



Informationsschreiben

Zur aktuellen Rechtslage über die Berechnung der Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Grömitz

Nachstehend erhalten Sie aktuelle Informationen über die neuste Rechtsprechung zur Zweitwohnungssteuer in Schleswig-Holstein, die sich auch auf die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Grömitz ausgewirkt hat.

Nachdem zuerst das Bundesverwaltungsgericht im Jahr 2019 die Berechnung der Zweitwohnungssteuer anhand der Jahresrohmierte auf Basis der Hochrechnung des Einheitswertes vom 01.01.1964 für unwirksam erklärt hat, wurde seitens der kommunalen Spitzenverbände unter Einbeziehung von Fachkräften verschiedene Berechnungsmodelle entwickelt.

Danach haben sich eine Vielzahl von Kommunen und auch die Gemeinde Grömitz für eine Berechnung entschieden, in der der Lagewert der Immobilie in Verbindung mit der Wohnfläche und dem Baujahresfaktor zur Ermittlung der Steuer herangezogen wurde. Als Lagewert der Immobilie wurde dabei der im Vorjahr veröffentlichte modifizierte Bodenrichtwert verwendet.

Gegen die Anwendung dieses Steuermaßstabes wurde gegen die Satzungen der Gemeinden Timmendorfer Strand und Hohwacht ein gerichtliches Normenkontrollverfahren eingereicht. Über dieses Verfahren hat zwischenzeitlich das Oberverwaltungsgericht Schleswig-Holstein entschieden und beide Satzungen hinsichtlich des Steuermaßstabes für rechtswidrig erklärt. Das Gericht begründete seine Entscheidungen unter anderem damit, dass die Anwendung des reinen modifizierten Bodenrichtwertes zu maßstabsprägend für die Berechnung der Steuer sei.

Da die Satzung der Gemeinde Grömitz im Hinblick auf den Steuermaßstab baugleich mit den beiden erfolgreich angefochtenen Satzungen war, hat die Gemeinde zwischenzeitlich die Satzung überarbeitet und den rechtswidrigen Steuermaßstab unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung mit Rückwirkung ersetzt.

Nachdem sowohl das Schleswig-Holsteinische Verwaltungs- als auch nunmehr das Schleswig-Holsteinische Oberverwaltungsgericht entschieden haben, dass die Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Tönning rechtlich nicht zu beanstanden ist, hat sich die Gemeinde Grömitz entschieden, den Steuermaßstab des in 2 Gerichtsinstanzen bestätigten Satzungsmodells anzuwenden und rückwirkend in Kraft treten zu lassen.

Die Zweitwohnungssteuer wird demnach wie folgt berechnet:

Die Steuer bemisst sich künftig nach dem Wohnwert der Zweitwohnung. Dieser ergibt sich aus dem Lagefaktor multipliziert mit der Quadratmeterzahl der Wohnfläche, multipliziert mit dem Baujahresfaktor der Wohnung, multipliziert mit dem Wertfaktor für

die Gebäudeart, multipliziert mit 100, multipliziert mit dem Verfügbarkeitsgrad und dem Steuersatz.

Der Lagefaktor ergibt sich aus dem Verhältnis des für das Wohnobjekt anzusetzenden Bodenrichtwerts zum Höchstbodenrichtwert in der Gemeinde Grömitz, addiert mit 0,5.

Optisch stellt sich die Formel wie folgt dar:

$$\text{Lagefaktor} = \frac{\text{anzusetzender Bodenrichtwert}}{\text{Höchstbodenrichtwert}} + 0,5.$$

Im Grunde unterscheidet sich die neue Berechnung lediglich in den Punkten des Lagefaktors und des Multiplikators 100.

Die dazu erlassene Satzung zur Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Grömitz wurde am 28.11.2024 von der Gemeindevertretung beschlossen und danach veröffentlicht. Diese finden Sie auf unserer Homepage www.groemitz.eu unter Bürger- & Ratsinformationssystem.