



Sitzung des Gemeinderates

am Montag, 4. Oktober 2021

Beratungs- und Beschlussvorlage:

TOP: 2. - öffentlich

Drucksachen-Nr. GR-2021-ö-050

Einführung einer Zweitwohnungssteuer

Beschlussvorschlag:

1. Die Zweitwohnungssteuer wird zum 01.01.2022 eingeführt werden. Die Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer wird beschlossen.
2. Für die Sachbearbeitung wird eine Personalstelle mit einem Beschäftigungsumfang von 50 %, zunächst befristet auf 1 Jahr, eingerichtet.

Finanzierung:

Planansatz:

- Keine überplanmäßigen Mittel notwendig.
- Überplanmäßige Mittel in Höhe von € notwendig!

Sachverhalt:

Bei der Zweitwohnungssteuer handelt es sich um eine Aufwandsteuer. Bei dieser Aufwandsteuer soll der Mehraufwand für den „Luxus“ besteuert werden, sich eine Zweitwohnung zu halten.

Auf Wunsch von Teilen des Gemeinderats hat die Verwaltung das Thema aufgegriffen und die in Isny gemeldeten Nebenwohnsitze ausgewertet.

1. Steuerpflicht

Zweitwohnungssteuerpflichtig sind auswärtige Personen (überwiegend genutzte Wohnung liegt außerhalb von Isny) und ortsansässige Personen, die am Ort eine Zweitwohnung nutzen.

Unter die Steuerpflicht fallen:

- Wohnungen, die sporadisch zu Erholungszwecken genutzt werden;
- Wohnungen von berufstätigen Personen mit Ausnahme von verheirateten Berufstätigen, da dies lt. Rechtsprechung nicht zulässig ist.

Steuerpflichtig lt. Satzungsentwurf sind nur Wohnungen, die über eine gewisse Mindestausstattung verfügen (z. B. Kochgelegenheit, Duscmöglichkeit). Ein einfaches Zimmer in der elterlichen Wohnung reicht für eine Besteuerung nicht aus.

Der Satzungsentwurf basiert auf der Mustersatzung des Gemeindetags Baden-Württemberg.

Im Satzungsentwurf sind folgende Befreiungstatbestände vorgesehen:

- Wohnungen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder für Erziehungszwecke zur Verfügung gestellt werden;

- Wohnungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen und sich in Pflegeheimen oder vergleichbaren Einrichtungen befinden;
- Wohnungen, die Studierende oder noch in Ausbildung befindliche Personen innehaben.

2. Maßstab

Basis für die Berechnung ist die Jahresnettokaltmiete. Von dieser Summe werden 20 % als Zweitwohnungssteuer erhoben.

3. Steueraufkommen

Berechnungsbeispiel:

Wohnung mit 60 m² Wohnfläche x 8,00 €/m² x 12 Monate = 5.760,00 € Jahresnettokaltmiete
 x 20 % Steuersatz = 1.152,00 € Zweitwohnungssteuer

Für die Schätzung des Steueraufkommens sind neben den bereits bekannten Zweitwohnsitzen alle Personen (rund 900 Fälle) angeschrieben und ausgewertet worden, die hier mit Zweitwohnsitz angemeldet sind. Von den ursprünglich rund 900 gemeldeten Zweitwohnsitzen sind noch 417 (Stand 08.09.2021) übriggeblieben.

Ergebnis der Auswertung sind rund 100 Zweitwohnungen mit einem zu erwartenden Steueraufkommen von ca. 125.000,- €.

4. Umsetzung / Kosten

Sofern die Satzung beschlossen wird, kann die Zweitwohnungssteuer ab dem 01.01.2022 erhoben werden. Ein rückwirkender Erlass einer solchen Satzung ist unzulässig, da dies ein Verstoß gegen den verfassungsrechtlich garantierten Vertrauensschutz bedeuten würde.

Der Verwaltungsaufwand ist hoch. Dies bestätigen auch die Aussagen der Städte und Gemeinden, die bereits über einschlägige Erfahrungen verfügen.

- Feststellung der Zweitwohnungen:
Anschreiben des mutmaßlich steuerpflichtigen Personenkreises und Anforderung der wohnungsbezogenen Daten (Wohnungsgröße, Ausstattung usw.);
- Prüfung, ob die steuermaßgeblichen Tatbestände vorliegen;
(dabei schwer erfassbar: Nutzer von Zweitwohnungen, die den Nebenwohnsitz nicht angemeldet haben und Isnyer Einwohner (mit Hauptwohnsitz gemeldet), die am Ort eine Zweitwohnung innehaben)
- Ermittlung der Jahresnettokaltmiete bei eigengenutzten Wohnungen;
- bei Mischnutzung (teilweise Vermietung und teilweise Eigennutzung) in jedem Einzelfall Erhebung der eigengenutzten Zeiten und anteilige Besteuerung;
- zu erwartende umfangreiche Widerspruchssachbearbeitung.

Derzeit sind im Fachbereich Interne Dienste und Finanzen, Abt. Abgabenwesen, keine personellen Ressourcen vorhanden, um den zu erwartenden Arbeitsaufwand zu bewältigen.

Zur Einführung (mindestens 1 Jahr) dürfte eine 50 %-Teilzeitkraft erforderlich sein. Der Personalkostenaufwand beläuft sich auf ca. 24.000 € im Jahr. Der danach notwendige Personalbedarf wird mit 10 % einer Vollzeitstelle auf ca. 4.800 € geschätzt.

5. Ummeldung des Zweitwohnsitzes in Hauptwohnsitz:

Insbesondere Hochschulstädte haben die Zweitwohnungssteuer entdeckt, um die mit Zweitwohnsitz gemeldeten Studenten zu veranlassen, sich mit Hauptwohnsitz anzumelden. Hintergrund ist der kommunale Finanzausgleich, der nur mit Hauptwohnsitz gemeldete Personen bei der Bemessung der Schlüsselzuweisungen an die Gemeinden berücksichtigt.

Für Isny dürfte hier wenig Potenzial enthalten sein, da die meisten Schüler der NTA bereits mit Erstwohnsitz gemeldet sind. Dies bestätigt auch die oben erwähnte Auswertung der Nebenwohnsitze.

Isny im Allgäu, 10.09.2019

gez.
Arthur Besler

Anlage/n:
Entwurf der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer



Stadt Isny im Allgäu

Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung –ZwStS)

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) sowie §§ 2 und 9 Abs.4 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) hat der Gemeinderat der Stadt Isny im Allgäu am folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Steuererhebung

Die Stadt Isny im Allgäu erhebt eine Zweitwohnungssteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet.

§ 2 Steuerschuldner

- (1) Steuerschuldner ist, wer im Gemeindegebiet für einen nicht nur vorübergehenden Zeitraum eine Zweitwohnung innehat.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand außerhalb des Grundstücks seiner Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs innehat, insbesondere zu Erholungs- und Berufszwecken, nicht aber für Zwecke der Berufsausbildung.
- (3) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, sind sie Gesamtschuldner.
- (4) Hauptwohnung ist diejenige von mehreren im In- oder Ausland gelegenen Wohnungen eines Einwohners, die er vorwiegend benutzt. Hauptwohnung eines verheirateten oder in einer eingetragenen Partnerschaft lebenden Einwohners, der nicht dauernd getrennt lebt, ist die vorwiegend benutzte Wohnung. In Zweifelsfällen ist die vorwiegend benutzte Wohnung dort, wo der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen des Einwohners liegt.
- (5) Die Zweitwohnungssteuer wird nicht erhoben für das Innehaben einer ausschließlich aus beruflichen Gründen vorgehaltenen Wohnung eines nicht dauernd getrenntlebenden verheirateten oder in einer eingetragenen Partnerschaft lebenden Einwohners, der seiner Arbeit nicht von der gemeinsamen Wohnung aus nachgehen kann.

§ 3 Steuerbefreiungen

Von den in § 2 Abs. 2 genannten Zweitwohnungen sind steuerfrei

1. Wohnungen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder für Erziehungszwecke zur Verfügung gestellt werden;
2. Wohnungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen und sich in Pflegeheimen oder vergleichbaren Einrichtungen befinden.
3. Wohnungen, die Studierende oder noch in Ausbildung befindliche Personen innehaben.

§ 4 Steuermaßstab

- (1) Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet.
- (2) Der jährliche Mietaufwand ist das Gesamtentgelt, das der Steuerschuldner für die Benutzung der Wohnung auf Grund vertraglicher Vereinbarungen nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld für ein Jahr zu entrichten hat (Jahresnettokaltmiete).

- (3) Wenn nur eine Bruttokaltmiete (einschließlich Nebenkosten, ohne Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 10 v. H. verminderte Bruttokaltmiete. Wenn nur eine Bruttowarmmiete (einschließlich Nebenkosten und Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 20 v. H. verminderte Bruttowarmmiete.
- (4) Statt des Betrages nach Abs. 2 und 3 gilt als jährlicher Mietaufwand die übliche Miete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, zu vorübergehendem Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind. Die übliche Miete wird in Anlehnung an die Jahresnettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

§ 5 Steuersatz

- (1) Die Steuer beträgt jährlich 20 vom Hundert der Bemessungsgrundlage (§ 4).
- (2) In den Fällen des § 6 Abs. 1 Satz 2 ermäßigt sich die Steuer auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag.
- (3) Weist der Steuerschuldner zu Beginn des Veranlagungszeitraumes nach, dass aufgrund vertraglicher Bindungen nur eine zeitlich begrenzte Eigennutzungsmöglichkeit besteht, beträgt die Steuerschuld bei einer tatsächlichen Verfügbarkeit für den Inhaber der Zweitwohnung im Veranlagungszeitraum:
 - - bis zu zwei Monaten: 25 v. H.
 - - bis zu sechs Monaten: 50 v. H.
 - - mehr als sechs Monate: 75 v. H.

§ 6 Entstehung und Fälligkeit der Steuerschuld

- (1) Die Steuerschuld für ein Kalenderjahr entsteht am 1. Januar. Wird eine Wohnung erst nach dem 1. Januar bezogen, so entsteht die Steuerpflicht mit dem ersten Tag des auf diesen Zeitpunkt folgenden Monats. In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass die Steuerfestsetzung auch für künftige Zeitabschnitte gilt, solange sich die Bemessungsgrundlagen und der Steuerbetrag nicht ändern.
- (2) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerschuldner die Zweitwohnung nicht mehr innehat.
- (3) Die Steuer wird einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig. Bis zur Bekanntgabe eines neuen Steuerbescheides ist die Steuer jeweils zum 15.02. eines jeden Jahres fällig und ohne Aufforderung zu entrichten.
- (4) In den Fällen des Abs. 2 ist die zu viel bezahlte Steuer auf Antrag zu erstatten.

§ 7 Anzeigepflicht

- (1) Wer im Gemeindegebiet eine Zweitwohnung bezieht, hat der Stadtverwaltung dies innerhalb einer Woche nach dem Einzug anzuzeigen.
- (2) Endet die Wohnungshaltung, so gilt die Vorschrift des Abs. 1 entsprechend.
- (3) Der Inhaber einer Zweitwohnung ist verpflichtet, die für die Höhe der Steuer maßgeblichen Veränderungen der Stadt unverzüglich anzuzeigen.

§ 8 Steuererklärung

- (1) Der Inhaber einer Zweitwohnung ist zur Abgabe einer Steuererklärung verpflichtet. Zur Abgabe einer Steuererklärung ist auch verpflichtet, wer hierzu von der Stadt Isny im Allgäu aufgefordert wird.
- (2) Der Steuerpflichtige hat innerhalb eines Monats nach Aufforderung oder bei Änderung der Bemessungsgrundlage nach § 4 eine Steuererklärung abzugeben.
- (3) Die von dem Steuerpflichtigen abzugebende Steuererklärung muss insbesondere folgende Angaben enthalten:
 1. zur Person (Name, Vorname, Geburtsdatum, Anschrift),
 2. allgemeinen Angaben zur Zweitwohnung (Anschrift, Stockwerk, Wohnungsnummer, Tag des Einzuges, Wohnfläche),
 3. zur Anzahl der Personen in der Zweitwohnung inkl. zum Bestehen einer Wohngemeinschaft oder Familien-/Lebensgemeinschaft und zur persönlich bzw. gemeinschaftlich genutzten Wohnfläche.
 4. zur Miete, Pacht, Entgelt, etc. für die Zweitwohnung, oder zur Eigentümereigenschaft, unentgeltlichen bzw. verbilligten Überlassung, Ausstattung der Wohnung (einfach, mittel oder gehoben),
 5. zur Hauptwohnung (bei den Eltern, Untermietverhältnis),
 6. die nach dem Formblatt der Stadt Isny im Allgäu zu erstellende Steuererklärung ist eigenhändig zu unterschreiben.
- (4) Die Stadt Isny im Allgäu kann zum Nachweis der Angaben geeignete Unterlagen, insbesondere Mietverträge, Mietänderungsverträge und Vergleichsmieten anfordern.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 KAG handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig den Pflichten nach §§ 7 und 8 dieser Satzung nicht nachkommt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am in Kraft.

Hinweis nach § 4 Abs. 4 GemO:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt Isny im Allgäu geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.