

Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	20.06.2023	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

Neufassung der Zweitwohnungssteuersatzung (ZWS)

1. Allgemeines und bisherige Zwischenbilanz

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 (ZW) 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 zunächst intensiv im Gemeinderat öffentlich beraten. Schließlich wurde in der nachfolgenden öffentlichen Sitzung vom 8.3.2022 erstmalig eine Zweitwohnungssteuersatzung erlassen. Auf die entsprechenden ausführlichen Sitzungsvorlagen 2021/136 und 2022/180 wird verwiesen.

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 war 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 Instrument 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.

Seit Einführung der ZW mit Gemeinderatsbeschluss vom 8.3.2022 und dem Inkrafttreten der ZWS am 1.10.2022 kann aus den bisherigen Erfahrungen folgende **Bilanz** gezogen werden:

1. Das Haushaltsjahr 2023 wird voraussichtlich mit einem Aufkommen von rund 70.000,00 € bei ca. 82 ZW-Fällen abschließen. Im Zuge der vorgesehenen Neufassung der ZWS mit Erhöhung des Abgabesatzes von 10 % auf 18 % der Nettokaltmiete, Wegfall der Steuerbefreiung für Zweitwohnungsinhaber, die auch den Hauptwohnsitz in Markdorf haben und dem Inkrafttreten des neuen Mietpreisspiegels ab 1.8.2024 würde sich das Aufkommen ab dem Haushaltsjahr 2024 auf voraussichtlich ca. 140.000,00 € pro Jahr verdoppeln.

Weitere 24 ZW-Inhaber sind aufgrund der Befreiungstatbestände der Satzung oder aus sozialen Gründen befreit (Monteure mit Ehegatte und Familie auswärts, Studenten mit ZW im elterlichen Haushalt, Pflegebedürftige in auswärtigen Pflegeheimen etc.).

2. Über 100 bisherige Zweitwohnsitzinhaber haben inzwischen Ihren Hauptwohnsitz in Markdorf angemeldet. Über die Kopfpauschalen im Finanzausgleich ist jeder Hauptwohnsitzinhaber mit durchschnittlich ca. 1.000,00 € pro Jahr zu bewerten.
3. Etwa zwanzig „leerstehende“ Wohnungen wurden von den Wohnungseigentümern vermietet und teilweise sogar der Stadt für die Unterbringung von geflüchteten Menschen angeboten.
4. Eine große Anzahl von „Karteileichen“ wurden im Zuge der Überprüfungsaktion zur ZW in der Einwohnermeldekartei bereinigt. Häufig wurde beim Wegzug aus dem Kinderzimmer im Elternhaus lediglich die Abmeldung des Heimatorts Markdorf (z. B. bei Anmeldung des neuen Hauptwohnsitzes am späteren Studien- oder Arbeitsort) vergessen.

Insgesamt wurden (unter Berücksichtigung der Vorschriften des Datenschutzes) die Angaben von ca. 600 Nebenwohnsitzinhabern, welche steuerlich zu überprüfen waren, vom Einwohnermeldeamt an die Finanzverwaltung übermittelt. Dazu waren parallel die Eigentumsverhältnisse 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.).

Gerade bei hochpreisigen Wohnanlagen mit zeitweiser Nutzung der Wohnungsinhaber als Wochenend- oder Urlaubswohnung bestand die Gefahr, dass eine einwohnermelderechtliche Anmeldung als Nebenwohnsitz unterbleibt. Deshalb wurden parallel zu der Überprüfung der gemeldeten Nebenwohnsitzinhaber rund 1.500 Eigentumswohnungen flächendeckend im gesamten Stadtgebiet (Schwerpunkt jedoch hochpreisige Zentral- und Nordstadt) generell abgeglichen, ob z. B. 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.

Bei diesen zuvor genannten vier Vorteilsbereichen darf somit nicht verkannt werden, dass der zusätzliche Verwaltungsaufwand in der Finanzverwaltung erheblich war bzw. ist.

2. Änderungen und Anpassungen im Zuge der Neufassung der ZWS

Aus den Praxiserfahrungen der vergangenen Zeit sollen folgende drei Punkte im Zuge der Neufassung der ZWS geändert werden:

- Wegfall des bisherigen § 2 Absatz 3 ZWS:

Zunächst wurden Zweitwohnsitzinhaber, die auch den Hauptwohnsitz in Markdorf haben, von der Steuer befreit, da die Kopfpauschalen im Finanzausgleich ja über den Hauptwohnsitz in Markdorf generiert werden. Diese Regelung ist jedoch weder im Satzungsmuster des Gemeindetags noch in ZWS der Umlandgemeinden üblich und bietet missbräuchliche Gestaltungsmöglichkeiten (z. B. Behauptung, dass Sohn der in Markdorf wohnt, auch diese Eigentumswohnung in Markdorf als Zweitwohnsitz nutzt). Es wird deshalb vorgeschlagen, den generellen Steuerbefreiungstatbestand aufzuheben und anhand einer neuen Auswertung des Einwohnermeldeamtes diese Einzelfälle noch einmal genauer zu prüfen.

- Erhöhung des Steuersatzes gemäß § 6 Absatz 1 ZWS von 10 % auf 18 % der Nettokaltmiete ab 1.1.2024:

Bewusst wurde im Einführungszeitraum ab 1.10.2022 mit einem niedrigen Steuersatz gestartet, um Erfahrungswerte zu sammeln (zum Vergleich: Die Gemeinde Salem ist ab 1.1.2024 gleich mit einem Steuersatz von 20 % gestartet; Seegemeinden wie Meersburg, ÜB u. a. sind zwischenzeitlich bei 28 %, KN bei 35 %). Auch wenn dies für die Steuerpflichtigen eine deutliche Mehrbelastung darstellt, ist eine Erhöhung auf 18 % noch vertretbar. Über die (im Lauf der Jahre ohnehin) steigenden Mietwerte ist die ZW eine Wachstumssteuer. Eine weitere Erhöhung des Prozentsteuersatzes soll somit frühestens 2025 erfolgen.

- Zahlungsfälligkeit der gesamten Jahressteuer zum 1.4. (bislang 1.1.) des Kalenderjahres gemäß § 7 Absatz 3 ZWS

Die Jahressteuer entsteht zwar gemäß § 7 Absatz 1 ZWS zum 1.1. des jeweiligen Kalenderjahres, soll aber zukünftig erst zum 1.4. zahlungsfällig sein, da die Vorauszahlung

der gesamten Jahressteuer (häufig im Tausenderbereich) im Einzelfall eine besondere Belastung der Steuerpflichtigen darstellen kann, besonders im Falle eines absehbaren Wegzugs im ersten Quartal. Anders als bei der Grund- und Gewerbesteuer oder der Wasser- und Abwasserrechnung sind bei der ZW als Jahressteuer keine Quartalsabschläge zu leisten.

Zur besseren Übersichtlichkeit soll eine komplette Neufassung der ZWS (und nicht nur eine Änderungssatzung in den drei zuvor genannten Punkten) erfolgen.

Auswirkungen auf den Klimaschutz (z.B. CO₂-Ausstoß/Energieverbrauch):

Positiv (X)	Negativ ()	Keine ()
---------------	-------------	-----------

Es ist eher eine positive Auswirkung auf den Klimaschutz zu erwarten (Verringerung der Zweitwohnsitze und damit der Fahrstrecken sowie eine intensivere Nutzung von vorhandenem Wohnraum mit positivem Einfluss auf den Flächenverbrauch).

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat fasst den Beschluss zur Neufassung der beigefügten Zweitwohnungssteuersatzung zum 1.1.2024. Die bisherige ZWS vom 8.3.2022 tritt gleichzeitig außer Kraft.

Anlage:

Neufassung Zweitwohnungssteuersatzung Stadt Markdorf