

### **Beratungsunterlage**

öffentlich	Gemeinderat	08.03.2022	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

## **Einführung einer Zweitwohnungssteuer mit Erlass der Zweitwohnungssteuer-satzung**

### **1. Allgemeines**

Anlässlich der Klausurtagung des Gemeinderats vom 22.10./23.10.2021 wurde die Verwaltung nach Vorstellung der Grundlagen anhand einer Power-Point-Präsentation beauftragt, die Einführung einer Zweitwohnungssteuer zu prüfen und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.

In der öffentlichen Sitzung vom 15.02.2022 wurde die umfangreiche und rechtlich komplexe Materie vorgestellt und beraten. Nunmehr ist in der heutigen Sitzung eine abschließende Beratung und Beschlussfassung vorgesehen.

Seit bereits etwa 30 Jahren gibt es die Zweitwohnungssteuer in Baden-Württemberg. Die Zweitwohnungssteuer gehört zu den sogenannten Aufwandssteuern. Aufwandssteuer deshalb, weil ein „besonderer Aufwand“ besteuert wird. Eine weitere Wohnung gilt als Ausdruck besonderer wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit und wird aus diesem Grund als besonderer Aufwand besteuert.

Infrastruktureinrichtungen müssen neben weiteren Bereichen von der Stadt finanziert werden. Eine wichtige Einnahmequelle für den Gemeindehaushalt sind dabei die Landeszuweisungen im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs. Die Höhe dieser Zuweisungen hängt von der mit Hauptwohnung gemeldeten Personen im Stadtgebiet ab. Deshalb ist es wichtig, dass möglichst viele Personen, die im Stadtgebiet leben, ihren Hauptwohnsitz auch hier begründen. Durch die Einführung einer Zweitwohnungssteuer

sollen möglichst alle, die im Stadtgebiet leben und das vielfältige Angebot nutzen, einen angemessenen Beitrag an den Kosten leisten.

Die Steuereinnahmen aus der Zweitwohnungssteuer werden beim Finanzausgleich nicht angerechnet.

Ein weiterer Aspekt für die Einführung einer Zweitwohnungssteuer ist die Knappheit an bezahlbarem Wohnraum, der für Wohnungssuchende zur Verfügung steht. Im Stadtgebiet Markdorf wurde in den vergangenen Jahren ein breites Angebot an zusätzlichem Wohnraum geschaffen. In einigen Fällen zeigt sich allerdings, dass Wohnraum teilweise nicht dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt wird, sondern lediglich als Kapitalanlage dient. In diesen Fällen wird die Wohnung nicht vermietet, sondern als Zweitwohnung (z. B. am Wochenende oder in Urlaubszeiten) genutzt. Um dieser vermehrten Nutzung von Wohnraum als Zweitwohnung frühzeitig entgegen zu steuern, empfiehlt sich ebenfalls, das Mittel der Zweitwohnungssteuer.

Hierdurch kann in erster Linie ein Anreiz geschaffen werden, sich im Stadtgebiet Markdorf mit Hauptwohnsitz anzumelden, sofern dies der tatsächliche Lebensmittelpunkt ist. Die Stadt erhält in diesem Fall zwar keine Zweitwohnungssteuer, stattdessen jedoch Zuweisungen für die mit Hauptwohnsitz angemeldeten Einwohner.

Darüber hinaus soll durch die Einführung einer Zweitwohnungssteuer ein Anreiz dafür geschaffen werden, Wohnungen auch tatsächlich verfügbar zu machen, sie also an Wohnungssuchende zu vermieten.

Die Verwaltung hat, basierend auf dem Satzungsmuster des Gemeindetags und Satzungen von Nachbargemeinden, die teilweise aufgrund der örtlichen Verhältnisse (z. B. „Boots-Steuer“ bei den Bodenseegemeinden) erheblich voneinander abweichen, eine Satzung zur Erhebung einer Zweitwohnungssteuer für die Stadt Markdorf erarbeitet. Die Satzung (mit Anwendungsbereich und Befreiungsmöglichkeiten) wird in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Bei der Bemessung des Steuersatzes haben wir uns am Steuersatz anderer Gemeinden in Baden-Württemberg orientiert. Sofern die Kommune nicht schwerpunktmäßig touristisch ausgerichtet ist, liegt der Steuersatz in der Regel bei 10 Prozent der Jahresnettokaltmiete.

Anbei eine Übersicht zur Höhe des Steuersatzes in anderen Kommunen:

<b>Gemeinde</b>	<b>Steuersatz Wohnung</b>
Uhdingen-Mühlhofen	15 vom Hundert
Immenstaad	bei Mietaufwand bis 1.500 € 300 € je weiteren angefangenen 750 € 150 €
Salem (geplant)	10 vom Hundert
Eriskirch	je angefangenen 500 € Mietaufwand 100 €
Meersburg	28 vom Hundert
Hagnau	28 vom Hundert
Überlingen	28 vom Hundert
Langenargen	je angefangenen 500 € Mietaufwand 110 €
Kressbronn	Staffelungen von 200 € bis 1.220 € Steuersatz
Ravensburg	10 vom Hundert
Wangen	10 vom Hundert

Es besteht zu einem späteren Zeitpunkt auch die rechtliche Möglichkeit, Wohn- und Campingwagen (Dauercamper) zu besteuern. Ebenso ist es (gerade für die Eigennutzungsmöglichkeit in den Wintermonaten ohne Gästebelegung) rechtlich möglich, Ferienwohneigentümer zur ZWS zu veranlagern (z. B. Stadt FN für bis zu 3 Monate 50 %). Hiervon sollte jedoch zunächst im Tourismusbereich davon abgesehen werden, da hier in gemeinsamer Abstimmung der Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbands andere Finanzierungsinstrumente (Kurtaxe, Bettengeld etc.) im Zuge der Einführung der Echt-Bodensee-Card (EBC) ohnehin geprüft werden.

Aufgrund der enormen Vorarbeiten zur Anhörung der ca. 360 aktuellen Zweitwohnungsinhaber mit Aufforderung zur Selbsterklärung (siehe nachfolgend) ist eine Einführung frühestens zum 1.10.2022 vorgesehen.

## **2. Bisherige Vorarbeiten und weitere Vorgehensweise:**

Mit Stand 8.11.2021 wurden (unter Berücksichtigung der Vorschriften des Datenschutzes) die Angaben zu 450 Nebenwohnsitzinhabern, welche steuerlich zu überprüfen sind, vom Einwohnermeldeamt an die Finanzverwaltung übermittelt. Hierzu sind parallel die Eigentums-

verhältnisse und die Zusammenfassung in Müllhaushalte abzugleichen, um steuerlich nicht relevante Fälle vorab auszusondern (z. B. „Scheidungskinder“, Studenten unter 25 Jahre, die in einem gemeinsamen (Müll-)Haushalt mit den Eltern leben oder Bürger, die einen Haupt- und Nebenwohnsitz in Markdorf haben etc.).

Bei den verbliebenen ca. 360 aktuellen Zweitwohnungsinhabern wird (in vier Etappen mit jeweils 3 Wochen Erklärungsfrist) mit Übersendung der Satzung eine Anhörung mit Aufforderung zur Selbsterklärung gemäß §§ 3 Absatz 1 Nr. 3 des Kommunalabgabengesetzes in Verbindung mit §§ 91 und 93 Absatz 1 der Abgabenordnung gestartet. Diese Selbsterklärung ist insbesondere zur Überprüfung der Steuerpflicht - aber auch für die DIN-Wohnfläche und Nettokaltmiete als Besteuerungsgrundlagen - wichtig. Die Angaben werden anschließend anhand der jeweiligen Baugenehmigung und dem amtlichen Mietpreisspiegel überprüft. Viele Fälle werden im Anhörungsverfahren einen Befreiungstatbestand für Ihren gemeldeten Nebenwohnsitz gemäß § 3 der Satzung geltend machen (z. B. 30-jähriger Student, der in einem gemeinsamen (Müll-)Haushalt mit den Eltern lebt und dies über Studienbescheinigung der Uni auch belegen kann).

In einigen Fällen wird das Anhörungsverfahren auch zu melderechtlichen Änderungen mit positiven Nebeneffekten führen (wegen Finanzzuweisungen: Ummeldung Nebenwohnsitz in Markdorf zu Hauptwohnsitz, sofern überwiegender Lebensmittelpunkt; Aufdeckung von „Karteileichen“ im Einwohnermeldeamt: „Habe vergessen mich abzumelden, als ich vor 4 Jahren aus Markdorf weggezogen bin“).

Die genaue Anzahl der verbleibenden steuerrelevanten Fälle mit jeweils zugehöriger Nettokaltmiete als Besteuerungsgrundlage ist somit nur schwer abzuschätzen, zumal, da einer weiteren Fallgruppe aus Steuergerechtigkeitsgründen noch separat nachzugehen ist:

Gerade bei hochpreisigen Wohnanlagen mit zeitweiser Nutzung der Wohnungsinhaber als Wochenend- oder Urlaubswohnung besteht die Gefahr, dass eine einwohnermelderechtliche Anmeldung als Nebenwohnsitz unterbleibt. Nunmehr soll ab 1.10.2022 eine steuerliche Anmeldepflicht binnen einer Woche bestehen und es wird zukünftig überprüft, ob bei einem baurechtlich genehmigten Objekt mit 6 ETW auch nach Fertigstellung und Bezug 6 (Müll-)Haushalte gemeldet sind und ob logische Abweichungsgründe (Leerstand wegen verzögertem Innenausbau vor Mietereinzug bzw. gewerbliche Nutzung für Büroräume etc.) vorliegen. Da auch zukünftige quartalsmäßige Zu- und Abgangslisten des Einwohnermeldeamts bei den gemeldeten Nebenwohnsitzen auf steuerliche Auswirkungen zu

prüfen und abzarbeiten sind, ist auch der laufende zusätzliche Verwaltungsaufwand der Finanzverwaltung nicht zu unterschätzen. Im Laufe des Dezembers 2022 könnte ein entsprechender Bericht mit konkreten Zahlen durch die Finanzverwaltung im Gemeinderat vorgestellt werden.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

1. Der Gemeinderat der Stadt Markdorf nimmt die Inhalte und die geplante Vorgehensweise zur Einführung der Zweitwohnungssteuer zur Kenntnis und stimmt der Einführung der Zweitwohnungssteuer zu.
2. Der Gemeinderat fasst den Beschluss zum Erlass der beigefügten Zweitwohnungssteuersatzung mit Einführung der Zweitwohnungssteuer in der Stadt Markdorf zum 01.10.2022

### **Anlage:**

Satzung der Stadt Markdorf über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer