

Zweitwohnungssteuer

Verwaltungsausschuss
09.11.2021



lebensfreude

Rechtsgrundlage

- §9 Abs. 4 Kommunales Abgabengesetz (KAG BW) ermächtigt die Gemeinde zur Erhebung von Verbrauchs- und Aufwandssteuern
- Rechtsgrundlage für die Zweitwohnungssteuer:
§9 Abs. 4 KAG BW i.V.m. einer Zweitwohnungssatzung

Steuergegenstand

- Das Innehaben einer Zweitwohnung
- Zweitwohnung: jede Wohnung im Gemeindegebiet, die jemand neben seiner Hauptwohnung (Erste Wohnung) zu Zwecken der Erholung, Berufsausübung, Ausbildung oder zu Zwecken des sonstigen persönlichen Lebensbedarfs innehat
- Jede Wohnung die als Nebenwohnsitz gemeldet ist oder zu melden wäre

Steuerschuldner

- Wer die rechtliche und tatsächliche Verfügungsgewalt über die Wohnung besitzt (Mieter)
- Bei mehreren Mietern einer Wohnung gilt Gesamtschuldnerschaft
 - Nur volljährige Personen
- Verheiratete mit einer beruflich veranlassten Wohnung sind steuerfrei zu behandeln

Bemessungsgrundlage

- Jährliche Nettokaltmiete
- Bei mietfreier oder verbilligter Überlassung einer Wohnung nach ortsüblicher Miete
 - Pacht, Nutzungsentgelt, Erbbauzins, Leibrente, ...

Entstehung und Ende, Fälligkeit _____

- Entstehung ab dem 01. des Folgemonats nach der Anmeldung/Ummeldung
- Endet mit Ablauf des Monats in dem die Zweitwohnung aufgegeben wird oder als Hauptwohnsitz umgemeldet wird
 - Einmal im Jahr

- Bis 20 Prozent werden als unproblematisch angesehen

(lt. BKF Landeshauptversammlung 2021)

- In der Vergangenheit wurden auch schon höhere Steuersätze als verfassungsmäßig angesehen

(vgl. VGH BW, Urteil vom 24.06.2013, Az. 2 S 2116/12)

- Laut einer Umfrage von GT-Info liegt der Mittelwert der Steuersätze in BW bei 12%

Ermittlung der Steuerpflichtigen

Nebenwohnsitze der Gemeinde Weingarten (Baden):

	Anzahl	Bezeichnung
	*577	Gemeldete Nebenwohnsitze der Gemeinde Weingarten (Baden)
-75%**	432	Anzahl der Personen, die ihren Nebenwohnsitz abmelden werden
=	145	Zwischenergebnis
-	55	Eheleute, die von der Steuer befreit sind
=	90	Anzahl der steuerpflichtigen Personen

* Abfrage Einwohnermeldeamt am 31.08.2021

** BKF Landeshauptversammlung 2021

Beispielrechnung mit Steuerbefreiung

	Anzahl	Bezeichnung
	10,65	Ortsübliche Miete (Preis pro m ²)*
*	37	Wohnfläche pro Person (in m ²)**
	394,05	Monatliche Nettokaltmiete pro Person
*	12	Anzahl der Monate pro Jahr
=	4.728,60 €	Jahresnettokaltmiete pro Person
*	90	Anzahl der steuerpflichtigen Personen
=	425.574,00 €	Jahresnettokaltmiete aller steuerpflichtigen Personen
*	5%	Steuersatz
=	21.278,70 €	Steueraufkommen pro Jahr
*	10%	Steuersatz
=	42.557,40 €	Steuereinkommen
*	15%	Steuersatz
=	63.836,10 €	Steuereinkommen
*	20%	Steuersatz
=	85.114,80 €	Steuereinkommen

*<https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Weingarten-Baden/467>

** BKF Landeshauptversammlung 2021

Bad Liebenzell

	EW-Zahl	Steuersatz	Steuermaßstab	Steuer einkommen
Bad Liebenzell	9.657	15%	Nettokaltmiete	77.432

Steuerbefreiungen:

- Wohnungen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder für Zwecke der Erziehung als Jugendhilfemaßnahme zur Verfügung gestellt werden.
- Wohnungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen und sich in Pflegeheimen oder vergleichbaren Einrichtungen befinden.
- Wohnungen, die nicht dauernd getrennt lebende verheiratete oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebende Personen, deren gemeinsam genutzte Wohnung sich nicht im Stadtgebiet Bad Liebenzell befindet, aus Gründen ihrer Erwerbstätigkeit, ihrer (Berufs-) Ausbildung oder ihres Studiums nicht nur unregelmäßig oder zeitlich untergeordnet innehaben.
- Wohnungen, die Studierende oder noch in Ausbildung befindliche Personen bei den Eltern oder einem Elternteil innehaben, soweit sich die Hauptwohnung am Studien oder Ausbildungsort befindet

Quelle: Umfrage der GT-Info

Bad Wildbad und Trossingen

	EW-Zahl	Steuersatz	Steuer- maßstab	Steuer- einkommen
Bad Wildbad	10.268	20%	Nettokaltmiete	75.574

Steuerbefreiung:

- Die Zweitwohnungssteuer wird nicht erhoben für die Innehabung einer aus beruflichen Gründen vorgehaltenen Wohnung eines nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten, dessen eheliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde/Stadt befindet.

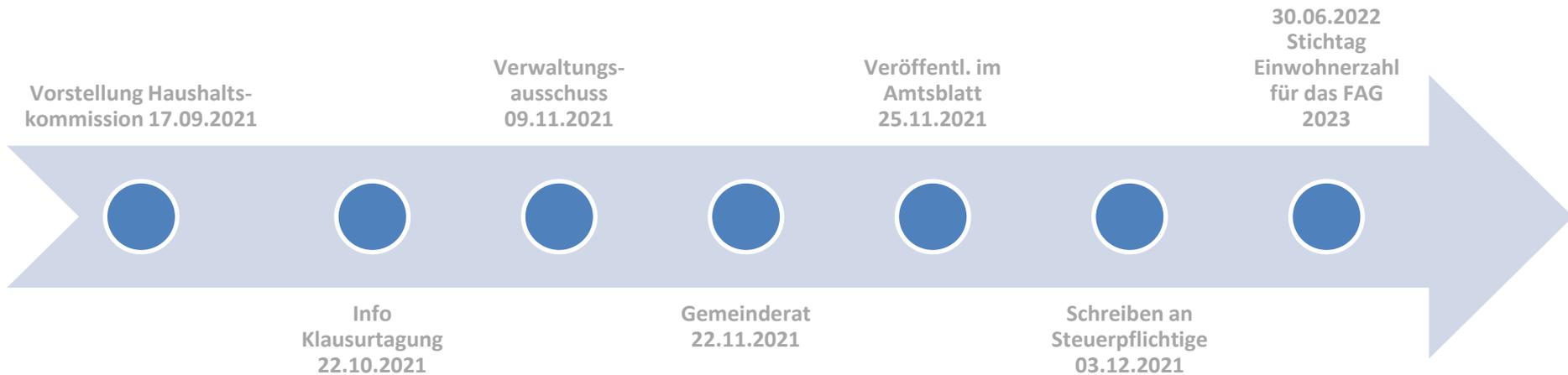
	EW-Zahl	Steuersatz	Steuer- maßstab	Steuer- einkommen
Trossingen	16.972	8%	Nettokaltmiete	7.291

Steuerbefreiung:

- Die Zweitwohnungssteuer wird nicht erhoben für die Innehabung einer aus beruflichen Gründen vorgehaltenen Wohnung eines nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten, dessen eheliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde/Stadt befindet.

Quelle: Umfrage der GT-Info

Zeitplan zur Einführung



Fazit

Die Gemeinde kann mit der Zweitwohnungssteuer und einem Steuersatz von 15% voraussichtlich Mehreinnahmen i.H.v. **63.836,10** generieren.

Ein höherer Steuersatz bewirkt, dass die Ummeldungen von Zweit- zu Hauptwohnsitz steigen.

Außerdem haben die Ummeldungen von Zweit- zu Hauptwohnsitz Auswirkungen auf die FAG-Zahlen im Jahr 2023. Zum einen würde die FAG-Umlage, die die Kommune an das Land zahlt um **29.500,78€ sinken**. Und gleichzeitig würden die Schlüsselzuweisungen um **518.644,00€ steigen**.

Die Kreisumlage bleibt konstant. Der Einkommensteueranteil steigt durch Ummeldungen von Bürgern mit höherem Einkommen.

Die Zweitwohnungssteuer selbst hat keine Auswirkungen auf die FAG-Zahlen.

Auch die Investitionspauschale **steigt um 41.400,00€**.

Womit die Gemeinde insgesamt bis zu **653.380,88€** an Einnahmen dazu gewinnen kann.