

Niederschrift
über die Sitzung des Finanzausschusses der Gemeinde Pellworm
am Dienstag, 22.09.2022,
im Bürgerhus, Kaydeich 15 a

Fin.-Ausschuss: Vorsitzende Bettina Eisert Beginn: 15.00 Uhr
Jörg Ketelsen
Sven Frener
Hanna Tedsen
Sven Jensen

Von der GV: Martin Jansen

Von der Verwaltung: Dirk Pohlmann (per ViKo)
Rakja Alpers (per ViKo)
Melf Cardell (Per ViKo)
Claus Stock Protokollführer

TAGESORDNUNG

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit sowie Beschlussfassung über Änderungsanträge zur Tagesordnung
2. Feststellung über die Niederschrift der Sitzung vom 30. Mai 2022
3. Bekanntgabe von nichtöffentlichen Empfehlungen aus der letzten Sitzung
4. Bericht des Vorsitzenden
5. Beratung und Beschlussempfehlung zur Erhebung einer Zweitwohnungssteuersatzung der Gemeinde Pellworm zur Empfehlung an die GV am 27. Sept. 2022
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. Es wird einstimmig beschlossen, dass der TOP 8 entfällt und der TOP 3 mangels Empfehlungen aus dem nicht-öffentlichen Teil der letzten Sitzung umbenannt wird in NEU Verschiedenes.

2. Feststellung über die Niederschrift der Sitzung vom 30.05.2022

Die Niederschrift wird mit der Änderung, dass im nicht-öffentlichen Teil die fehlende Abrechnung vom DRK bemängelt wurde und nicht das MVZ gemeint war, einstimmig festgestellt.

Aufgrund der anschließenden kontroversen Diskussion wird entschieden, dass das Thema Abrechnungen bei der nächsten Sitzung des Finanzausschusses als eigener Punkt auf die Tagesordnung gesetzt wird.

3. Verschiedenes

Zum Thema sozialer Wohnungsbau teilt Herr Pohlmann mit, dass die Schlussrechnung bezahlt wurde. Er richtet hiermit die Frage an die Fraktionen, ob das Projekt weiterverfolgt werden soll. Falls nicht, müsste der Betrag i.H.v. Euro 135.00,00 abgeschrieben werden. Er benötige eine Entscheidung bis Ende des Jahres.

Die Rechnungen wurden bisher auf eine Anlage im Bau gebucht. Wenn die Anlage in Betrieb genommen wird, wird die Anlage im Bau auf ein Anlagenkonto umgebucht und planmäßig (über 80 Jahre) abgeschrieben.

Wenn das Projekt jetzt beendet wird, muss die Anlage im Bau im laufenden Haushaltsjahr vollständig abgeschrieben werden, weil dann eine Inbetriebnahme und Abschreibung über die Nutzungsdauer nicht stattfinden wird

Die Vorsitzende bittet Herrn Pohlmann, hierüber detaillierte Unterlagen zur übernächsten Gemeindevertretersitzung bzw. zur nächsten Sitzung des Finanzausschusses vorzulegen.

4. Bericht der Vorsitzenden

Die Vorsitzende berichtet kurz über die gemeinsame Arbeitssitzung des Finanz- und des Eigenbetriebsausschusses. Thema waren die Wirtschaftspläne, die mittlerweile auch vom EBA empfohlen wurden.

Weiterhin teilt sie mit, dass der FAG-Beirat in seiner Sitzung am 13.09.22 bis auf einen alle Punkte der Prioritätenliste befürwortet hat.

Nur der Gesundheitshof wurde aufgrund fehlender Unterlagen zurückgestellt.

Nach kurzer Diskussion wird die LVB Frau Rohde gebeten, mitzuteilen, welche Unterlagen noch fehlen.

5. Beratung und Beschlussempfehlung zur Erhebung einer Zweitwohnungssteuersatzung der Gemeinde Pellworm zur Empfehlung an die GV am 27. Sept. 2022

Die Vorsitzende übergibt das Wort an Frau Alpers, die die Notwendigkeit und die vorgenommenen Änderungen erläutert.

Sachdarstellung und Begründung

Aufgrund der jüngsten Rechtsprechung im März 2022 muss die Bemessungsgrundlage bezüglich der Verwendung der Bodenrichtwerte ein weiteres Mal verändert werden. Die direkte Verwendung der Bodenrichtwerte wurde vom Verwaltungsgericht Schleswig für unzulässig erklärt: Das sogenannte „Lübecker Modell“, auf dessen Basis auch die Gemeinde Pellworm zur Zeit die Zweitwohnungssteuer erhebt, übernimmt die jeweiligen Bodenrichtwerte unmittelbar aus dem Digitalen Atlas Nord in die Berechnung. Das Verhältnis der Grundstücke zueinander werde so aber nicht adäquat abgebildet, weil die unmittelbare Verwendung der Bodenrichtwerte den Maßstab insoweit determiniere, als dass Veränderungen der Bodenrichtwerte viel zu stark

durchschlagen würden und die Verwendung eines Lagewertes, der die Bodenrichtwerte direkt und unmittelbar übernehme, kein Feinkriterium darstelle.

Dadurch sei kein hinreichender Bezug zum Aufwand für das Innehaben einer Zweitwohnung gegeben, da die Entwicklung der Bodenrichtwerte und damit des Lagewertes nicht proportional zur Entwicklung des realen finanziellen Aufwandes für das Innehaben einer Zweitwohnung verlaufe. Als Richtgrößen für die Entwicklung des finanziellen Aufwandes für das Innehaben einer Zweitwohnung wurden Daten des Statistikamtes, namentlich des Verbraucherpreisindex, herangezogen. Die darin enthaltenen statistischen Werte (z.B. in Hinblick auf die Kosten für Mobiliar, Instandhaltung, Strom, Wasser, Brennstoffe, Haushaltszubehör etc.) seien im Laufe eines Jahres im Schnitt zwischen 2,5 - 5,0 % gestiegen. Bei den Bodenrichtwerten hingegen sei es durchaus möglich, dass eine Bodenrichtwertzone durch den Verkauf einer einzigen Immobilie derartig steige, dass der Bodenrichtwert im nächsten Jahr mehr als 30 % über dem Wert des Vorjahres liege. Die unmittelbare Anwendung auf die Zweitwohnungssteuerberechnung habe dann zur Folge, dass auch die Steuerhöhe um 30 % ansteige. Dies spiegele die Realität aber nicht wider, weil der finanzielle Aufwand für das Innehaben einer Zweitwohnung statistisch betrachtet lediglich zwischen 2,5 % - 5,0 % pro Jahr ansteige. Solange ein Hausbesitzer sein Objekt nicht verkaufe, hätten gestiegene Verkaufspreise keinen direkten Einfluss auf den Aufwand, den ein Zweitwohnungsinhaber mit seiner Immobilie habe. Da sich der Bodenrichtwert prozentual gesehen somit in anderer Höhe verändert als der finanzielle Aufwand, den jemand mit seiner Zweitwohnung hat, wird der zumindest lockere Bezug zum Aufwand für das Innehaben einer Zweitwohnung bei der direkten Übernahme der Bodenrichtwerte in die Berechnung vorliegend verneint. Der Aufwand für das Innehaben einer Zweitwohnung steige nicht allein schon deshalb an, bloß weil der Boden aufgrund des aktuellen Marktgeschehens wertvoller werde.

Für zulässig befunden wurde hingegen das sogenannte „St. Peter-Ording-Modell“: Mit der gewählten Ausgestaltung des Lagewertes mittels einer Inverhältnissetzung der Bodenrichtwerte zueinander sei ein lockerer Bezug zum Aufwand mit dem Innehaben der Zweitwohnung als Belastungsgrund erkennbar, durch den die Relation der Wirtschaftsgüter (und deren Entwicklung) zueinander realitätsgerecht abgebildet werde, sodass diese den Anforderungen des Art. 3 Abs. 1 GG gerecht werde. Die Grundstücke würden gerade darüber in ihrer Wertigkeit – dem Lagevorteil – proportional zueinander abgegrenzt. Eine etwaige Steigerung des Bodenrichtwertes zum nächsten Bewertungsstichtag habe damit allein Auswirkungen auf dieses Verhältnis als Grundlage und Bezugspunkt für einen unterschiedlichen Aufwand bei einer höherwertigen/niedrigwertigeren Lage eines Grundstücks. Es würden mithin keine rechtlichen Bedenken bestehen, den so definierten „Lagefaktor“ – neben weiteren Faktoren – zur Feindifferenzierung eines Flächenmaßstabes heranzuziehen.

Gegen die Verwendung der Bodenrichtwerte, so wie sie im Digitalen Atlas Nord zu finden sind, hatte das Verwaltungsgericht Schleswig ebenfalls nichts einzuwenden. Eine Modifizierung der Bodenrichtwerte (Umrechnung von flächenabhängigen Bodenrichtwerten mittels Umrechnungskoeffizienten anhand der Anlage 36 des Bewertungsgesetzes) braucht nur dann zu erfolgen, wenn der Bodenrichtwert tatsächlich flächenabhängig ist. Nicht flächenabhängige Bodenrichtwerte wurden von der Gemeinde, um die es sich in dem Urteil handelt, einfach ohne Modifizierung verwendet, was nicht beanstandet wurde. Auch verwendet sie die Bodenrichtwerte unabhängig davon, welche Art der Nutzung für die jeweilige Bodenrichtwertzone ausgewiesen ist, was ebenfalls nicht kritisiert wurde. Die bislang verfolgte Strategie, die Lagewerte durch einen Sachverständigen ermitteln zu lassen, falls es sich um nicht flächenabhängige Werte oder um Zonen handelt, die nicht als Wohnbaufläche oder Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind, ist damit hinfällig geworden.

Der neue Lagewert beträgt nach der vorgeschlagenen Satzungsänderung zwischen 1 und 2. Die vorher verwendeten Bodenrichtwerte waren dreistellig, so dass der Hebesatz erheblich geändert

werden musste. Auch bei dem neuen Steuermaßstab und Steuersatz wird die Summe der Steuerpflichtigen ungefähr in bisherigem Maß belastet.

Es ist erforderlich, dass auch diese neue Satzung rückwirkend zum 1.1.2019 in Kraft tritt. Das macht erforderlich, dass für alle zurückliegenden Jahre bis dahin eine Neubescheidung erfolgt. Dabei gilt das Schlechterstellungsverbot. Es ist eine Vergleichsberechnung vorzunehmen, bei der die neue Satzungsregel mit den vorherigen verglichen wird. Festzusetzen ist der jeweils niedrigste Steuerbetrag.

Die Baujahresfaktoren wurden von einem Sachverständigen überprüft und entsprechend angepasst.

Die Regelung in § 3 Absatz 1 Satz 2 und 3 soll aufgrund der aktuellen Rechtsprechung in Hinblick auf die Formulierung angepasst werden. Zudem sollen die Mitwirkungspflichten erweitert werden.

Weitere Änderungen an der Satzung werden nicht vorgeschlagen.

Beschlussvorschlag

Der Finanzausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die Neufassung der Satzung der Gemeinde Pellworm über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer vom 28.09.2022 in Form des in der Anlage beigefügten Satzungsentwurfes zu beschliessen.

Anlagen

Entwurf der Satzung der Gemeinde Pellworm über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer vom 28.09.2022

Der Finanzausschuss beschließt einstimmig der Gemeindevertretung zu empfehlen, die der Vorlage anliegende Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Pellworm vom 28. September 2022 zu beschließen

6. Anfragen der Ausschussmitglieder

Keine Anfragen

7. Einwohnerfragestunde

Keine Anfragen

Mit Dank an die Anwesenden schließt die Vorsitzende die Sitzung um 15.30 Uhr

Vorsitzende

Protokoll