Inselgemeinde Langeoog Die Bürgermeisterin II/cb

Vorlage-Nr.: VO20-053

Zur Sitzung des

**FiWiA** 

VA Rat

Betrifft:

Änderung der Satzung der Gemeinde Langeoog über die Erhebung einer

Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung)

Verfasser der Vorlage:

Cornelia Baller

Anlagen:

a) Satzung der Gemeinde Langeoog über die Erhebung ei-

ner Zweitwohnungssteuer

b) Synoptische Darstellung der Änderungen

## Sachverhalt und Begründung

Das Bundesverwaltungsgericht Leipzig hat am 27.11.2019 entschieden, dass die Gemeinden mit sofortiger Wirkung nicht mehr die Werte der Finanzämter, die auf den Einheitswerten von 1964 beruhen (sogenannte Jahresrohmiete), als Basis für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer heranziehen dürfen. Die entsprechenden Satzungen sind mit sofortiger Wirkung als nichtig anzusehen. Auf Basis einer solchen Satzung kann somit niemand mehr zur Zweitwohnungssteuer herangezogen werden.

Üblicherweise wird als Basis für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer die zu zahlende Nettokaltmiete herangezogen. Ist der Inhaber selbst der Eigentümer, ist der jährliche Mietaufwand sachgerecht, unter Beachtung von Fläche, Ausstattung und Baujahr, möglichst unter Heranziehung eines Mietspiegels zu schätzen. Da für Langeoog kein Mietspiegel existiert, wurde hilfsweise das örtliche Mietniveau ermittelt. Dieses erfolgte durch eine Abfrage bei den Vermietern über Erhebungsbögen, die durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) ausgewertet wurden. Insgesamt wurden 770 Erhebungsbögen am 05.12.2019 mit einer Fristsetzung bis zum 30.12.2019 verschickt. Am 02.01.2020 wurde noch einmal ein Erinnerungsschreiben versendet, in welchem eine weitere Frist bis zum 17.01.2020 eingeräumt wurde. 104 Erhebungsbögen wurden zurückgeschickt und am 20.01.2020 dem LGLN übergeben.

Dieses hat die Bögen ausgewertet und folgende Mietübersicht für Wohnungen auf der Insel Langeoog erstellt:

	Wohnfläche WF (m²)				
	bis unter 40 Miete €/m² WF	ab 40 Miete €/m² WF	ab 60 Miete €/m² WF	ab 80 Miete €/m² WF	ab 100 Miete €/m² WF
einfache Ausstattung (Standard 60/70er Jahre)	8,70	7,90	7,15	6,55	5,95
mittlere Ausstattung (Standard 80/90er Jahre)	10,90	9,80	8,80	8,00	7,25
gute Ausstattung (Standard 2000er Jahre)	13,90	12,35	11,05	9,90	8,95

Die Satzung wurde unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung zur Zweitwohnungssteuer grundlegend überarbeitet. Die wesentlichen Änderungen beziehen sich auf den Steuersatz und den Steuermaßstab. Bislang wurde die Zweitwohnungssteuer in Abhängigkeit des ermittelten Mietwohnwertes in Anlehnung an den Städte- und Gemeindebund anhand eines Stufenmodells erhoben. Dieses wird in der Rechtsprechung zunehmend als unzulässig erachtet. Die Erhebungsart wurde daher entsprechend der Empfehlungen geändert. Künftig wird die Höhe der Steuer in Abhängigkeit der Wohnungsgröße quadratmetergenau variieren. Der Steuersatz wurde auf 15 Prozent gesetzt. Dies führt in Abhängigkeit von Wohnungsgröße und Wohnungsstandard zu Verringerungen oder Erhöhungen der Zweitwohnungssteuer zwischen -20 bis + 80 Prozent. Die bisher gewährten Ermäßigungen, die auch laut Rechtsprechung erforderlich sind, wurden weiter unterteilt und genauer definiert, um eine größere Rechtssicherheit herzustellen. Die Ermäßigung auf Basis der Anzahl der Kinder wurde ersatzlos gestrichen, da es sich hierbei um sachfremde Erwägungen handelt. Außerdem wurden mit § 13 Hinweise auf die Datenverarbeitung aufgrund der Datenschutz-Grundverordnung, die am 16.05.2018 in Kraft getreten ist, aufgenommen.

Weiterhin ist zu beachten, dass die Satzung rückwirkend zum 01.01.2015 in Kraft treten soll, damit hinsichtlich des beim Verwaltungsgerichts Oldenburg anhängigen Verfahrens eine Heilung der dort angefochtenen Bescheide erreicht werden kann. Durch die Regelung in § 14 Abs. 2 der Satzung wird dem Schlechterstellungsverbot gem. § 2 Abs. 2 Satz 4 NKAG genügt.

Die weiteren Änderungen können der anliegenden synoptischen Darstellung entnommen werden.

## Beschlussvorschlag:

Der Finanz- und Wirtschaftsausschuss empfiehlt, der Verwaltungsausschuss empfiehlt, der Rat beschließt,

die Satzung der Gemeinde Langeoog über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung) rückwirkend zum 01.01.2015 in der vorgelegten Form.

Heike Horn