

Niederschrift  
über die Sitzung des Finanzausschusses der Gemeinde Pellworm  
am Dienstag, 02.11.2021,  
im Bürgerhus, Kaydeich 15 a

Fin.-Ausschuss:      Vorsitzende Bettina Eisert      Beginn: 19.00 Uhr  
                                 Hanna Tedsen  
                                 Jörg Ketelsen  
                                 Rolf Holsteiner  
                                 Yannik Frener

Von der GV:            Marc Lucht  
                                 Katrin Knudsen

Von der Verwaltung: Sandra Rohde (LVB Amt Pellworm)  
                                 Melf Cardell (Kämmerei Stadt Husum per ViKo)  
                                 Claus Stock (Protokollführer)

TAGESORDNUNG Finanzausschuss:

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit sowie Beschlussfassung über Änderungsanträge zur Tagesordnung
2. Einwohnerfragestunde
3. Feststellung über die Niederschrift der Sitzung vom 16. Sept. 2021
4. Bericht der Vorsitzenden
5. Beratung und Beschlussfassung zur Erstellung einer Beschlussempfehlung an die Gemeindevertretung über den Erlass der ersten Änderungssatzung zur Erhebung einer Zweitwohnungssteuer der Gemeinde Pellworm
6. Anfragen der Ausschussmitglieder
7. Einwohnerfragestunde

Der nachfolgende Tagesordnungspunkt wird nach Maßgabe der Beschlussfassung durch den Ausschuss voraussichtlich nicht öffentlich beraten:

8. Personal- und Grundstücksangelegenheiten (einschl. Vergaben)

**1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit sowie Beschlussfassung über Änderungsanträge zur Tagesordnung**

Die Vorsitzende eröffnet die Sitzung, stellt die Ordnungsmäßigkeit der Einladung, die Anwesenheit und die Beschlussfähigkeit fest.

**2. Einwohnerfragestunde**

Es ist bekannt geworden, dass ein unbebautes Grundstück im Neubaugebiet an die Gemeinde zurückgegeben wird. In dem Zusammenhang wird darum gebeten, dass beim anschließenden Verkauf durch die Gemeinde dann auch soziale Aspekte berücksichtigt werden, so dass auch tatsächlich Dauerwohnraum geschaffen wird und nicht nur Ferienwohnungen oder Zweitwohnsitz.

Die Thematik wurde bereits auch schon im Bauausschuss besprochen, wobei Einigkeit darüber herrschte, dass diese Belange berücksichtigt werden sollten.

Die Veröffentlichung der beschlossenen Prioritätenliste auf der Homepage der Gemeinde wird nachgefragt.

Die Veröffentlichung in Form einer erläuternden kommentierten Fassung der Prioritätenliste wird derzeit erarbeitet.

Auf Wunsch werden die Punkte 1 – 8 der Prioritätenliste unkommentiert verlesen.

### **3. Feststellung über die Niederschrift der Sitzung vom 16. Sept. 2021**

Die Niederschrift wird einstimmig festgestellt

### **4. Bericht der Vorsitzenden**

Die Vorsitzende erläutert, dass es heute ausschließlich um die Zweitwohnungssteuer geht, die aufgrund geänderter rechtlicher Vorgaben eine längere Bearbeitungszeit in Anspruch genommen hatte.

Im Zusammenhang mit dem Haushalt wird mitgeteilt, dass die Sitzung des FAG-Beirates auf den 02.12.2021 verschoben wurde.

Die Art und Weise, wie die Gemeinde behandelt wird, ist für alle Beteiligten nicht mehr nachvollziehbar.

### **5. Beratung und Beschlussfassung zur Erstellung einer Beschlussempfehlung an die Gemeindevertretung über den Erlass der ersten Änderungssatzung zur Erhebung einer Zweitwohnungssteuer der Gemeinde Pellworm**

Die Vorsitzende übergibt zur weiteren Erläuterung an Herrn Cardell.

Für das bessere Verständnis listet er nochmal Vorab die bisherigen Beschlüsse auf:

Das sind insgesamt bereits 3 an der Zahl.

- Dez. 2019 = erstmals Satzung mit BRW, sodass die JRM keine Anwendung mehr gefunden hat

- Aug. 2020 = 1. dazugehörige Änderungssatzung  
(hauptsächlich weitere Parameter für Berechnung, erforderlich, da weitere Gerichtsurteile eine konkretere Differenzierung vorgeschrieben haben)

- Dez. 2020 = 2. Dazugehörige Änderungssatzung  
(Aufnahme Schlechterstellungsverbot (d.h., dass rückwirkende Satzungsänderungen keinen Steuerfall schlechter stellen dürfen) + Umrechnungskoeffizienten nach BewG (da diese besser anwendbar sind))

= der heutige Beschluss ist eine komplette Erstaufbereitung, weil die Änderungen, vor allem im Gebiet vom Zitiergebot so umfangreich sind, dass eine Änderungssatzung keinen Sinn ergeben würde.

Konkret zur Satzung. Prinzipiell werden die Anpassungen auf drei Bereiche aufgeteilt:

1. Umformulierungen und Präzisierung, dazu gehört auch die Konkretisierung der Zitierung (zwingend erforderlich um vor Gericht standzuhalten).

2. größte Part „§4 Steuermaßstab“ (erheblicher Satzungstext dazu gekommen. Im Großen und Ganzen sind das die konkreten Berechnungswege und Ausformulierungen bei den „Schätzfällen“, sprich bei denen ein Bodenrichtwert nicht ohne weiteres ermittelt werden kann, sowie Konkretisierungen was das Baujahr angeht ... diese Punkte waren bisher nicht konkret genug beschrieben.

Die inhaltlichen Ausführungen wurden mit großer Unterstützung von einem dritten Sachverständigen vom Gutachterausschuss Nordfriesland zusammen erarbeitet.

3. „§ 5 Steuersatz“ (geändert von 16% auf 8,5 %) Das sieht zunächst wie eine klare Reduzierung aus, führt aber (vor allem durch die neuen Berechnungsparameter sowie der neuen ausführlichen Hochrechnung) zu einem ähnlichen Steueraufkommen wie bisher.

Kurzfristig nach diesem Beschluss wird die Steuerabteilung die Vergleichsberechnung rückwirkend ab 2019 vornehmen. Ab nächstem Jahr soll dann alles wieder in geregelten Bahnen laufen!

Die Reduzierung des Steuersatzes wird nachfragt und ob jetzt nicht die Möglichkeit gegeben wäre, den Steuersatz zu erhöhen, um weitere Einnahmen zu generieren.

Herr Cardell erläutert, dass eine Erhöhung des Steuersatzes derzeit nicht beabsichtigt ist. Vorliegend ging es nur darum, eine gesicherte rechtliche Grundlage zu schaffen.

Es wird angeregt, in der Fraktionsrunde abzuklären, ob eine Erhöhung des Steuersatzes gewünscht wird.

### **Sachdarstellung und Begründung:**

Die Neufassung der Satzung und anschließende Korrektur der Steuerbescheide, die ursprünglich für das 2. Quartal geplant war, haben sich leider verzögert, weil die Bodenrichtwertzonen auf Pellworm nicht miteinander vergleichbar sind und sich die Wertermittlung des Außenbereichs als sehr aufwendig herausgestellt hat, weshalb hier die Hilfe eines Sachverständigen notwendig war.

Die Satzung muss neben der konkreten Ausgestaltung der Bodenrichtwerte sowie des Hebesatzes auch in Hinblick auf einige redaktionelle Änderungen umgestaltet werden. Da das Zitiergebot in der Präambel in der Erstaussfertigung vom 19.12.2019 nicht eingehalten worden ist, soll anstelle einer Änderungssatzung eine Neufassung beschlossen werden.

Es handelt sich um folgende Änderungen, die nachfolgend sowie teilweise auch im Rahmen der Begründung zur Änderung der jeweiligen Paragraphen näher erläutert werden:

1. Bodenrichtwerte .....	2
2. Steuersatz .....	3
3. Die weiteren Bemessungsfaktoren .....	6
3.1 Umrechnungskoeffizient .....	6
3.2 Baujahresfaktor .....	7
3.3 Verfügbarkeitsgrad .....	8
3.4 Gebäudeartfaktor .....	8

## 1. Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte im Digitalen Atlas, die vom Gutachterausschuss Nordfriesland veröffentlicht werden (<https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/VBORIS/index.html?lang=de>), sind nur auf diejenigen Zonen problemlos anwendbar, die als „allgemeines Wohngebiet“ oder „Wohnbaufläche“ klassifiziert sind und für die der Gutachterausschuss zudem sowohl einen Flächenbezug als auch einen Bodenrichtwert ausgewiesen hat. Die Schätzungsgrundlagen für die Bodenrichtwerte, bei denen mindestens eine dieser Voraussetzungen nicht vorliegt, sind in der derzeitigen Fassung nicht anwendbar. Derzeit sollen einfach die umliegenden Zonen, sofern sie als „allgemeines Wohngebiet“ oder „Wohnbaufläche“ klassifiziert sind, zur Schätzung des Wertes herangezogen werden. Dies ist jedoch nicht immer möglich, da es manchmal nur eine oder sogar keine umliegende Zone gibt, die als „allgemeines Wohngebiet“ oder „Wohnbaufläche“ klassifiziert ist.

Um den Wert der Grundstücke, die in problematischen Zonen liegen, dennoch adäquat ermitteln zu können, wurde ein von der IHK zu Flensburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und die Beleihungswertermittlung von Grundstücken und Gebäuden zu Rate gezogen, der die fehlenden Werte jeweils einzeln für die problematischen Zonen ermittelt hat. Weiterhin wurde auch die Stadtplanungsabteilung des Bauamtes der Stadt Husum zwecks Beratung hinzugezogen.

Es gibt folgende Problemkonstellation, für die der Sachverständige Werte ermittelt hat:

Es gibt nur zwei Bodenrichtwertzonen auf Pellworm, die sich jedoch nicht über die gesamte Insel erstrecken. Der Rest ist lediglich als „Ackerfläche“ oder „Grünland“ klassifiziert. Die angegebenen Werte spiegeln den Wert der Grundstücke aber nicht wieder, weil der Großteil dieser Grundstücke nie verkauft, sondern stets nur weitervererbt wurde, weshalb es keine Kaufverträge gibt, anhand derer der Gutachterausschuss diese Grundstücke hätte bewerten können.

Die Satzung weist diesbezüglich folgenden Text aus:

a.) Bei Bauern- oder Resthofgrundstücken, die außerhalb der Bodenrichtwertzonen 103 und 103.2 liegen, wird der jeweilige Teilbereich, in dem das Objekt liegt, auf ein dem Objekt zurechenbare Grundstücksfläche reduziert. Hierzu wird aus einer inselweiten Stichprobe von Grundstücken ein mittlerer Flächenbezug (Durchschnittsgrundstück mittlerer Grundstücksgröße) als lagetypisches Mittel (Schwerpunkt / häufigster Wert) abgeleitet, woraus sich die „Kernfläche Wohnen“ mit einer Größe von 1.500 m<sup>2</sup> ergibt. Der Flächenbezug der Kernfläche Wohnen orientiert sich dabei an einem großzügigen / großen Einfamilienhausgrundstück und einer verbleibenden Umgriffsfläche (Durchschnittsgrundstück mittlerer Grundstücksgröße abzüglich „Kernfläche Wohnen“).

Die Ableitung des Bodenwertes für die „Kernfläche Wohnen“ bei Bauern- oder Resthofgrundstücken, die außerhalb der Bodenrichtwertzonen 103 und 103.2 liegen, erfolgt bis zur Höhe des abgeleiteten Flächenbezuges aus den angrenzenden oder benachbarten Zonen mit dem Bodenwertansatz in voller Höhe.

Ist die „Kernfläche Wohnen“ größer als der abgeleitete Flächenbezug aus dem angrenzenden oder benachbarten Bodenrichtwertzonen, so wird der darüber hinaus gehende Flächenanteil bis zur Größe der „Kernfläche Wohnen“ mit der Hälfte des abgeleiteten Bodenwertansatzes angrenzender oder benachbarter Bodenrichtwertzonen angesetzt. Die verbleibende Umgriffsfläche als Restfläche von dem „Durchschnittsgrundstück mittlerer Grundstücksgröße“ abzüglich der „Kernfläche Wohnen“ wird mit dem dreifachen Wertansatz des Bodenrichtwertes von angrenzendem oder benachbartem Grünland angesetzt. Der sich als Summe aus „Kernfläche Wohnen“ und „Umgriffsfläche“ ergebende Bodenwert

wird im Fall von „Durchschnittsgrundstück mittlerer Größe“ von  $\geq 5.000 \text{ m}^2$  durch die Fläche von  $2.000 \text{ m}^2$  dividiert. Der so ermittelte Quadratmeterwert wird anschließend anhand der Tabelle für Flächenabhängigkeit auf Grundlage der Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhäusern aus der Anlage 36 (zu den §§ 251 und 257 Absatz 1) des Bewertungsgesetzes in der jeweils aktuellen Fassung zur Bestimmung des Lagewertes an das Referenzgrundstück von  $500 \text{ m}^2$  angepasst.

Bauernhofgrundstück im Sinne dieser Satzung ist ein Grundstück, welches neben dem Wohnen vorwiegend einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient.

Resthofgrundstück im Sinne dieser Satzung ist ein Grundstück, auf dem sich ein baulich erhaltener Bauernhof befindet, dass jedoch kein landwirtschaftlicher Betrieb mehr ist und zu dem in der Regel kein Acker- oder Grünland gehört.

b.) Bei Grundstücken, die weder in einer der Bodenrichtwertzonen mit der Nummer 103 oder 103.2 liegen und auch keine Bauern- oder Resthofgrundstücke im Sinne dieser Satzung darstellen (Einzel- oder Splittersiedlungslagen), wird der jeweilige Teilbereich, in dem das Objekt liegt, auf ein dem Objekt zurechenbare Grundstücksfläche reduziert. Hierzu wird aus einer inselweiten Stichprobe von Grundstücken ein mittlerer Flächenbezug (Durchschnittsgrundstück mittlerer Grundstücksgröße) als lagetypisches Mittel mit  $1.500 \text{ m}^2$  (Schwerpunkt / häufigster Wert) abgeleitet. Dies teilt sich auf in eine „Kernfläche Wohnen“ von  $900 \text{ m}^2$ . Der Flächenbezug der Kernfläche Wohnen orientiert sich dabei an dem mittleren Flächenbezug, abgeleitet aus den angrenzenden oder benachbarten Bodenrichtwertzone(n) und einer verbleibenden Umgriffsfläche von  $600 \text{ m}^2$  (Durchschnittsgrundstück mittlerer Grundstücksgröße abzüglich „Kernfläche Wohnen“).

Die Ableitung des Bodenwertes für die „Kernfläche Wohnen“ bei Einzel- oder Splittersiedlungslagen erfolgt bis zur Höhe des abgeleiteten Flächenbezuges aus den angrenzenden oder benachbarten Bodenrichtwertzone(n) mit dem Bodenwertansatz in voller Höhe.

Die verbleibende Umgriffsfläche als Restfläche von dem „Durchschnittsgrundstück mittlerer Grundstücksgröße“ abzüglich der „Kernfläche Wohnen“ wird mit dem hälftigen Wertansatz des größenangepassten Bodenrichtwertes von angrenzenden oder benachbarten Bodenrichtwertzonen angesetzt. Der sich als Summe aus „Kernfläche Wohnen“ und „Umgriffsfläche“ ergebende Bodenwert wird im Fall von Einzel- oder Splittersiedlungsanlagen durch die Fläche von  $1.500 \text{ m}^2$  dividiert. Der so ermittelte Quadratmeterwert wird anschließend anhand der Tabelle für Flächenabhängigkeit auf Grundlage der Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhäusern aus der Anlage 36 (zu den §§ 251 und 257 Absatz 1) des Bewertungsgesetzes in der jeweils aktuellen Fassung zur Bestimmung des Lagewertes an das Referenzgrundstück von  $500 \text{ m}^2$  angepasst.

c.) Ist ein Bodenrichtwert für den konkreten Steuergegenstand nicht zu ermitteln, so ist unter Einbeziehung der angrenzenden Bodenrichtwertzonen sowie anhand der konkreten Gegebenheiten ein Bodenrichtwert zu schätzen.

## **2. Steuersatz**

Vor dem Hintergrund, dass die Bemessungsgrundlage aufgrund der aktuellen Rechtsprechung geändert werden musste, muss auch der Steuersatz geprüft werden. Ich verweise diesbezüglich auf die bereits im Rahmen der ursprünglichen Beschlussvorlage vom 06.08.2020 vorgelegte Begründung zur Notwendigkeit der Anpassung des Steuersatzes (s. Anlage).

Hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung des Steuersatzes möchte ich ergänzend Folgen-des aus der aktuellen Rechtsprechung zitieren:

„Der Gesetzgeber hat einen weitreichenden Entscheidungsspielraum sowohl bei der Auswahl des Steuergegenstandes als auch bei der Bestimmung des Steuersatzes und des Steuermaßstabes.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Steuergesetze in der Regel Massenvorgänge des Wirtschaftslebens betreffen. Sie müssen, um praktikabel zu sein, Sachverhalte, an die sie dieselben steuerlichen Folgen knüpfen, typisieren und dabei die Besonderheiten des einzelnen Falles vernachlässigen. Die wirtschaftlich ungleiche Wirkung auf die Steuerzahler darf allerdings ein gewisses Maß nicht übersteigen. Vielmehr müssen die steuerlichen Vorteile der Typisierung im rechten Verhältnis zu der mit der Typisierung notwendig verbundenen Ungleichheit der steuerlichen Belastung stehen. Außerdem darf eine gesetzliche Typisierung keinen atypischen Fall als Leitbild wählen, sondern muss sich realitätsgerecht am typischen Fall orientieren (OVG Schleswig-Holstein, Urteil vom 30. Januar 2019 – 2 LB 92/18 –, Rn. 78, juris m. w. N.).

Der Belastungsgrund einer kommunalen Zweitwohnungsteuer ist der finanzielle Aufwand des einzelnen Zweitwohnungsinhabers für das Innehaben der Zweitwohnung. Denn die Zweitwohnungsteuer knüpft als örtliche Aufwandsteuer an das Innehaben einer Zweitwohnung im Gebiet der betreffenden Kommune an. Mit ihr soll die in der Einkommens- und Vermögensverwendung für das Innehaben der Zweitwohnung zum Ausdruck kommende besondere wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Zweitwohnungsinhabers erfasst werden. Ausgehend davon wäre zwar der tatsächliche Aufwand des einzelnen Zweitwohnungsinhabers für das Innehaben einer Zweitwohnung in der betreffenden Kommune der wirklichkeitsnächste Maßstab für die Bemessung der Zweitwohnungsteuer. Er ist aber kaum zuverlässig feststellbar. So fallen neben dem Kaufpreis für den Erwerb der Zweitwohnung einschließlich der damit verbundenen Nebenkosten bzw. dem Mietzins für eine gemietete Zweitwohnung als weitere finanzielle Aufwendungen für das Innehaben einer Zweitwohnung z. B. von den individuellen Umständen abhängige Nebenkosten sowie Kosten für die Anschaffung von Mobiliar und Haushaltszubehör an.

Lässt sich der individuelle, wirkliche Aufwand nicht oder – wie hier – kaum zuverlässig erfassen und steht damit kein praktikabler Wirklichkeitsmaßstab zur Verfügung, so darf der Satzungsgeber zur Bemessung einer Aufwandsteuer auf einen Ersatzmaßstab zurückgreifen. Er darf sich bei der Festlegung und Ausgestaltung des Ersatzmaßstabs von Praktikabilitätsabwägungen leiten lassen, die je nach Zahl der zu erfassenden Bewertungsvorgänge an Bedeutung gewinnen und so auch in größerem Umfang Typisierungen und Pauschalierungen rechtfertigen können, dabei aber deren verfassungsrechtliche Grenzen wahren müssen. Der gewählte Ersatzmaßstab muss allerdings einen zumindest lockeren Bezug zu dem zu erfassenden Aufwand aufweisen. Er muss die Erfassung des Aufwands wenigstens wahrscheinlich machen (OVG Schleswig-Holstein, Urteil vom 30. Januar 2019 – 2 LB 92/18 –, Rn. 81 ff., juris).“ (VG Schleswig, Urteil vom 29.03.2021, Az.: 4 B 2/21, Rn. 25-26, - juris)

Als Ersatzmaßstab kommt mitunter auch ein Flächenmaßstab in Betracht, der vom OVG Schleswig wie folgt umrissen wurde und von der Gemeinde Pellworm auch verwendet wird:

„Ein Flächenmaßstab kommt ebenfalls grundsätzlich in Betracht, soweit hinsichtlich des Wohnwerts entsprechend differenziert wird (vgl. BVerwG, Urteil vom 29. Januar 2003, a.a.O.), da homogene Wohnwertverhältnisse die Ausnahme sein dürften und jedenfalls im Gebiet der Gemeinde – wie die Ausführungen oben unter 2. und 3. zeigen – nicht vorliegen. Die ortsübliche Vergleichsmiete wäre bei einem Flächenmaßstab lediglich ein Anhaltspunkt im Rahmen der Überlegungen des Satzungsgebers zur Ermittlung des Flächenfaktors und nicht der Maßstab selbst. Es bestünde auch keine Verpflichtung mindestens die ortsübliche Vergleichsmiete in den Flächenfaktor einzubeziehen. Vor dem Hintergrund des sehr weiten Ermessens- und Gestaltungsspielraums der Gemeinde sowohl bei der Wahl des Maßstabs, als auch bei der konkreten Ausgestaltung, und dem Bedarf nach einer als Verwaltungsmassengeschäft handhabbaren Lösung, merkt der Senat an, dass es bei der Wahl eines Flächenmaßstabs zulässig sein dürfte, die erforderliche Differenzierung im Wesentlichen anhand der Gebäudeart, des Baujahrs und der Lage vorzunehmen. Ein die Lage abbildender Wertfaktor könnte aus dem Verhältnis der Bodenrichtwerte in den bestehenden Bodenrichtwertzonen im Satzungsgebiet

abgeleitet werden. Ein hierfür einmal entwickeltes System ließe sich mit künftig veränderten Bodenrichtwerten fortschreiben. Zuschläge für Reihen-, Zwei- und Einfamilienhäuser w-ren ebenfalls ohne erheblichen Ermittlungsaufwand zur Differenzierung der Gebäudeart möglich. Ein Verzicht auf eine weitere Differenzierung nach der Ausstattung des Objekts dürfte vor dem Hintergrund des hiermit verbundenen erheblichen Ermittlungsaufwands bei der Entscheidung für einen Flächenmaßstab zu rechtfertigen sein.“ (Urteil v. 30.01.2019, Az.: 2 LB 90/18, Rn. 106, - juris.)

Die Ermittlung des tatsächlichen Aufwandes für das Innehaben einer Zweitwohnung ist somit dem Grunde nach nicht erforderlich, weil die Ermittlung eines fiktiven Aufwandes mittels Typisierung und Pauschalisierung zulässig ist.

„Das dem Satzungsgeber auch insoweit eingeräumte Ermessen hinsichtlich der Höhe des Steuersatzes wird eingeschränkt durch allgemeine Eingriffsbegrenzungen, insbesondere durch den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz. Nach der Rechtsprechung ist die Eigentumsgarantie jedenfalls dann verletzt, wenn der Steuer erdrosselnde Wirkung zukommt (OVG Schleswig-Holstein, Urteil vom 30. Januar 2019 – 2 LB 90/18 –, Rn. 136, juris).“ (VG Schleswig, Urteil vom 29.03.2021, Az.: 4 B 2/21, Rn. 30, - juris.) Eine Steuerbelastung ist grundsätzlich erst dann unverhältnismäßig, wenn dem Steuerpflichtigen kein angemessener Spielraum zur wirtschaftlichen Entfaltung mehr verbleibt und die Höhe der Zweitwohnungssteuer damit dem steuerlichen Hauptzweck der Einnahmeerzielung gerade zuwiderläuft. Ein fester Steuersatz, ab dessen Höhe eine solche Unverhältnismäßigkeit besteht, lässt sich nicht benennen. Entscheidend für die verfassungsrechtliche Beurteilung ist nicht, ob ein bestimmter - mehr oder weniger willkürlich bestimmter - Steuersatz überschritten wird. Der Blick ist vielmehr auf die konkreten Auswirkungen der Steuererhebung zu richten. Eine unzulässige Prohibitivsteuer liegt hiernach erst dann vor, wenn das besteuerte Verhalten durch seine Belastung mit unbezahlbaren Abgabepflichten vollständig oder aber im Wesentlichen unterbunden werden soll. Aus diesem Grunde ist in der Rechtsprechung auch ein Steuersatz von 20 % noch als unbedenklich angesehen worden (VGH Mannheim, Urteil vom 24.06.2013 - 2 S 2116/12 -, KStZ 2014 113).“ (VG Schleswig, Urteil v. 17.11.2017, Az.: 2 A 139/16, Rn. 32, - juris.) „Ein Steuersatz von [...] > 100%, also ein Vielfaches des ermittelten Aufwandes, ist [hingegen] nicht denkbar.“ (VG Schleswig, Urteil vom 29.03.2021, Az.: 4 B 2/21, Rn. 30, - juris.)

In einem aktuellen Urteil des VG Schleswig ist ferner ein Steuersatz von 8 % vorläufig als verhältnismäßig anerkannt worden:

„Auch der Steuersatz in Höhe von 8 % des Maßstabes nach § 4 für die Veranlagungsjahre 2013 bis 2020 (§ 5 Satz 1 ZwStS) unterliegt im Eilverfahren keinen rechtlichen Bedenken. Dies wäre nur der Fall, wenn sich dadurch evident eine (grundsätzlich) beim Steuersatz zu überprüfende erdrosselnde Wirkung gemessen an dieser ergäbe. Das dem Satzungsgeber auch insoweit eingeräumte Ermessen hinsichtlich der Höhe des Steuersatzes wird eingeschränkt durch allgemeine Eingriffsbegrenzungen, insbesondere durch den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz. Nach der Rechtsprechung ist die Eigentumsgarantie jedenfalls dann verletzt, wenn der Steuer erdrosselnde Wirkung zukommt (OVG Schleswig, Urteil vom 30.01.2019 – 2 LB 90/18 – juris, Rn. 136). Dies ist bei einem Steuersatz von 8 % weder ersichtlich noch hat der Antragsteller hierzu konkrete Anhaltspunkte dargelegt.“ (VG Schleswig, Beschluss v. 04.08.2021, Az.: 4 B 16/21, Rn. 45, - juris).

Die aktuellste Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes Schleswig in Bezug auf eine Beschwerde zu einem Urteil des Verwaltungsgerichtes Schleswig allerdings macht die erdrosselnde Wirkung nicht m Steuersatz fest, sondern an der Steuerhöhe, weil der Steuermaßstab den Aufwand nicht abbilde, sondern lediglich einen Bezug dazu habe. Ungeachtet

der letzten Entscheidung erscheint weiterhin ein Steuersatz in Höhe von 8,5 % bei dem für Pellworm vorgesehenen Steuermaßstab keine erdrosselnde Wirkung zu haben.

Der Steuersatz soll vorliegend auf 8,5 % festgesetzt werden. Von einer erdrosselnden Wirkung ist vor dem Hintergrund, dass auch 20 % noch als unbedenklich angesehen werden und die Verhältnismäßigkeit eines Steuersatzes von 8 % erst kürzlich bestätigt wurde, nicht auszugehen, zumal der Steuersatz in den Jahren zuvor sogar in Höhe von 16 % festgesetzt wurde. Dieser Steuersatz wird voraussichtlich - im Vergleich zu den bisherigen Einnahmen auf Basis der Jahresrohmieta - zu ähnlich hohen Steuererträgen führen. Dabei wird insbesondere berücksichtigt, dass der nunmehr differenzierte Maßstab in den einzelnen Steuerfällen teils zu deutlichen Verringerungen und teils zu erheblichen Erhöhungen führt.

### **3. Die weiteren Bemessungsfaktoren**

#### **3.1 Umrechnungskoeffizient**

Die Umrechnung erfolgt anhand der Tabelle für Flächenabhängigkeit auf Grundlage der Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhäusern aus der Anlage 36 (zu den §§ 251 und 257 Absatz 1) des Bewertungsgesetzes in der jeweils aktuellen Fassung. Die Umrechnungskoeffizienten werden anhand einer Division auf den jeweiligen Bodenrichtwert angewendet, sofern es sich um einen flächenabhängigen Bodenrichtwert handelt. Die Bezugsgröße liegt bei 500 m<sup>2</sup>, weil auch das Referenzgrundstück in der Anlage 36, aus dem die Umrechnungskoeffizienten entnommen werden, bei 500 m<sup>2</sup> liegt. Da größere Grundstücke in der Regel weniger wert sind als kleinere, sind die Koeffizienten entsprechend gestaffelt. Der Umrechnung liegt folgende Fragestellung zu Grunde: Was wäre das Grundstück wert, wenn es 500 m<sup>2</sup> groß wäre? Da die Bodenrichtwerte einen unterschiedlichen Flächenbezug haben, erfolgt die Umrechnung auf eine einheitliche Größe, um dem Gleichheitsgrundsatz zu entsprechen.

Beispielrechnung

A.) Grundstücksgröße: 313 m<sup>2</sup>, Bodenrichtwert: 320,00 €, Umrechnungskoeffizient: 1,14

Erwartetes Ergebnis: Der Bodenrichtwert muss sinken, weil das konkrete Grundstück im Rahmen der Umrechnung gedanklich größer wird und damit im Wert sinkt.

Multiplikation: 320,00 € \* 1,14 = 364,80 € x

Division: 320,00 € / 1,14 = 280,70 € ✓

B.) Grundstücksgröße: 666 m<sup>2</sup>, Bodenrichtwert: 320,00 €, Umrechnungskoeffizient: 0,94

Erwartetes Ergebnis: Der Bodenrichtwert muss steigen, weil das konkrete Grundstück im Rahmen der Umrechnung gedanklich kleiner wird und damit im Wert steigt.

Multiplikation: 320,00 € \* 0,94 = 300,80 € x

Division: 320,00 € / 0,94 = 340,43 € ✓

#### **3.2 Baujahresfaktor**

Die Baujahresfaktoren stammen aus dem Mietspiegel von Kiel. An der bereits im Rahmen der ursprünglichen Beschlussvorlage vom 06.08.2020 vorgelegten Begründung wird dies-bezüglich auch weiterhin festgehalten:

„Der Aufwand für das Innehaben einer Zweitwohnung wird auch in Abhängigkeit vom Ausstattungsstandard gesehen, der unter anderem dem Stand der Technik zum Zeitpunkt des Baus des Gebäudes geschuldet ist. Dieser wäre im Einzelfall nur mit einem unvertretbaren Aufwand zu ermitteln, weshalb hierzu auf eine Typisierung und Pauschalierung zurückgegriffen



wird. Als Anhaltspunkt für eine Differenzierung wird der unterschiedliche Ausstattungsstandard gesehen. Um diesen nicht individuell im Einzelfall ermitteln zu müssen, wird dieser in Bezug auf den Stand der Technik zum Zeitpunkt der Errichtung in Bezug gesetzt und das Baujahr als weitere aufwandsbestimmende Größe berücksichtigt. Als Grundlage hierfür könnte zum Beispiel ein örtlicher Mietspiegel dienen, der für die Gemeinde Pellworm aber aktuell nicht vorliegt. Im Mietspiegel für die Stadt Kiel für das Jahr 2019 wird das Kriterium der Beschaffenheit berücksichtigt, indem sieben Baualters-klassen ausgewiesen werden. Für die Bestimmung des Baujahres ist maßgebend, in welchem Jahr die Wohnung erstmalig bezugsfertig wurde. Bei später errichteten Wohnungen (z. B. Dachgeschossausbau) gilt das Jahr des Ausbaus. Die sieben Altersklassen bilden unter anderem den Werteverfall der Gebäude ab und setzen die Baujahre unter anderem unter Berücksichtigung des Entwicklungs- und Technikfortschritts in Bezug zueinander. Da es sich hier um Altersklassen handelt, die auf Grundlage übergeordneter Ereignisse wie maßgeblicher geschichtlicher Entwicklung gebildet wurden, ist davon auszugehen, dass die Faktoren der Stadt Kiel ebenso für die Differenzierung innerhalb der Gemeinde Pellworm herangezogen werden können. Jedenfalls entsteht dadurch auch hier eine maßgebliche Differenzierung der Gebäude untereinander, die eine Vergleichbarkeit nach Alter der Zweitwohnungen zulässt.“

Die Stadt Kiel hat am 20.05.2021 einen neuen Mietspiegel veröffentlicht. Die Auswertung dieses Mietspiegels sowie der vorherigen Mietspiegel haben jedoch ergeben, dass zwischen ihnen keine signifikanten Abweichungen in der Höhe der einzelnen Faktoren zu verzeichnen sind. Die derzeit in der Satzung festgesetzten Faktoren werden somit weiterhin beibehalten und werden nicht fortlaufend anhand des jeweils aktuellen Mietspiegels aktualisiert, weil eine Pauschalisierung und Typisierung zulässig ist.

Die Unterschiede zwischen den einzelnen Baujahresfaktoren sehen - gemessen an einem beispielhaften Steuerfall - wie folgt aus:

Baujahr	Baujahres- faktor	Steuerhöhe	Absolute Abweichung (gemessen am Min.)	Relative Abweichung (gemessen am. Min.)
1968 – 1977	0,9	2.336,82 €	---	---
1961 – 1967	0,91	2.362,78 €	+ 25,96 €	+ 1,11 %
1919 – 1960	0,94	2.440,68 €	+ 103,86 €	+ 4,44 %
1978 – 1994	1	2.596,46 €	+ 259,65 €	+ 11,11 %
bis 1918	1,02	2.648,39 €	+ 311,58 €	+ 13,33 %
1995 – 2009	1,08	2.804,18 €	+ 467,36 €	+ 20,00 %
ab 2010	1,18	3.063,83 €	+ 727,01 €	+ 31,11 %

### 3.3 Verfügbarkeitsgrad

Der Verfügbarkeitsgrad unterliegt derzeit einer dreistufigen Staffelung.

An der bereits im Rahmen der ursprünglichen Beschlussvorlage vom 06.08.2020 vorgelegten Begründung wird diesbezüglich auch weiterhin festgehalten:

„Zweitwohnungen werden mitunter auch als Ferienwohnungen vermietet. Der Aufwand entsteht jedoch nur, wenn die Zweitwohnung zur Eigennutzung auch zur Verfügung steht. Die Steuerhöhe wird daher anhand eines Verfügbarkeitsgrades differenziert. Die Faktoren sind zur Vereinfachung anhand eines dreistufigen Modells ausgestaltet worden, welches in der vorherigen Zweitwohnungssteuersatzung in gleicher Höhe die Differenzierung vor-sah. Laut gängiger Rechtsprechung ist lediglich eine Differenzierung zwischen ganzjährig verfügbaren Zweitwohnungen und unter zwei Monaten verfügbaren Zweitwohnungen vor-zunehmen, während mit der dreistufigen Variante zusätzlich darauf Rücksicht genommen wird, wenn ein Zweitwohnungssteuerinhaber halbjährig (beispielsweise viel Vermietung im Sommer, wenig im Winter) die Wohnung vermietet.“

Die dazugehörige höchstrichterliche Rechtsprechung lautet wie folgt:

„Eine Grenze für die nach diesen Grundsätzen vorzunehmende Einordnung einer Zweitwohnung als grundsätzlich zweitwohnungssteuerpflichtig und - zusätzlich - als mit dem Jahresbetrag der Zweitwohnungssteuer belastbar ist erst dann erreicht, wenn die rechtlich bestehende Möglichkeit der Eigennutzung so geringfügig ausgestaltet ist, dass die Auferlegung der vollen Jahressteuer unverhältnismäßig erscheint. Dazu hat das Bundesverwaltungsgericht bereits entschieden, dass bei einer rechtlich begründeten Eigennutzungsmöglichkeit von lediglich vier Wochen ein derartiger Zustand jedenfalls erreicht ist (BVerwGE 109, 188 f.). Auch an dieser Einschätzung hält der Senat fest. Wird die Zweitwohnung also jährlich lediglich für Zeiträume von bis zu vier Wochen für Zwecke der persönlichen Lebensführung vorgehalten, so kann die Zweitwohnungssteuer, wenn sie nach dem Gestaltungsspielraum der steuererhebenden Kommune in solchen Fällen überhaupt verlangt werden soll, nach dem Maßstab der Jahresrohmierte nur noch anteilig festgesetzt werden.“ (BVerwG - Urteil v. 26.09.2001, Az.: 9 C 1/01, Rn. 30, - juris.)

Demnach übersteigt die derzeitige Staffelung die genannten Anforderungen sogar, wes-halb auch künftig daran festgehalten werden soll.

Die Unterschiede zwischen den einzelnen Verfügbarkeitsgrad sehen - gemessen an einem beispielhaften Steuerfall - wie folgt aus:

Verfügbarkeitsgrad	Steuerhöhe	Absolute Abweichung	Relative Abweichung
1	2.596,46 €	---	---
0,6	1.557,88 €	-1.038,59 €	-40,00 %
0,3	778,94 €	-1.817,52 €	-70,00 %

### 3.4 Gebäudeartfaktor

Derzeit wird zwischen Ein- und Zweifamilien- bzw. Reihenhäusern einerseits sowie Mehrfamilienhäusern andererseits unterschieden. Dies geht auf die Forderung des OVG Schleswig zurück, das wie folgt geurteilt hat:

„[B]ei der Wahl eines Flächenmaßstabs [dürfte es] zulässig sein [...], die erforderliche Differenzierung im Wesentlichen anhand der Gebäudeart, des Baujahrs und der Lage vorzunehmen. [...] Zuschläge für Reihen-, Zwei- und Einfamilienhäuser wären ebenfalls ohne erheblichen Ermittlungsaufwand zur Differenzierung der Gebäudeart möglich.“ (OVG Schleswig, Urteil v. 30.01.2019, Az.: 2 LB 92/18, Rn. 116, - juris)

Die relative Abweichung zwischen einem Ein- und Zweifamilien- bzw. einem Reihnhaus sowie einem Mehrfamilienhaus beträgt nach derzeitigem Satzungsstand 23,08 %. Der Berechnung liegt ein durchschnittlicher m<sup>2</sup>-Preis von 160 € für Ein- und Zweifamilien- bzw. Reihenhäuser sowie ein durchschnittlicher m<sup>2</sup>-Preis von 130 € für Mehrfamilienhäuser zugrunde.

An der bereits im Rahmen der ursprünglichen Beschlussvorlage vom 06.08.2020 vorgelegten Begründung wird diesbezüglich auch weiterhin festgehalten:

„Es ist lebensnah davon auszugehen, dass ein freistehendes Einfamilienhaus mit 80 qm Wohnfläche einen wesentlich anderen Wert hat, als eine 80 qm große Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Auch diese wesentlichen Unterschiede sind daher zu berücksichtigen. Hierzu liegen statistische Erhebungen vom IVD Nord im „Immobilienpiegel“ und in gleicher Höhe im „IVD-Wohnpreisspiegel 2019 + 2020“ für die Gemeinde Pellworm vor. Diese weisen für Ein- und Zweifamilienhäuser einen Quadratmeterpreis in Höhe von 110, 160 und 210 Euro je nach Qualität der Wohnlage, im einfachen Durchschnitt 160 Euro, aus, sowie für Mehrfamilienhäuser je nach Wohnlage 120 oder 140 Euro, im einfachen Durchschnitt 130 Euro aus. Für die Gemeinde Pellworm werden vom IVD keine gesonderten Werte ausgewiesen. Auch für vergleichbare Inseln wie Föhr oder Amrum werden keine Werte ausgewiesen. Lediglich für die Insel Sylt wurden entsprechende Erhebungen durchgeführt, die nicht zu wesentlich anderen Unterschieden in den Faktoren zur Unterscheidung der Einfamilienhäuser von

Mehrfamilienhäusern führen. Es wird daher davon ausgegangen, dass die für die Gemeinde Pellworm angesetzten Faktoren in Höhe von 1,3 für Mehrfamilienhäuser und 1,6 für Einfamilienhäuser auch auf der Insel Pellworm einen hinreichenden Unterschied der Besteuerung und damit eine entsprechende Berücksichtigung der unterschiedlichen Werte der Zweitwohnungen zulassen.“

Das VG Schleswig spricht in seinem Urteil zwar von „Zuschläge[n] für Reihen-, Zwei- und Einfamilienhäuser“ und gebraucht hier somit den Plural, jedoch legen die statistische Erhebungen vom IVD Nord im „Immobilienpiegel“ und in gleicher Höhe im „IVD-Wohnpreisspiegel 2019 + 2020“ nahe, dass Zusammenfassungen, so wie sie vorliegend vorgenommen wurden, durchaus sachgerecht sind.

Die Unterschiede zwischen den beiden Gebäudeartfaktoren sehen - gemessen an einem beispielhaften Steuerfall - wie folgt aus:

Gebäudeart	Gebäudeartfaktor	Steuerhöhe	Absolute Abweichung	Relative Abweichung
MFH	1,3	2.596,46 €	---	---
EFH / ZFH	1,6	3.195,65 €	+ 599,18 €	+ 23,08 %

### **Beschlussempfehlung**

Die Gemeindevertretung Pellworm beschließt die Neufassung der Satzung der Gemeinde Pellworm über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in Form des in der Anlage beigefügten Satzungsentwurfes.

Vorliegende Anlagen des Protokolls

- Entwurf der Neufassung der Satzung der Gemeinde Pellworm über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer
- Beschlussvorlage vom 06.08.2020
- Gegenüberstellung der Änderungen + Begründung

Nach Verlesen der Beschlussempfehlung wird diese einstimmig beschlossen

### **6. Anfragen der Ausschussmitglieder**

Sachstand Arbeitskreis Vereinfachung der Fahrkartenerstattung wird nachgefragt.

Der Haushaltsproblematik geschuldet ist die Gründung bisher nicht erfolgt. Es wird zugesagt, dies als TOP für die nächste Sitzung mit aufzunehmen.

### **7. Einwohnerfragestunde**

Auf Nachfrage wird mitgeteilt, dass der Haushalt 2021/ 2022 genehmigt wurde.

Auf Nachfrage wird mitgeteilt, dass die Haushaltssatzung nach Ende der Aushangfrist verteilt wird.

### **8. Personal- und Grundstücksangelegenheiten (einschl. Vergaben)**

entfällt

Mit Dank an die Anwesenden schließt die Vorsitzende die Sitzung um 19.40 Uhr

---

Vorsitzende

---

Protokoll

