



MITTEILUNGSVORLAGE

Fachamt/Verursacher

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Kassen- und Steueramt	17.04.2018	0922/18 - I/303
-----------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	30.04.2018		
Finanz- und Wirtschaftsausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Bericht zur Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in Wetzlar

Bezug: Drucksachen-Nr. 0773/17 - I/247

Anlage/n:

Inhalt der Mitteilung:

Der sich aus der Begründung ergebende Bericht zu der Frage, ob die Einführung einer Zweitwohnungssteuer in Wetzlar empfohlen werden kann, wird zur Kenntnis genommen.

Wetzlar, den 17.04.2018

gez. Kratkey

Begründung:

Anlass:

Der Magistrat wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.2017, basierend auf einem Antrag der CDU-Fraktion (Stv. Christoph Schäfer) beauftragt zu prüfen, ob die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer nach dem Vorbild der Stadt Gießen oder einer anderen Stadt sinnvoll erscheint. Das Ergebnis der Prüfung war bis zum 30.04.2018 vorzulegen.

Nachstehend wird das Prüfungsergebnis umfassend dargestellt

Vorarbeiten:

Um die steuerpflichtigen Eigentümer von Zweitwohnungen in Wetzlar zu ermitteln, bedarf es zunächst eines erheblichen Aufwandes. Als Grundlage für potentiell steuerpflichtige Objekte dient das Melderegister, dessen Datenbestand zunächst zu bereinigen ist. Zur Feststellung der Bemessungsgrundlagen (i. d. R. Jahresrohmiete) werden im Anschluss daran an alle in Frage kommenden Wohnungsinhaber Auskunftsbögen versendet, deren Rücklauf zu überwachen ist. Werden Auskünfte nicht erteilt, sind Erinnerungsschreiben zu versenden und bei weiter ausbleibender Mitwirkung OWI-Verfahren einzuleiten.

Voraussetzung für diese Arbeiten ist das rechtswirksame Inkrafttreten einer entsprechenden Abgabensatzung, sowie die Vornahme technischer Einrichtungen in der Finanzsoftware proDoppik.

Fiktive Kosten:

Unter Berücksichtigung der im Antrag angenommenen 1.000 „Fälle“, kann mit folgendem durchschnittlichen Personalaufwand kalkuliert werden:

- 1.000 Bearbeitungsfälle, davon
 - 50% einfache Fälle mit einer Bearbeitungszeit von 60 Minuten
 - 25% mittlere Fälle mit einer Bearbeitungszeit von 90 Minuten
 - 25% schwere Fälle mit einer Bearbeitungszeit von 120 Minuten

Auf dieser Basis ergibt sich eine Bearbeitungszeit¹ von insgesamt 82.500 Minuten, umgerechnet 1.375 Std./Jahr.

Die KGSt hat als Jahreswert für einen Mitarbeiter der allg. Verwaltung einen Jahreswert in Höhe von 1.590 Std. ermittelt. Davon ausgehend würden 0,86 VZÄ zur Bearbeitung der oben genannten Fälle benötigt werden. Aus Vereinfachungsgründen wird angenommen, dass die mit der Fallbearbeitung betraute Person für ergänzende/begleitende Arbeiten weitere Zeit benötigt und unterstellt, dass Bedarf an einer 1,0 VZÄ mit einer Vergütung nach Entgeltgruppe 8 besteht.

Die Kosten für einen Arbeitsplatz mit 1,0 VZÄ, Vergütung nach Entgeltgruppe 8, setzen sich nach Auskunft des Personal- und Organisationsamtes wie folgt zusammen:

-> Personalkosten	52.900 EUR
-> zzgl. Gemeinkosten (20% der Pers.-Kosten)	10.580 EUR
-> zzgl. Sachkosten in Höhe von	9.700 EUR

In Summe ist deshalb für eine erste (grobe) Kostenschätzung der Betrag von **73.180 EUR** für eine 1,0 VZÄ bei einer Vergütung nach Entgeltgruppe 8 in Ansatz zu bringen.

Ermittlung der Steuerpflichtigen:

Im Rahmen einer interkommunalen Umfrage wurden 18 Städte in Hessen angeschrieben, welche in den vergangenen Jahren (2006-2017) eine Zweitwohnungsteuer eingeführt haben. Ziel dieser Umfrage sollte die Feststellung von möglichen Risiken bei der Einführung einer Steuer sein - gleichzeitig aber auch ein mögliches Ertragspotential aufzeigen.

Die Ergebnisse der Umfrage machen deutlich, dass in allen Städten ein enormer Wegfall von gemeldeten Nebenwohnungen alleine schon durch die Bereinigung des Melderegisters zu verzeichnen war. Daneben ergeben sich diverse Tatbestände, welche eine Besteuerung der Nebenwohnung nicht zulassen. Beinhaltet die Satzung der Stadt Gießen (Einführung 01.01.2014) lediglich drei solcher Tatbestände, so beinhalten neuere Satzungen eine größere Anzahl (z. B. Stadt Marburg (ab 01.04.2017) sechs Tatbestände, Stadt Hanau (ab 01.01.2017) sieben Tatbestände). Der Grund hierfür ist die ständige Rechtsprechung durch vermehrt anhängige Verfahren auf diesem Gebiet. So befreien neuere Satzungen z. B. Räume in Frauenhäusern (sog. Zufluchtswohnungen) oder Räume zum Zwecke des Strafvollzuges.

Ergebnis der interkommunalen Umfrage bei Städten mit Zweitwohnungsteuer:

(nach Einwohnerzahl absteigend sortiert)

Name	Datum	Einwohner Hauptwohnung	Anzahl Nebenwohnung (vor Bereinigung Melderegister)	Steuersatz	Zahlungspflichtige aktuell (Stand 11/12 2017)	Quote ²
Wiesbaden	01.01.2016	277.600	27.145	10%	1.659	6,11%
Darmstadt	01.01.2011	157.500	13.000	10%	1.000	7,69%
Offenbach a. M.	01.01.2016	124.600	7.870	12%	441	5,60%
Hanau	01.01.2017	95.400	3.726	12%	225	6,04%
Gießen	01.01.2014	83.600	7.500	10%	700	9,33%
Marburg	01.04.2017	74.700	6.100	10%	410	6,72%
Wetzlar	--	53.489	1.507	?	?	?
Hofheim a. T.	01.01.2011	39.500	3.335	10%	127	3,81%
Bad Vilbel	01.01.2014	33.500	3.496	11%	132	3,78%
Bad Nauheim	01.01.2006	32.000	1.600	11%	132	8,25%
Hattersheim	01.01.2014	25.500	965	10%	62	6,42%
Kronberg	01.01.2013	18.300	804	10%	71	8,83%
Bad Wildungen	01.01.2015	17.000	1.709	15%	53	3,10%
Neu Anspach	01.01.2013	14.700	510	11%	63	12,35%
Grünberg	01.01.2011	13.700	630	11%	34	5,40%
Bad Schwalbach	01.11.2002	10.900	712	11%	18	2,53%
Grebenstein	01.01.2013	5.800	399	~13,21%	28	7,02%

Basierend auf den erhaltenen Zahlen lassen sich Kennzahlen ableiten. Betrachtet werden im Folgenden aussagekräftige Kalkulationsgrößen im Verhältnis zu der aktuellen Zahl³ an Nebenwohnungen in Wetzlar:

Anzahl Nebenwohnungen	1.507	
	Quote	bedeutet Steuerpflichtige
Maximal	12,35%	186
Minimal	2,53%	38
Mittelwert	6,44%	97

Die Annahme von 1.000 Steuerpflichtigen, bei derzeit 1.507 gemeldeten Nebenwohnungen (lt. Auskunft Meldebehörde beim Stadtbüro), entspricht einer Quote von über 66%. Diese Quote wurde von keiner der befragten Städte – auch nur annähernd – erreicht. Somit ist es sehr unwahrscheinlich, dass ein solches Ergebnis in Wetzlar zu erwarten ist.

Ertragspotential:

Im Haushaltsplan der Stadt Gießen – das Jahr 2017 betreffend – führt die Stadt aus, dass man mit Erträgen in Höhe von 150.000 € rechnet. Zu beachten ist hierbei, dass in Gießen nach Bereinigung ca. 700 steuerpflichtige Nebenwohnungsinhaber erfasst sind. Rechnerisch ergibt sich hierbei ein durchschnittlicher Ertrag von ca. 214 € pro Steuerpflichtigem. Die Stadt Marburg rechnet mit Steuereinnahmen von 100.000 €, bei 410 Steuerpflichtigen somit mit durchschnittlich 243 €. Aus diesem Grunde könnte auch die Annahme von 420 € pro Steuerpflichtigem⁴ als zu hoch anzusehen sein. In der folgenden Tabelle werden daher die – rein theoretischen – Erträge, basierend auf den ermittelten Quoten und den unterstellten Erträgen berechnet.

Anzahl Nebenwohnungen	1.507		Ertragspotential pro Steuerpflichtigem	
	Quote	Steuerpflichtige	Prognose nach Haushaltsantrag 420€/Jahr	Prognose analog Ansatz Gießen⁵ 214€/Jahr
Maximal	12,35%	186	78.120,00 €	39.804,00 €
Minimal	2,53%	38	15.960,00 €	8.132,00 €
Mittelwert	6,44%	97	40.740,00 €	20.758,00 €

Die Erfahrungen der Städte mit einer Zweitwohnungsteuer zeigen ferner, dass unterjährig und insbesondere in den ersten Jahren nach der Einführung eine starke Fluktuation zu verzeichnen ist, sodass eine solide Planung grundsätzlich schwierig ist.

Zusammenfassung:

Die Umfrage hat gezeigt, dass eine Quote von über 66% sehr unwahrscheinlich ist und damit einhergehende Erträge von ca. 420.000 € ebenfalls kaum zu erzielen sind. Orientiert man sich an den Mittelwerten der Erhebungsergebnisse anderer Städte, so ist in Wetzlar ein Ertrag in Höhe von 25 bis 30 T€ p. a. bei lediglich etwa 100-150 Steuerpflichtigen als realisierbar anzusehen.

Die Personalkosten wurden mit 1 VZÄ EG 08 – auf Basis von 1.000 Fällen – geschätzt. Angesichts von prognostizierten 100 bis 150 Fällen kann dieser Kostenansatz anteilig reduziert werden. Es ist jedoch zu beachten, dass nicht nur die letztendlich Steuerpflichtigen als Maßstab zur Kalkulation der Personalkosten herangezogen werden,

sondern grundlegend jeder Inhaber einer Nebenwohnung, da die Feststellung der Steuerpflicht/Steuerfreiheit bereits Teil des Festsetzungsverfahrens ist. Dies wird durch die hohe unterjährige Fluktuation (z. B. 2016: 270 Anmeldungen, 170 Abmeldungen) unterstrichen. Gerade in der Anfangsphase der Einführung (u. a. Bereinigung Melderegister) bedarf es umfangreicher vorausgehender Tätigkeiten. Erst nach der Bereinigung beginnt die eigentliche Feststellung der individuellen Steuerpflicht und anschließend das Festsetzungsverfahren. Daneben entsteht weiterer Aufwand, u. a. durch die Erstellung, Einbringung und Beschlussfassung einer Satzung (inkl. öffentliche Bekanntmachung), eventueller Anpassungen der Satzung aufgrund gesetzlicher Entwicklungen sowie notwendiger Anpassungen in der Finanzsoftware.

Unter Berücksichtigung der genannten Zahlen besteht die latente Gefahr, dass die Erträge der Steuer niedriger sind als der damit einhergehende Verwaltungsaufwand.

Empfehlung:

Die Einführung einer Zweitwohnungssteuer ist nach den vorgenommenen Überprüfungen unter Berücksichtigung der Erfahrungswerte anderer Kommunen und der daraus abgeleiteten Rechengrößen mit hoher Wahrscheinlichkeit unwirtschaftlich. Insbesondere werden die in dem ursprünglichen Antrag der CDU-Fraktion prognostizierten 1.000 Steuerpflichtigen mit Steuererträgen von bis zu 420.000 € als zu hoch eingeschätzt. Vor diesem Hintergrund kann seitens des Magistrates die Einführung einer Zweitwohnungssteuer derzeit nicht empfohlen werden.

¹Die Bearbeitungszeit wurde in einem gemeinsamen Gespräch zwischen dem Personal- und Organisationsamt und dem Kassen- und Steueramt grob geschätzt.

²Die Quote sagt aus, wie viele Nebenwohnungsinhaber nach Durchführung der Bereinigung des Melderegisters und der Berücksichtigung aller Befreiungstatbestände steuerpflichtig sind.

³Stand am 09.11.2017 (Datum Haushaltsantrag).

⁴gem. der Annahme im Antrag von 420.000 € bei 1.000 Fällen.

⁵Rechnerischer Durchschnittsansatz der Stadt Gießen pro Fall im Jahr 2017.