



Beschlussvorlage (Nr. 2023-0165)

Beratungsfolge	Art	Termin
Gemeinderat	öffentlich	20.11.2023

**TOP:**

Einführung einer Zweitwohnungssteuer

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat beschließt die in der Fassung als Anlage 1 beigefügten „Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in Brühl (Zweitwohnungssteuersatzung- ZwWStS)“.
2. Der Gemeinderat beschließt einen Steuersatz i.H.v. 10% der jährlichen Nettokaltmiete.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Bereinigung der Daten zu Zweitwohnungsmeldungen im Jahr 2023 durchzuführen.

**Sachverhalt:**

Die Haushaltskonsolidierungskommission, bestehend aus Bürgermeister, Bürgermeister-Stellvertreter und Fraktionsvorsitzenden, hat die Verwaltung beauftragt, die Voraussetzungen für die Einführung und Erhebung der Zweitwohnungssteuer zum 1. Januar 2024 zu schaffen und dem Gemeinderat zur Beratung vorzulegen.

**1. Zweck der Zweitwohnungssteuer**

Die Schlüsselzuweisungen nach § 5 des Finanzausgleichsgesetzes sind u.a. von der Zahl der mit Hauptwohnsitz in Brühl gemeldeten Personen am 30.06. des Vorjahres abhängig. Nur für Hauptwohnsitzinhaber erhalten die Kommunen im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs pro Einwohner Landeszuweisungen. Je mehr Einwohner mit Hauptwohnsitz eine Kommune hat, desto höher fallen die Zuweisungen aus. Diese vom Land zur Verfügung gestellten Mittel sollen die Kommunen bei der Finanzierung der Infrastruktur und Aufrechterhaltung der öffentlichen Daseinsvorsorge unterstützen. Deshalb hat die Gemeinde ein finanzielles Interesse an der Anmeldung eines Hauptwohnsitzes. Die jährlichen Landeszuweisungen pro Kopf sind an die eigene Steuerkraft einer Kommune gekoppelt und verändern sich von Jahr zu Jahr. Im Jahr 2024 beträgt der Betrag rund 1.050 € pro gemeldeten Hauptwohnsitz. Durch die Einführung einer Zweitwohnungssteuer besteht die Aussicht, die Anzahl der mit Hauptwohnsitz gemeldeten Personen und somit

die Landeszuweisungen zu erhöhen. Die Steuer soll unter anderem auch einen Anreiz geben, nur temporär genutzte Zweitwohnungen in Hauptwohnungen umzuwandeln.

Die Erträge aus der Zweitwohnungssteuer bleiben vollständig bei der Gemeinde und spielen im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs keine Rolle.

## **2. Steuerpflicht**

Bei der Zweitwohnungssteuer handelt es sich um eine örtliche Aufwandsteuer im Sinne des Artikel 105 Abs. 2a Grundgesetz, die einer bundesrechtlich geregelten Steuer nicht gleichartig ist. Sie wird von der Gemeinde erhoben. Als Rechtsgrundlage dient § 9 Abs. 4 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in Verbindung mit der örtlichen Zweitwohnungssteuersatzung (ZwWStS).

Besteuert werden volljährige Personen für das Innehaben einer Wohnung im Sinne von § 16 des Baden-Württembergischen Meldegesetzes neben einer Hauptwohnung (Zweitwohnung). Dabei spielt es keine Rolle, ob die Zweitwohnung gemietet ist oder vom Eigentümer selbst bewohnt wird. Ebenfalls unerheblich ist, wenn sich die Hauptwohnung ebenfalls in Brühl befindet.

Grundsätzlich unterliegt der Zweitwohnungssteuer nicht solche Wohnungen, die zu gewerblichen Zwecken genutzt werden. Als Zweitwohnungen gelten weiter insbesondere keine Eigentumswohnungen, die ausschließlich an Dritte vermietet werden.

Nach Anlehnung an die Mustersatzung des Gemeindetages Baden-Württemberg lauten die von der Steuer befreiten Zweitwohnungen nach § 3 der Zweitwohnungssteuersatzung in Brühl:

1. Wohnungen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder für Zwecke der Erziehung als Jugendhilfemaßnahme zur Verfügung gestellt werden.
2. Wohnungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen und sich in Altenwohn- und Pflegeheimen, Behindertenheimen oder vergleichbaren Einrichtungen befinden.
3. Wohnungen, die eine nicht dauernd getrenntlebende verheiratete oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebende Person aus Gründen ihrer Erwerbstätigkeit, ihrer (Berufs-) Ausbildung oder ihres Studiums innehat, wenn sich die gemeinsam genutzte Hauptwohnung nicht im Gemeindegebiet befindet. Die Befreiung gilt nur, wenn die als Zweitwohnung gemeldete Wohnung die vorwiegend genutzte Wohnung der verheirateten oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebenden Person ist. Die von der Zweitwohnungssteuer auszunehmende Wohnung darf nicht von beiden Partnern gehalten werden.
4. Wohnungen, die Studierende oder noch in Ausbildung befindliche Personen bei den Eltern oder einem Elternteil innehaben, soweit sich die Hauptwohnung am Studien- oder Ausbildungsort oder dessen Nähe befindet.

Die Befreiung gilt auch für Zweitwohnungen, wenn sich die Hauptwohnung in einer unter Nr. 1 und 2 genannten Einrichtung befindet.

Aufgrund einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts darf für Wohnungen, die verheiratete, nicht dauernd getrenntlebende Personen, deren eheliche Wohnung sich nicht im Gemeindegebiet der die Zweitwohnungssteuer erhebenden Gemeinde befindet, aus Gründen ihrer Erwerbstätigkeit, ihrer (Berufs-) Ausbildung oder ihres Studiums inne haben, keine Zweitwohnungssteuer erhoben werden.

### 3. Höhe der Zweitwohnungssteuer

Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet. Der jährliche Mietaufwand ist die Nettokaltmiete, die der Steuerpflichtige für die Benutzung der Zweitwohnung auf Grund eines Vertrages nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerpflicht für ein Jahr zu entrichten hätte (Jahresnettokaltmiete). Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielweise Pacht, Nutzungsentgelt, Erbbauzins, Leibrente.

Im Vergleich zu baden-württembergischen Kommunen erscheint ein Steuersatz mit 10 vom Hundert der Jahresnettokaltmiete angemessen.

<b>Gemeinde</b>	<b>seit</b>	<b>Aufkommen 2021</b>	<b>Steuersatz</b>
Heilbronn	2011	228.860,00	10
Stutensee	2022	9.555,82	10
Heidelberg	2006	459.969,00	8
Mannheim	2018	67.600,00	10
Mosbach	2018	91.980,00	10
Waldbrunn	1984	25.800,00	10
Eppelheim	2020	47.571,46	10
Leimen	2016	19.756,00	10
Neckargemünd	2018	33.559,00	18
Weinheim	2018	117.151,00	10

Quelle: Ergebnisse der Umfrage - Umfrage zu Steuer-, Gebühren- und Beitragssätzen 2023 der Stadt Wiesloch

Es wird nicht beabsichtigt, unmittelbar aus der Steuer hohe Erträge zu erzielen und die Steuerpflichtigen zu belasten. Die Lenkungswirkung hin zur Anmeldung mit Hauptwohnsitz wäre bei dieser Steuersatzhöhe trotzdem gegeben. Ausschlaggebend für die Höhe des Steueraufkommens sind die satzungsrechtlichen Rahmenbedingungen (Anlehnung des Wohnungsbegriffs an das Meldegesetz, Befreiungstatbestände, Steuersatz).

Berechnungsbeispiel:

60 m<sup>2</sup> Wohnfläche multipliziert mit 8,00 €/m<sup>2</sup> für 12 Monate ergibt eine Jahresnettokaltmiete von 5.760,00 €. Ein darauf angewendeter Steuersatz von 10 % ergibt eine Zweitwohnungssteuer von 576,00 € pro Jahr.

Zum aktuellen Zeitpunkt sind 263 Personen mit Zweitwohnsitz in Brühl gemeldet. Aufgrund der Erfahrungen anderer Kommunen, ist davon auszugehen, dass davon rund ein Drittel seinen Zweitwohnsitz zum Hauptwohnsitz ummelden, ein weiteres Drittel seinen Zweitwohnsitz abmelden und das letzte Drittel zur Zweitwohnungssteuer herangezogen wird. Wie viele davon von der Steuer voraussichtlich befreit werden, ist nicht zu abzuschätzen.

Mit der Annahme von 70 steuerpflichtigen Personen ist von einem dauerhaften jährlichen Steueraufkommen von rund 50.000 € auszugehen.

#### 4. Praktische Umsetzung

Bevor den potentiellen Steuerpflichtigen die Erhebungsbögen für die Ermittlung der Besteuerungsgrundlagen zugesandt werden, würde im Jahr 2023 zuerst eine Bereinigung der Einwohnermeldedaten vorgenommen und die „Karteileichen“ ausgesondert werden. Dies könnte nach Datenlieferung des Meldeamtes von der Kämmerei in Form eines Informationsschreibens der beabsichtigten Einführung der Zweitwohnungssteuer durchgeführt werden. Nach der Bereinigung werden die verbleibenden Zweitwohnungsinhaber zur Abgabe der Steuererklärung aufgefordert.

Der Einführungsaufwand umfasst vorrangig geleistete Arbeitsstunden. Zusätzliche finanzielle Kosten entstehen für eine Veranlagungssoftware. Der durch die jährliche Veranlagung und durch die unterjährliche Bearbeitung entstehende Personalaufwand kann im derzeitigen Stellengefüge der Kämmerei aufgrund der bestehenden Auslastung nicht verankert werden. Erst nach der Einführung wird sich abzeichnen, in welchem Ausmaß Arbeitsaufwand im Einzelnen anfällt. Die Bearbeitung, wie auch der derzeitige Einführungsaufwand wird temporär zusätzlich von der Amtsleitung und dessen Vertreterin geleistet.

Der Bürgermeister:

#### Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss

Anlage 1: Entwurf der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in Brühl (Zweitwohnungssteuersatzung- ZwWStS)

