereits erhebt, erläutert.

„Grundlage für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer ist der **Mietwert**, der für jede Wohnung individuell zu ermitteln ist. Grundlage für diesen Mietwert ist zunächst die Jahresrohmierte 1964. Dies ist die Miete, die der Inhaber der Zweitwohnung erzielt hätte, wenn er die Zweitwohnung in ihrer heutigen Lage und Ausstattung zum 01.01.1964 vermietet hätte. Diese Jahresrohmierte 1964 wird durch das zuständige Finanzamt im Rahmen der Einheitswertfeststellung für die Grundsteuer ermittelt und an die Steuerbehörde übermittelt. Sie stellt einen steuer-technischen Rechenwert dar.

Da der Mietwert durch die Finanzbehörden immer auf den Stichtag 01.01.1964 berechnet wird, kann dieser nach entsprechender Satzungsregelung mittels eines bundeseinheitlichen Preisindex auf die Verhältnisse des Erhebungszeitraumes (Kalenderjahr) hochgerechnet werden. Stichtag für die Hochrechnung ist dabei jeweils der 30.09. des dem Erhebungszeitraum vorhergehenden Kalenderjahres. Durch Multiplikation von Jahresrohmierte 1964 und Hochrechnungsfaktor erhält man den Mietwert der Zweitwohnung. Auf diesen Mietwert wird der gemeindliche Steuersatz angewendet. Das Ergebnis ist der Jahresbetrag der Zweitwohnungssteuer.

Beispiel

Für ein am 01.10.2008 erstmalig hergestelltes Objekt soll die Zweitwohnungssteuer für das Jahr 2012 berechnet werden. Die Jahresrohmierte wird nach den Wertverhältnissen am 01.01.1964 durch das Finanzamt mit 2.000,00 DM festgestellt. Der Hochrechnungsfaktor hat am 30.09.2011 den Wert 5,19, weil die Mieten in der Zeit vom 01.01.1964 bis zum 30.09.2011 durchschnittlich um diesen Faktor gestiegen sind. Es ergibt sich folgende Berechnung:

Jahresrohmierte 1964	Jahresrohmierte 1964	Indexfaktor	Mietwert	Steuersatz	Jahressteuer
2.000,00 DM	1.022,58 EUR	5,19	5.307,19	10	530,72 EUR
Berechnung mit – Erlass 24.08.2012 12,0 %					
2.000,00 DM	1.022,58 EUR	5,19	5.307,19	12,0	636,86 EUR

Bei dieser Satzungsregelung müsste keine regelmäßige Anpassung erfolgen, da bereits der bundeseinheitliche Preisindex Bestandteil der Regelung ist. Vorausgesetzt, diese grundsätzliche Berechnung wäre auf Ahrensburg übertragbar, würde sich bei der Hochrechnung der 20%igen Auswertung von 16 Personen (siehe Tabelle 1). * 5 = 80 Personen ein jährlicher Ertrag von rd. **51.000 EUR/a.**, bei 33 Personen (siehe Tabelle 1, 2. + 4.) * 5 = 165 Personen ein jährlicher Ertrag von rd. **105.000 EUR** ergeben.

Alternativ könnte auch – hiervon wäre wegen des regelmäßig alle 3 Jahre zu überprüfenden Mietwertes an die Mietentwicklung aber abzuraten – als Bemessungsgrundlage die Nettokaltmiete herangezogen werden. Diese Grundlage ermöglicht aber eine genauere Einschätzung, sodass eine Vergleichsberechnung mit 500 EUR mtl. Nettokaltmiete (Durchschnitt, reine Annahme) sinnvoll erscheint. Die Berechnung basiert wieder auf 16 * 5 = 80 Personen bzw. 33 * 5 = 165 Personen und lautet wie folgt:

Anzahl Personen	Nettokaltmiete	Miete/ anno	Steuersatz	Jahressteuer	Ertrag/a.
80	500 €/Pers.	6.000 €	12,0	720 EUR	57.600 €
165					118.800 €

Angesichts der oben genannten Aussagen der Städte an der Ostsee zum jährlichen Ertrag ist aus Sicht der Verwaltung eher der geringere Wert anzusetzen, der zudem von der Ermittlung des Mietwertes je Einzelfall abhängig ist. Bei einer Hochrechnung auf 10 Jahre könnte sich ein Ertrag von geschätzt bis zu 600.000 EUR ergeben. Nach Abzug von 40.000 EUR/Jahr für Personal- und Sachkosten verblieben rd. 20.000 EUR/ Jahr bzw. 200.000 EUR bezogen auf 10 Jahre.

Dieser Ertrag rechtfertigt aus Sicht der Verwaltung nicht die Einführung dieser Verbrauchs- und Aufwandssteuer.

Zu berücksichtigen ist daneben, dass die weiteren Mitarbeiter inkl. Leitung des betroffenen Fachdienstes Finanzen und Liegenschaften vorrangig mit den Haushaltsplanungen, den doppelten Abschlüssen der Jahre ab 2009 und der Beteiligungsverwaltung ausgelastet sind und keinerlei zeitlichen Kapazitäten zur Unterstützung während der Vorbereitungs- und Einführungsphase zur Verfügung haben.

Michael Sarach
Bürgermeister