STADT GROSS-UMSTADT **BESCHLUSSVORLAGE**

350/0040/2022

Abteilung 350
Sachbearbeiter: Melanie Rau
Az:

Datum: 15.12.2022

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit	Abstimmung
Magistrat	15.11.2022	Vorberatung	
Ältestenrat		Vorberatung	
Haupt- und Finanzausschuss	08.12.2022	Vorberatung	mehrheitliche Empfehlung
Stadtverordnetenversammlung	16.12.2022	Entscheidung	

Quick Win- Zweitwohnungssteuer

Beschlussvorschlag:

Es wird vorsorglich angekündigt, dass die

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer im Gebiet der Stadt Groß-Umstadt (ZwStS)

Anfang 2023 beschlossen werden wird. Der Beschluss hat bis spätestens 30.06.2023 zu erfolgen, um nach § 3 (1) KAG Rückwirkung zum 01.01.2023 zu entfalten.

Die Stadt Groß-Umstadt erhebt eine Zweitwohnungssteuer als örtliche Aufwandsteuer.

Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.

Steuerpflichtig ist, wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung innehat.
Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber einer Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.

Die Steuer bemisst sich nach dem jährlichen Mietwert der Wohnung. Der Mietwertkalkulator findet zur Errechnung des Mietwertes Anwendung.

Die Steuer beträgt jährlich 10 v. H. des Mietwertes.

Der Ankündigungsbeschluss über die Einführung einer Zweitwohnungssteuer mit Wirkung zum 01.01.2023 wird beschlossen.

Begründung:
In dem von der Freiherr-Vom-Stein-Beratungs GmbH begleiteten Workshop wurden Ergebnisse festgelegt und um dessen Prüfung gebeten. Zu den „Schnellen Erfolge /Quick Wins“, die der Abteilung 350 zugeordnet werden, nehmen wir zur Zweitwohnungssteuer Stellung:

Die Zweitwohnungssteuer ist eine sogenannte örtliche Aufwandsteuer. Es wird ein „besonderer Aufwand“ besteuert, also eine Einkommensverwendung für Dinge, die über die Befriedigung des allgemeinen Lebensbedarfes hinausgeht (hier: das Innehaben einer zweiten Wohnung).

Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die melderechtlich als Nebenwohnung erfasst ist oder die jemand neben seiner Hauptwohnung für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienmitglieder innehat.

Bei der Ausarbeitung der Satzung haben wir uns an das Muster des Hessischen Städte- und Gemeindebundes gehalten und diese für die Stadt Groß-Umstadt übernommen.

In der Satzung können Steuerbefreiungsgründe wie zum Beispiel Studenten/innen oder Auszubildende, Wohnwagen, Wohnungen in Pflegeheimen aufgeführt werden. Allerdings wird vom HSGB abgeraten weitere Befreiungsgründe aufzunehmen.

Bei der nachfolgenden, überschlägigen Aufstellung wird ein Mietwert monatlich 750 € / jährlich 9.000 € angenommen. Der Steuersatz beträgt 10 v. H. des Mietwertes.

Für die Umsetzung der Einführung besteht ein Personalbedarf von einer zusätzlichen Teilzeitstelle (19,5 Std.). Wir erwarten, dass nach zwei Jahren eine Anpassung der Stundenanteile erfolgen kann. Die Verwaltung wird über die Änderungsliste zum Stellenplan im Haushaltsplan 2023 noch eine befristete Teilzeitstelle mit der 50% der regelmäßigen Arbeitszeit einbringen.

<u>Einnahmen</u>

	Anzahl NW	Durchschnittliche Steuereinnahme	Jahreseinnahme
Gemeldete Personen NW / Abzug Gesamtschuldner + SVM	448	900 €	
Vermutete Abmeldungen nach Satzungsbeschluss, Veröffentlichung und Anschreiben	-200		
Vermutete Abmeldung nach Abgabeaufforderung mit Aufforderung zur Schätzung	-100		
Steuerbefreite Personen	-50		

oder Gesamtschuldner			
Steuerpflichtige Personen durch gemeldeten Nebenwohnsitz	98		88.200 €

Steuerpflichtige Personen durch Eigentümer Zweitwohnung	50		45.000 €

Ausgaben

Personaleinsatz: Arbeitskraft EG 8 Stufe 2	19,5 Std.		25.500 €
Porto für Versand der Aufforderung zur Abgabe der Erklärung	1 €		844 €
Einrichtung Steuerart im Buchungssystem			1.500 €
Mietkalkulator			780 €

Summe Einnahmen	133.200 €
Summe Ausgaben	28.624 €
Voraussichtliche Einnahmen	**104.576 €**

Da eine konkrete Einschätzung der tatsächlichen Steuereinnahme nicht möglich ist, da erst im Rahmen der Steuererhebung die erforderlichen Daten gewonnen werden können, führen wir nachfolgend die Zahlen der Kommunen im Landkreis Darmstadt-Dieburg, welche die Zweitwohnungssteuer erheben, auf.

Kommune	Einwohnerzahl	Steuersatz	2019	2020	2021	Bemerkung
Alsbach-Hähnlein	9378	10%	6.490,82 €	6.321,00 €	5.500,00 €	
Modautal	5267	10%	17.226,67 €	17.207,25 €	17.200,00 €	
Mühltal	14287	10%	18.042,50 €	20.090,50 €	19.287,90 €	
Seeheim-Jugenheim	16451	10%	35.000,00 €	35.000,00 €	35.000,00 €	2015 waren Einnahmen von 100.000 € geplant (Einführung), 2020 keine finale Erhebung & Veranlagung seit Einführung
Weiterstadt	26839	10%	22.621,00 €	24.619,00 €	22.000,00 €	

Bei der Prüfung ist aufgefallen, dass die Planzahlen anderer Kommunen, die u.a. zu einer Einführung der Steuerart beigetragen haben, viel zu hoch angesetzt waren. Sehr viele Personen haben ihren Zweitwohnsitz nach Einführung der Steuer aufgegeben oder konnten Befreiungsgründe geltend machen.

Es ist davon auszugehen, dass auch bei uns gleichartige Reaktionen auf die Steuererhebung erfolgen werden und die lediglich auf Basis derzeitiger Zahlen kalkulierbaren Einnahmen nicht erreicht werden.