

INFO 8 / 2008

vom 24.11.2008

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,
wir setzen unsere Schriftenreihe INFO fort.. Den vollständigen Text finden Sie jeweils in den Schaukästen im AUSHANG, im Priwall-Net auf der Vereinsseite, **Direktzugriff:** <http://verein.priwall.net> , oder via www.priwall.net/verein/ , oder in der LESEMAPPE im PRIWALLTREFF:

1. Vereinshausnutzung

Wir haben an alle Wochenendhausbesitzer, deren Grundstück oder Briefkasten frei erreichbar war, ein Schreiben mit dem Nutzungskonzept und der Nutzungsordnung zugestellt und damit Einzelheiten und Grundsätze für die mögliche Anmietung des Vereinshauses für Mitglieder bekanntgegeben. Wochenendhausbesitzer und Mitglieder, die diesen Brief nicht erhalten haben, können die Unterlagen auch noch nachträglich erhalten. Entweder durch Abholung beim Unterzeichner oder auf Wunsch durch Postzustellung. Das kann aber nur geschehen, wenn uns ein mit der eigenen Anschrift adressierter und ausreichend mit 95 Cent frankierter Briefumschlag zugeschickt wird.

2. Sperr,- Sonder- und Grün-Müllabholung Herbst 2008

Wir haben nur die Bitte und den Appell aussprechen können, im eigenen Kosteninteresse und mit Rücksicht auf die Gemeinschaft die Regeln der Stadtreinigung Lübeck und der TEG-Verwaltung einzuhalten. Bei der Grünmüllabfuhr wurden diese aber nicht von allen Wochenendhausbesitzern befolgt. Der Grünmüll-Container stand vom Fr. 10. Oktober 2008, bis Mo., 13.10.2008 auf dem Parkplatz zur Verfügung. **Die Abfuhr dieses Stadtreinigungs-Containers ist kostenlos gewesen.** Die TEG-Verwaltung und wir hatten gebeten, in der Zeit bis zum 10. Oktober 2008 soviel Grünmüll wie möglich auf dem eignen Grundstück zu sammeln und erst in der Zeit bis zum 13.10.2008 in den Stadtreinigungs-Grünmüll-Container zu werfen oder werfen zu lassen (z.B. durch Herrn Kiesiel). Das geschah aber nur unzureichend. Die Möglichkeit, in erheblichem Umfang Kosten bei der Abfuhr von Grünmüll einzusparen, wurde leider nicht von allen genutzt.

3. Grundsteuer und Zweitwohnungsteuer

Schon vor einiger Zeit erhielten viele Wochenendhausbesitzer vom Finanzamt einen Fragebogen zugeschickt, der ausgefüllt und zurückgeschickt werden sollte. Diejenigen, die gemeint haben, dass das nicht grundlos geschah, werden Recht behalten. Zwischenzeitlich haben schon etliche Wochenendhausbesitzer **Steuererhöhungsbescheide** zugestellt bekommen. Diese haben sich bezogen auf die **Grundsteuer** und die **Zweitwohnungssteuer**. Die Erhöhungen fallen unterschiedlich aus, In einem besonders krassen Fall waren es **196,6 % (!)**. Das war für uns Grund und Anlass, im Auftrag und in Vollmacht von dadurch



betroffenen und heimgesuchten Wochenendhausbesitzern tätig zu werden und uns einzuschalten. Vorsorglich haben wir gegen die Bescheide Widerspruch erhoben. In der Zwischenzeit haben wir vereinbarungsgemäß Gespräche mit dem Finanzamt Lübeck und der Hansestadt Lübeck / Fachbereich Steuern geführt und uns darlegen und erläutern lassen, auf welchen Rechtsgrundlagen die **Steuererhöhungen** geltend gemacht werden. Wir werden versuchen, über die Besprechungsergebnisse unsere Mitglieder möglichst allgemeinverständlich als ihr Interessenverband zu informieren. Eine Steuerberatung ist das nicht, soll und darf es auch nicht sein. Darauf wird ausdrücklich hingewiesen. Denn die Beratung und Vertretung in steuerrechtlichen Angelegenheiten im Einzelfall ist Steuerberatern vorbehalten (StBerG).

Anlass ist die **Teilungserklärung** gewesen, die aufgestellt werden musste, damit die Wochenendhausgrundstücke überhaupt durch die Hansestadt Lübeck verkauft und den Wochenendhausbesitzern zum Kauf angeboten werden konnten. Dadurch bestand für das Finanzamt Lübeck Grund und Anlass, auf der Grundlage des *Bewertungsgesetzes* eine der möglichen Berechnungsgrößen für die *Einheitsbewertung* auszutauschen, d.h. vom **Sachwert-** auf das **Ertragswert-Verfahren** umzustellen. Bei dem jetzt für die Wochenendhaus-Grundstücke anwendbaren *Ertragswertverfahren* wird der für die Grundsteuer festzusetzende *Einheitswert* nach einer recht komplizierten Klausel ermittelt, nämlich

Einheitswert = Jahresrohmiete x Vervielfältiger + Berücksichtigung besonderer Fakten.

Die *Jahresrohmiete* wird vom Finanzamt ermittelt aufgrund eines Mietspiegels für das Land Schleswig-Holstein, und zwar unter Berücksichtigung der Art, Lage und Ausstattung des Hauses. In diesem Zusammenhang wies der Sachbearbeiter des Finanzamtes darauf hin, dass nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ein Wochenendhaus mit einem Einfamilienhaus (= Neubau nach 1948) gleichzustellen ist. Von maßgeblicher Bedeutung ist bei den jetzigen Steuererhöhungen auf der Grundlage der **Jahresrohmiete**, ob in den vergangenen Jahren bereits eine Grundsteuererhöhung stattgefunden hat. Anlass dafür kann der Um- oder Ausbau des Hauses gewesen sein. Das Baugenehmigungsverfahren kann dann zu einer Umstellung und Grundsteuererhöhung schon vor Jahren geführt haben. Somit haben Wochenendhausbesitzer, die erst jetzt und später erhöhte Steuern zu zahlen haben, einen finanziellen Vorteil gegenüber den Wochenendhausbesitzern, die schon seit Jahren erhöhte Grund- und Zweitwohnungssteuer zahlen. Von Vorteil kann für diese Steuerzahler auch sein, dass die erhöhten Steuern (nur!) für vier Jahre rückwirkend geltend gemacht werden kann. Denn viele zahlen erhöhte Steuern schon seit mehr als vier Jahren.

Besonders nachteilig und teuer wirkt sich aber aus, dass die **Jahresrohmiete** des Finanzamtes auch von der Hansestadt Lübeck als Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der Zweitwohnungssteuer verwendet wird. Das ist nach § 3 Abs. 2 der Zweitwohnungssteuersatzung der Hansestadt Lübeck ausdrücklich zulässig. Zwischenzeitlich haben wir auch mit dem Fachbereichsleiter Steuern der Hansestadt Lübeck gesprochen. Dabei ging es insbesondere um die in den Bescheiden unterstellte und als Berechnungsfaktor angesetzte 100%ige Verfügbarkeit. Wenn die Zweitwohnung auch wechselnden Gästen zur Vermietung angeboten wird, und zwar z.B. an mehr als 150 Tagen im Jahr, kann von einer mittleren Verfügbarkeit von 70 % ausgegangen werden. Dann könnte ein Berechnungsfaktor von 70 % angesetzt werden. Bei den Priwall-Wochenendhäusern kommt das aber kaum infrage.

Auf der Grundlage der gegebenen Sach- und Rechtslage müssen und können wir feststellen, dass unter bestimmten Umständen sowohl die Grundsteuer als auch die Zweitwohnungssteuer erhöht werden kann, und zwar teilweise nicht unerheblich. →

Zusammenfassung der Prüfergebnisse:

Die Darlegungen der Bewertungsstelle des Finanzamtes Lübeck und des HL-Fachbereich Steuern anlässlich der Besprechungen, die wir, Herr Kristian Sieg als Betroffener und der Unterzeichner, geführt haben, zeigten, dass gegen die Erhöhungen nichts eingewendet werden kann. Ursprünglicher Auslöser ist die **Teilungserklärung**, die aus Anlass des Verkaufs der TEG-Grundstücke erstellt wurde und werden musste (wie vorstehend schon ausgeführt). Das berechtigt (und verpflichtet) das Finanzamt Lübeck, den für die Grundsteuer zugrundezulegenden Grundstückswert neu zu ermitteln und dabei vom **Sachwertverfahren** auf das **Ertragswertverfahren** umzustellen. Das führt dann bei dem neu zu erstellenden **Einheitswertbescheid** und einem neuen **Grundsteuerbescheid** zum Ansatz einer **Jahresrohmiete** und regelmäßig direkt zu einer **Grundsteuererhöhung**. Finanziell desaströser ist aber, dass die **Jahresrohmiete** aus dem Grundsteuerbescheid des Finanzamtes von der Hansestadt Lübeck als Berechnungsfaktor für die für die **Zweitwohnungssteuer** übernommen wird und werden kann. Diese Umstellungen können nach unseren bisherigen Feststellungen eine

erhebliche Erhöhung der Zweitwohnungssteuer

zur Folge haben, die im Einzelfall, wie wir feststellen mussten, 196,6 % (!) betragen kann (von 208,16 € um 196,37 € auf 404,53 € jährlich!). Und dieser Jahres-Erhöhungsbetrag kann und wird für vier Jahre rückwirkend geltend gemacht! Aufgrund der vorhandenen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte ist davon auszugehen, dass die Rechtsfragen zur Grundsteuererhöhung, dem Übergang vom Sachwertverfahren auf Ertragswertverfahren, der Übernahme der Jahresrohmiete durch die Hansestadt Lübeck für die Zweitwohnungssteuer weitestgehend entschieden und „ausgeurteilt“ ist.

Fazit

Neue Klagen zu diesen Anspruchsgrundlagen, Berechnungsfaktoren und Rechtsfragen haben nach unseren Beurteilungen keine hinreichend begründete Aussicht auf Erfolg.

Soweit wir namens und im Auftrag von Mitgliedern gegen die neuen Zweitwohnungssteuerbescheide Widerspruch erhoben haben, haben wir im Interesse der Betroffenen empfohlen, die Widersprüche zurückzunehmen und dagegen keine Klagen zu erheben.

Für Rückfragen stehen wir, der Unterzeichner und auch Herr Sieg als extrem Betroffener gern zur Verfügung.

4.

Allen Widrigkeiten zum Trotz wünschen wir allen Mitgliedern, Wochenendhausbesitzern und ihren Angehörigen eine ruhige Adventszeit, frohe Weihnachten, einen guten Rutsch und alles Gute im neuen Jahr.

Mit freundlichen Grüßen
Verein der Priwall-Wochenendhausbesitzer e.V.
Verantwortlich und für die Richtigkeit:
Ulrich Klempin