

<b>Abteilung</b> Abteilung 2 - Finanzangelegenheiten	<b>Sachbearbeiter</b> Frau Falkner	<b>Aktenzeichen</b> 2/BI-Ru	
<b>Beratung</b> Stadtrat	<b>Datum</b> 27.07.2021	<b>Behandlung</b> öffentlich	<b>Zuständigkeit</b> Entscheidung
<b>Betreff</b> <b>Zweitwohnsitzsteuer</b>			

### **1. Vortrag:**

Die Verwaltung bekam in der öffentlichen Stadtratssitzung vom 30.06.2021 nachfolgende Aufgabe: Überprüfung der Einführung einer Zweitwohnungssteuer als Einnahmequelle unter anderem zur Gegenfinanzierung der Holzbaumehrkosten bei der Kindereinrichtung an der Nonnenwaldstraße.

Die Zweitwohnsitzsteuer (auch genannt: Zweitwohnungsteuer, Zweitwohnabgabe, Nebenwohnsitzsteuer oder Nebenwohnungsteuer) ist in der Bundesrepublik Deutschland eine sogenannte kommunale Aufwandsteuer. Sie wird von der jeweiligen Kommune erhoben, in welcher die Wohnung (Zweitwohnung) liegt.

Artikel 105 Abs. 2a Grundgesetz regelt die Befugnis und der Übertragung auf die zuständigen Länder. Diese Gesetzgebungskompetenz hat der Freistaat Bayern weiter an die Kommunen übertragen, Art. 22 Abs. 2 Gemeindeordnung und Art. 3 Abs. 1 Kommunalabgabengesetz.

Der Steuergegenstand definiert sich wie folgt:

Zweitwohnung ist jede(s) Wohnung/Haus im Bereich der Stadt Penzberg, die eine Person, die in einem anderen Gebäude ihre Hauptwohnung hat, zu ihrer persönlichen Lebensführung oder der ihrer Familienangehörigen innehat. Eine vorübergehende Nutzung zu anderen Zwecken, z. B. Überlassung an Dritte, steht der Zweitwohnungseigenschaft nicht entgegen. Eine Küche ist keine zwingende Voraussetzung. Somit ist der Steuergegenstand im Ergebnis gegeben durch das Innehaben einer weiteren Wohnung neben der Hauptwohnung. Dabei ist es für die Bewertung unerheblich, ob es sich um eine Anmietung oder ein(e) im Eigentum befindliche(s) Wohnung/Haus handelt.

Die Gründe zur Einführung der Zweitwohnsitzsteuer sind hierbei, dass die Berücksichtigung beim kommunalen Finanzausgleich nur für Personen mit Hauptwohnsitz erfolgt. Dies bedeutet, dass die Kommune des Nebenwohnsitzes keine Beteiligung erhält. Trotzdem trägt die Kommune gewisse Mehrausgaben für örtliche Einrichtungen. Hier seien der Straßenbau, Schwimmbadkosten usw. genannt.

Erwähnt werden muss jedoch, dass die Grundsteuer und gewisse Abgaben vom Wohnungsinhaber getragen werden - analog dem Hauptwohnsitz.

Durch die Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer erhoffen sich Kommunen

- a) unmittelbar höhere Einnahmen und
- b) höhere Schlüsselzuweisungen durch Ummeldungen (Hauptwohnsitz).

Die Zweitwohnsitzsteuer bemisst sich nach der Jahreskaltmiete. Die Jahresnettokaltmiete und damit Bemessungsgrundlage ist die Miete, welche allein die Raumnutzung für 1 Jahr abdeckt. Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, z. B. Pachtzins, Nutzungserhalt, Erbpachtzins und Leibrente. Sollte eine Wohnungsüberlassung unterhalb der ortsüblichen Überlassungsbeträge erfolgen, ist die ortsübliche Nettokaltmiete anzusetzen.

Bei Wohnmobilen, Mobilheime, Wohn- und Campingwagen usw., welche länger als 3 Monate nicht oder nur unerheblich fortbewegt werden, gilt als jährlicher Mietaufwand die zu zahlende Nettostandplatzmiete.

Auch Verträge mit einer Vermittlungsagentur, einem Hotelbetrieb oder einem vergleichbaren Betreiber, welche zum Zwecke der persönlichen Lebensführung eingegangen werden, unterliegen der Steuer.

Durchschnittlich werden bei den Kommunen Steuersätze zwischen 9 und 15 Prozent erhoben. Erwähnt werden muss, dass die Zweitwohnsitzsteuer auch sog. Befreiungstatbestände beinhaltet:

- Verheiratete Personen (und solchen gleichgestellte Personen), welche aus beruflichen Gründen eine Zweitwohnsitz an einem anderen Ort haben, sich aber mit ihrem Ehepartner einen gemeinsamen Hauptwohnsitz teilen. (Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts am 11.10.2015, Az. 1 BvR 1232/00)
- Bewohner von Pflegeheimen, Altenheimen, Erziehungseinrichtungen und therapeutischen Einrichtungen.
- Personen, die sich nur vorübergehend – das heißt nicht länger als sechs Monate – an einem Ort aufhalten und bereits in Deutschland gemeldet sind (§ 27 Abs. 2 BMG).
- Soldaten/innen, Zivildienstleistende oder Polizeivollzugsbeamte/innen, wenn der Nebenwohnsitz eine Gemeinschaftsunterkunft ist.
- Zusätzlich können in Bayern Geringverdienende eine Befreiung beantragen, wenn das Einkommen bei ledigen Personen bis 25.000 € und bei einem Ehepaar bis 33.000 € beträgt.

Es ist hier erkennbar, dass Aufwand, Einführung, EDV, Anschreiben und jährlich Prüfung der Verträge, Erfassen der Daten, Kontrolle usw. hoch sein wird.

Gemäß den Anfragen bei anderen Kommunen und aus der Bewertung der Mehraufgaben ergibt sich eine Stellenmehrung in der Steuerstelle von mindestens 0,5 Personen.

Auch das Einwohnermeldeamt würde mit einer Mehrbelastung bzgl. der Zuarbeit belastet werden.

Eine Einführung wäre frühestens zum 01.01.2022 möglich, da ein Vorlauf notwendig ist.

Berechnungsbeispiel:

Nettokaltmiete der Zweitwohnung 500 € pro Monat. Jahresnettokaltmiete = 6.000 €.

Bei einem Steuersatz von 10 Prozent wären dies jährlich 600 € Zweitwohnungsteuer.

Zum Vergleich: in Murnau befinden sich ca. 350 steuerliche anerkannte Zweitwohnsitze. Dies ergibt laut dem Haushaltsplan Einnahmen von ca. 350.000 €. In reinen Urlaubsregionen wie z. B. Garmisch-Partenkirchen ist dies nochmal deutlich mehr.

In den Urlaubsregionen werden die Zweitwohnsitze überwiegend von privilegierten Bürgern genutzt, welche vor Ort nur die Infrastruktur nutzen, vor Ort nicht als Wähler zugelassen sind und Beteiligungserträge nur der Erstwohnsitzkommune nutzen.

Zurzeit sind in Penzberg 686 Personen mit Zweitwohnsitz gemeldet.

Wenn man die sog. Aktenleichen und befreite Personengruppen berücksichtigt, ergeben sich ca. 550 Personen. Diese müssten vorab mit einem Fragenkatalog und Anschreiben überprüft werden.

Da vorher alle beteiligten Personen anzuschreiben sind, würde sich die Zahl nochmal um ca. 50 Prozent reduzieren. In 2010 ergab dieses Prozedere nach Anschreiben und Fragebogen eine Abmeldequote von 52,54 Prozent. Ähnliche Werte wurden von Murnau usw. genannt.

Somit kann von einer steuerpflichtigen Anzahl von ca. 250 Fällen ausgegangen werden.

Bei einer Annahme von ca. 600 € Steuerergebnis pro Fall, ergäbe dies ca. 150.000 € Einnahmen aus der Steuer.

An Kosten gesamt Personal, Technik, Porto usw. dürfte ein Einsatz von ca. 75.000 € anfallen. Die Verwaltung schlägt daher die Erhebung vor mit der Umsetzung 2022.

Zur Umsetzung wird ein Mehransatz an Personal (Halbtagesstelle mit EG 8) empfohlen.

Dies muss schnellstmöglich wegen der Anschreiben, EDV Umsetzung usw. erfolgen.