

<b>STADT AHRENSBURG</b> <b>- Beschlussvorlage -</b>		Vorlagen-Nummer <b>2013/122</b>
<b>öffentlich</b>		
Datum 09.10.2013	Aktenzeichen FB I/ kie/gl	Federführend: Herr Kienel

## Betreff

### Ausschöpfung der Ertrags- und Einzahlungs-/ Einnahmequellen - Erhebung einer Zweitwohnungssteuer

<b>Beratungsfolge</b> <b>Gremium</b> Finanzausschuss	<b>Datum</b> 11.11.2013	<b>Berichterstatter</b>
------------------------------------------------------------	----------------------------	-------------------------

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

## 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:

Der Innenminister des Landes Schleswig-Holstein/ Kommunalaufsicht hat mehrfach und zunehmend dringlicher – zuletzt im Rahmen der Genehmigung der Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2013 vom 29.03.2013 – darauf hingewiesen, dass die Stadt Ahrensburg intensive Anstrengungen zur Haushaltskonsolidierung zu unternehmen hat. Die dauernde Leistungsfähigkeit der Stadt Ahrensburg könnte 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.

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

Die Forderung, die Einführung einer Zweitwohnungssteuer zu prüfen, stimmt überein mit dem Erlassen des Innenministeriums zur „Haushaltskonsolidierung und Gewährung von Fehlbetragszuweisungen – zuletzt aktualisiert am 10.07.2013 (vgl. Vorlage 2013/101).

Danach soll die Zweitwohnungssteuer ab 2013 mindestens 12 % des zu Grunde zu legenden 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. Grundsätzlich sollte aber der Anhebung der Hebesätze für die Grundsteuern A und B der Vorrang vor der Einführung einer neuen Steuer 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 – und zuletzt in 2012 - erfolgt. Die Prüfungen wurden 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, 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)**

		<b>Personen</b>	<b>Prozent</b>
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
	<b>SUMME</b>	<b>192</b>	<b>100,00</b>

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 Haushaltsslage vieler anderer Kommunen in Schleswig-Holstein wurden Auskünfte zu den Ertragsplanungen anderer Kommunen eingeholt. So beträgt das Aufkommen der Städte Flensburg, Eckernförde oder Kappeln bei Veranlagungen für 120 bis 150 Personen dort z. B. jeweils zwischen rd. 70 TEUR bis 80 TEUR.

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 (23.665 Einwohner) hat im lfd. Jahr die Einführung der Zweitwohnungssteuer zum 01.01.2014 beschlossen.

Nach Auskunft der Verwaltung ist zur Bearbeitung eine zusätzliche 0,5-Planstelle vorgesehen. Erwartet werden für 120 – 150 Steuerfälle durchschnittliche Einnahmen von brutto 80.000 € p. a. Bereinigt um Personal- und Sachkosten verbleiben ca. 40.000 € p. a. Gerechnet wird in der Startphase mit einer Widerspruchs-/Klagequote von 35 %.

Aus der Stadt Pinneberg war zu erfahren, dass nachdem zum 01.01.2013 die Satzung über die Zweitwohnungssteuer in Kraft getreten ist, eine erhebliche Zahl von Abmeldungen im EMA erfolgte. So dient diese Steuersatzung auch der Bereinigung des Melderegisters.

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 Jahresrohmiete 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 Jahresrohmiete 1964 wird durch das zuständige Finanzamt im Rahmen der Einheitswertfeststellung für die Grundsteuer ermittelt und an die Steuerbehörde übermittelt. Sie stellt einen steuertechnischen 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 Jahresrohmiete 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 Jahresrohmiere wird nach den Wertverhältnissen am 01.01.1964 durch das Finanzamt mit 2.000 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:

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

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 drei 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	<b>57.600 €</b>
165					<b>118.800 €</b>

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