

Vorlage
zur Sitzung des Finanzausschusses am 18.01.2022

Betr.: Neufassung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer

- A) Sachstandsbericht
- B) Stellungnahme der Verwaltung
- C) Finanzierung und Zuständigkeit
- D) Umweltverträglichkeit
- E) Beschlussvorschlag

Zu A)

Bei dieser Vorlage handelt es sich um eine Wiedervorlage aus der Sitzung vom 14.12.2021. Änderungen in der Vorlage sind rot markiert.

Die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz (Zweitwohnungssteuersatzung) wurde überarbeitet und an die aktuelle Rechtsprechung angepasst. Die wesentlichste Änderung zeigt sich hier in der Berechnungsmethode der Zweitwohnungssteuer. Bisher wurde hier die Jahresrohmiere nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes ermittelt. Diese Werte legen die Verhältnisse zum 01.01.1935 zugrunde. Aus diesem Grund wurde hier dieser Wert mit einem Berechnungsfaktor von 86 % multipliziert. Die aktuelleren Berechnungsmethoden beziehen sich auf die aktuellen Mietwerte der Wohnungen und setzen hier 10 – 20 % der Jahresrohmiere an. Durch diese verschiedenen Ansätze kommt es auch immer wieder zu Missverständnissen bei Steuerpflichtigen. Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung vor, dass auch für die Zweitwohnungssteuer in Graal-Müritz zukünftig die aktuellen Mietwerte angesetzt werden. Sollten für Objekte (Bspw. Eigentumswohnungen) keine Mietwerte vorliegen, wird hier die ortsübliche Vergleichsmiete angesetzt. Diese Vergleichsmiete beträgt **6,78 € pro m²** und wurde durch Umfragen bei verschiedenen Vermietern im Ort ermittelt (s. Anlage – interner Bereich).

Dieser Jahreswert wird anschließend mit dem neuen Berechnungsfaktor multipliziert. Das Ergebnis ergibt die zu entrichtende Zweitwohnungssteuer. Der Berechnungsfaktor kann hier, im Rahmen der Verhältnismäßigkeit, frei gewählt werden. Der Vorschlag der Verwaltung zur Höhe des Faktors wird unter Punkt B) erläutert.

Eine weitere wesentliche Änderung bezieht sich auf die Wohnungen, die eigentlich als Ferienwohnungen vermietet werden, bei denen aber eine Eigennutzung nicht ausgeschlossen werden kann (Bspw. Vermietung in Eigenregie). Die Zeiten, in denen keine Vermietung stattfindet, werden hier den Eigennutzungszeiten des Eigentümers zugerechnet. Hier soll es künftig eine Abstufung der zu entrichtenden Zweitwohnungssteuer geben, die sich an den tatsächlichen Vermietungszeiträumen orientiert. Die Zweitwohnungssteuer soll für solche Fälle künftig wie folgt gestaffelt werden:

„Bei der Vermietung als Ferienwohnung in Eigenregie sind die Belegungszeiträume anzugeben. Bei einer Eigennutzungsmöglichkeit von:

- a) 62 bis 120 Tage wird die Zweitwohnungssteuer anteilig mit 50 Prozent berechnet
- b) 121 bis 183 Tage wird die Zweitwohnungssteuer anteilig mit 75 Prozent berechnet
- c) ab 184 Tage wird die Zweitwohnungssteuer voll erhoben.“

Der Finanzausschuss hat hier vorgeschlagen, dass eine Grenze von Vermietungstagen (ca. 100 Tage) festgesetzt wird. Diese Grenze orientiert sich an den ortsüblichen Vermietungstagen in Graal-Müritz. Bei einer Vermietung von über 100 Tagen fällt keine Zweitwohnungssteuer an, bei einer Vermietung darunter fällt diese in voller Höhe an.

Nach Rücksprache mit dem Innenministerium muss eine solche Regelung jedoch nicht zwingend Bestandteil der Satzung sein und könnte somit auch komplett entfallen.

Zu B)

Durch die Neufassung der Satzung ist die Ermittlung der Zweitwohnungssteuer in Graal-Müritz mit einem Großteil anderer Kommunen vergleichbar. Demnach bezieht sich auch die aktuelle Rechtsprechung größtenteils auf die o.g. Berechnungsmethode. Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung der geplanten Anpassung grundsätzlich zuzustimmen.

Die Verwaltung hat in erste Lesung empfiehlt, dass der Berechnungsfaktor auf **6.v.H.** festgesetzt wird. Dies gewährleistet eine fast aufkommensneutrale Anpassung des Zweitwohnungsaufkommens. Die aktuelle Höhe der Zweitwohnungssteuereinnahmen beträgt ca. 194 T€.

Laut der Hochrechnung des neuen Berechnungssatzes beträgt diese künftig ca. 200 T€ jährlich.

Hier sind allerdings noch nicht die Abstufungen für Ferienwohnungen, die in Eigenregie vermietet werden, einbezogen. Die Erhöhung für die Abgabepflichtigen liegt durchschnittlich bei 7 € pro Jahr.

Zum Vergleich werden hier die Unterschiede der alten und neuen Berechnung an Beispielwohnungen dargestellt:

Berechnungsart	Wohnungsgröße in m ²	Jahresrohmiete	Berechnungsfaktor	Steuer	Unterschied
alt	40,00	220,80	86%	189,89 €	
neu	40,00	3.254,40	6%	195,26 €	5,38 €
alt	50,00	276,00	86%	237,36 €	
neu	50,00	4.068,00	6%	244,08 €	6,72 €
alt	65,00	358,80	86%	308,57 €	
neu	65,00	5.288,40	6%	317,30 €	8,74 €
alt	100,00	552,00	86%	474,72 €	
neu	100,00	8.136,00	6%	488,16 €	13,44 €

Anzumerken ist hier, dass diese Berechnung anhand der Vergleichsmiete von 6,78 € pro m² erfolgt ist. Dies trifft für ein Großteil der Wohnungen zu. Bei gemieteten Zweitwohnungen wird allerdings die tatsächlich zu entrichtende Kaltmiete angesetzt. Liegt diese über der Vergleichsmiete, fällt auch die Erhöhung zur jetzigen Veranlagung höher aus.

Weiterhin ist zu erläutern, dass bei Einführung der vorherigen Berechnungsmethode der Faktor i.H.v. 86 v.H. festgelegt worden ist, um auch hier eine annähernd aufwandsneutrale Anpassung zu realisieren. So ergibt sich auch, wie bereits beschrieben, der neue Berechnungsfaktor i.H.v. 6 %.

Im Vergleich mit anderen Kommunen (Anlage intern) zeigt sich hier, dass ein Wert von unter 10 % nicht üblich ist. Hier werden 10 – 20 % angesetzt. Würde in Graal-Müritz auch ein Wert von 10 % angesetzt werden, würden sich die Gesamteinnahmen künftig auf ca. 333 T€ belaufen. Die Mehrerträge würden sich demnach auf ca. 139 T€ jährlich belaufen. Diese Mehreinnahmen würden der Gemeinde voll zu Verfügung stehen, da die Zweitwohnungssteuer nicht in den kommunalen Finanzausgleich einfließt. Die Erhöhung für die Abgabepflichtigen würde in diesem Fall bei durchschnittlich 175 € pro Jahr liegen. Folgend wird dies an einem Beispiel erläutert:

Berechnungsart	Wohnungsgröße in m ²	Jahresrohmiete	Berechnungsfaktor	Steuer	Unterschied
alt	50,00	276,00	86%	237,36 €	
neu	50,00	4.068,00	10%	406,80 €	169,44 €

Auch, wenn ein Berechnungsfaktor von 10 % angemessen erscheint, wird die Erhöhung für den einzelnen Abgabepflichtigen, seitens der Verwaltung, als unangemessen angesehen.

Auch das Innenministerium hat hier bestätigt, dass ein Berechnungsfaktor von 10 – 20 % angemessen ist. Aufgrund der erheblichen Mehrbelastung der Steuerpflichtigen wird vom Innenministerium von einer rückwirkenden Erhöhung abgeraten.

Hier wurde empfohlen, dass die Satzung erst zum 01.01.2023 in Kraft treten sollte. Vorweg könnte die Verwaltung die Zweitwohnungsinhaber über diese Anpassung informieren. Somit ist die Mehrbelastung auch für die Steuerpflichtigen planbar.

Folgende Beispielrechnungen zeigen hier die Entwicklung bei unterschiedlichen Steuersätzen.

Berechnungsart	Wohnungsgröße in m ²	Jahresrohmiete	Berechnungsfaktor	Steuer	Unterschied
alt	50,00	276,00	86%	237,36 €	
6%	50,00	4.068,00	6%	244,08 €	6,72 €
10%	50,00	4.068,00	10%	406,80 €	169,44 €
12%	50,00	4.068,00	12%	488,16 €	244,08 €
15%	50,00	4.068,00	15%	610,20 €	372,84 €
20%	50,00	4.068,00	20%	813,60 €	576,24 €

Die Gesamteinnahmen der Gemeinde würden sich voraussichtlich wie folgt darstellen:

derzeit	194 T€
6%	200 T€
10 %	333 T€
12 %	400 T€
15 %	500 T€
20 %	667 T€

Die Verwaltung folgt der Empfehlung des Innenministeriums ab dem 01.01.2023 eine Erhöhung auf 10 % festzusetzen. Aufgrund der erheblichen Erhöhung wurde hier noch ein Abschlag für Bungalows, Wochenendhäuser und ähnliche Bauwerke erfasst, welcher einen Abschlag von 20 % auf den jährlichen Mietwert vorsieht, sofern keine Zentralheizung vorhanden ist.

Weiterhin wurde durch den Finanzausschuss die Befreiung von Zweitwohnungssteuerpflichtigen innerhalb des Gemeindegebietes angeregt. Hier ist laut Aussage des Ministeriums nur eine Reduzierung auf dasselbe Grundstück möglich. Es sind derzeit 14 Fälle in der Gemeinde erfasst. Durch die Ausweitung der Regelung würden hier 5 Fälle befreit werden, da sich die Wohnungen auf demselben Grundstück befinden.

Zu C) entfällt

Zu D) entfällt

Zu E)

Beschlussvorschlag

Der Finanzausschuss empfiehlt die Neufassung der Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz, gemäß des beiliegenden Satzungsentwurfs.

Der Steuersatz gem. § 7 der Zweitwohnungssteuersatzung ist auf 10 v.H. festzusetzen.

Der Finanzausschuss bestätigt die Ermittlung der Vergleichskaltmiete gem. § 6 (3) der Zweitwohnungssteuersatzung i.H.v. 6,78 € pro m². Dieser Wert ist alle drei Jahre anzupassen.

Tilo Wollbrecht
SGL Kämmerei

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Finanzausschusses: 7

Davon anwesend: _____

Ja-Stimmen: _____

Nein-Stimmen: _____

Stimmenthaltungen: _____

Mario Kosubek
Vorsitzender des Finanzausschusses

Dr. Benita Chelvier
Bürgermeisterin