

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg
Dezernat I, Kämmereramt

**Einführung einer Zweitwohnungsteuer ab
dem 01.01.2006**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf!
Die Beratungsergebnisse der einzelnen
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Be- schlussempfehlung	Handzeichen
Haupt- und Finanzaus- schuss	28.09.2005	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	13.10.2005	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Haupt und Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die als Anlage 1 beigefügte „Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungsteuer in der Stadt Heidelberg (Zweitwohnungsteuersatzung - ZwStS)“.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungsteuer in der Stadt Heidelberg
A 2	Erklärung zur Zweitwohnungsteuer
A 3	Hinweise zum Ausfüllen der Zweitwohnungsteuererklärung / zum Meldestatus

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 28.09.2005

Ergebnis der nicht-öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 28.9.2005

4 Einführung einer Zweitwohnungssteuer ab dem 01.01.2006 Beschlussvorlage 0284/2005/BV

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Schladitz, Stadträtin Hommelhoff, Stadtrat Weiss, Stadträtin Dr. Schuster, Stadtrat Dr. Gradel, Stadtrat Lachenauer, Stadtrat Gundel, Stadtrat Brants, Stadtrat Dr. Sonntag, Stadträtin Spinnler

Von der Verwaltung wird erläutert, dass ein Nebeneffekt der Einführung einer Zweitwohnungssteuer der Statuswechsel von Neben- zu Hauptwohnung in Heidelberg ist. Studenten sind dann nicht von der Steuer betroffen, wenn sie am Heimatort keine Wohnung im Sinne des definierten Wohnungsbegriffs unterhalten. Um Studenten zur Anmeldung mit Hauptwohnung zu bewegen wird derzeit ein Bonus-System erarbeitet, das dem Gemeinderat mit einer gesonderten Vorlage vorgelegt wird. Nach Auffassung von Stadträten Dr. Gradel und Lachenauer sollte gleichzeitig erarbeitet werden, ob ein Bonus-System nicht auch für andere Personengruppen sinnvoll und möglich wäre. Herr Lenz berichtet, dass das Innenministerium durch einen Erlass zum Melderecht bereits Grenzen gesetzt hat. Im Anschreiben an die Inhaber eines Nebenwohnsitzes nach der Beschlussfassung über die Satzung wird auf die finanzielle Bedeutung des Hauptwohnsitzes für Heidelberg hingewiesen.

Stadtrat Lachenauer stellt folgenden **Antrag**:

Die Verwaltung wird beauftragt, anstelle dieses Vorschlags zu prüfen, mit welchen Anreizsystemen andere Kommunen damit werben, dass Einwohner ihren Status wechseln und die Grenzen eines solchen Anreizsystems darzulegen.

Stadtrat Dr. Gradel stellt folgenden **weitergehenden Antrag**:

Die Verwaltung wird beauftragt, anstelle der geplanten Einführung einer Zweitwohnungssteuer dem Gemeinderat ein Anreizsystem vorzuschlagen, welches zumindest den gleichen finanziellen Effekt durch Zuweisungen aus dem Finanzausgleichsgesetz erzielt.

Frau Oberbürgermeisterin Weber stellt den weitergehenden Antrag von Stadtrat Dr. Gradel zur Abstimmung:

Abstimmungsergebnis: mit 07:08:00 Stimmen abgelehnt

Frau Oberbürgermeisterin Weber stellt den Antrag von Stadtrat Lachenauer zur Abstimmung:

Abstimmungsergebnis: mit 07:08:00 Stimmen abgelehnt

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die als Anlage 1 beigefügte „Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer in der Stadt Heidelberg (Zweitwohnungssteuersatzung – ZwStS)“

*Der Antrag von Stadtrat Lachenauer wird als **Arbeitsauftrag** an die Verwaltung mit der Vorlage über das Bonussystem für Studenten abgearbeitet.*

gez.

Oberbürgermeisterin Beate Weber

Ergebnis: beschlossen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung
Ja 8 Nein 6 Enthaltung 1

Sitzung des Gemeinderates vom 13.10.2005

Ergebnis der öffentlichen Gemeinderatsitzung vom 13.10.2005

25 Einführung einer Zweitwohnungsteuer ab dem 01.01.2006 Beschlussvorlage 0284/2005/BV

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Schuster, Stadtrat Weiss, Stadtrat Dr. Gradel, Stadtrat Morgenstern, Stadtrat Lachenauer, Stadtrat Weirich, Stadtrat Dondorf, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadtrat Pflüger, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz

Stadtrat Lachenauer erklärt, dass er seinen in der Haupt- und Finanzausschusssitzung am 28.09.2005 gestellten **Antrag** aufrechterhalte:

Die Verwaltung wird beauftragt, anstelle dieses Vorschlags zu prüfen, mit welchen Anreizsystemen andere Kommunen damit werben, dass Einwohner ihren Status wechseln und die Grenzen eines solchen Anreizsystems darzulegen.

Stadtkämmerer Lenz erläutert, dass die Verwaltung Umfragen in anderen Städten zu deren Anreizsystemen vorgenommen habe. Diese Arbeit sei voraussichtlich dieses Jahr abgeschlossen, die Umsetzung könne im ersten Quartal 2006 erfolgen, so dass parallel zur Bescheiderteilung „Zweitwohnungsteuer“ ein Anreizsystem eingeführt werden könnte.

Oberbürgermeisterin Weber ruft zuerst den Antrag von Stadtrat Lachenauer zur Abstimmung auf:

Die Verwaltung wird beauftragt, anstelle des Beschlussvorschlags die Zweitwohnungsteuer einzuführen, zu prüfen, mit welchen Anreizsystemen andere Kommunen damit werben, dass Einwohner ihren Status wechseln und die Grenzen eines solchen Anreizsystems darzulegen.

Abstimmungsergebnis: mit 19 : 21 Stimmen abgelehnt

Danach ruft sie den Beschlussvorschlag mit dem Hinweis darauf, dass der Arbeitsauftrag (Antrag Stadtrat Lachenauer) aus der Haupt- und Finanzausschusssitzung vom 28.09.2005 erfüllt wird, zur Abstimmung auf:

Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat beschließt die als Anlage 1 beigefügte „Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungsteuer in der Stadt Heidelberg (Zweitwohnungsteuersatzung – ZwStS)“

*Der Antrag von Stadtrat Lachenauer wird als **Arbeitsauftrag** an die Verwaltung mit der Vorlage über das Bonussystem für Studenten abgearbeitet.*

gez.

Oberbürgermeisterin Beate Weber

Ergebnis: beschlossen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung
Ja 22 Nein 19 Enthaltung 0

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Unmittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: Ziel/e:
(Codierung)

QU 1 Solide Haushaltswirtschaft

Begründung:

Um den Bürger/-innen ein ausgewogenes und bedarfsgerechtes Infrastrukturangebot machen zu können, ist es erforderlich, nicht nur einen ausgeglichenen Verwaltungshaushalt zu haben, sondern auch im Verwaltungshaushalt ausreichend Mittel für notwendige Investitionen zu erwirtschaften.

Zweitwohnungsteuer zahlen Personen, die sich neben ihrer Hauptwohnung eine Nebenwohnung leisten können und somit einen vergleichsweise aufwändigeren Lebensstil haben. Diese Personen haben die Möglichkeit, die Infrastruktur in Heidelberg zu nutzen, insbesondere die (subventionierten) öffentlichen Einrichtungen, ohne dass sie über den Einkommensteueranteil oder den Kommunalen Finanzausgleich hierzu einen finanziellen Beitrag leisten. Dieser Beitrag zur Erhaltung und zum Ausbau der örtlichen Infrastruktur soll nun über die Zweitwohnungsteuer erhoben werden.

2. Mittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes im Sinne eines fachübergreifenden Ansatzes

Nummer/n: Ziel/e:
(Codierung)

Alle Ziele des Stadtentwicklungsplans, für deren Umsetzung finanzielle Mittel erforderlich sind.

Begründung:

Die Zweitwohnungsteuer trägt zur Finanzierung der Infrastruktur in Heidelberg bei.

Begründung:

1. Aktuelle Beschlusslage

Im Zusammenhang mit der Verabschiedung des Haushaltsplans 2005/2006 hat der Gemeinderat grundsätzlich die Einführung einer Zweitwohnungsteuer in Heidelberg zum 01.01.2006 beschlossen und hierfür auch Einnahmen in Höhe von 200.000 € in den Haushalt 2006 eingestellt. Auf Basis dieses Beschlusses hat die Verwaltung die Einführung der Zweitwohnungsteuer vorbereitet und kann nun dem Gemeinderat eine entsprechende Satzung zur Beschlussfassung vorlegen.

2. Allgemeine Informationen zur Zweitwohnungsteuer und Erläuterung der Satzungs-vorschriften

2.1 Rechtsgrundlage:

Die Zweitwohnungsteuer ist eine örtliche Aufwandsteuer im Sinne des Artikel 105 Absatz 2a Grundgesetz. Rechtsgrundlage zur Erhebung einer Zweitwohnungsteuer ist für Baden-Württemberg § 9 Absatz 4 des Kommunalabgabengesetzes in Verbindung mit einer gemeindlichen Zweitwohnungsteuersatzung.

2.2 Steuergegenstand (§§ 1 und 2 der Satzung):

Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet Heidelberg.

Bei der Festlegung des Steuergegenstands gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten:

- alleinige Anknüpfung an das **Melderecht** mit der Folge, dass jede Person, die mit Nebenwohnsitz im Stadtgebiet gemeldet ist, automatisch zweitwohnungsteuerpflichtig ist (1. Möglichkeit), oder
- Abstellen auf einen in der Satzung definierten **Wohnungsbegriff**, der lediglich an das Melde-recht anknüpft. In diesem Fall kommt es neben der Meldung u. a. darauf an, ob bei der Haupt- und Nebenwohnung der Wohnungsbegriff erfüllt ist, also ob es sich sowohl bei der Haupt- als auch bei der Nebenwohnung um eine baulich abgeschlossene Gesamtheit von Räumen handelt, die zum Wohnen oder Schlafen bestimmt ist und zu der eine Küche oder Kochnische sowie eine Toilette und ein Bad oder eine Dusche gehören. Damit sind Personen, deren Wohnungen diese Voraussetzungen nicht erfüllen, weil sie z. B. nur in einem Zimmer zur Untermiete wohnen oder an ihrem Hauptwohnsitz nur noch ein Zimmer im Elternhaus haben, nicht steuerpflichtig (2. Möglichkeit).

Die Festlegung des Steuergegenstands wirkt sich somit wesentlich auf die Größe des Kreises der Steuerpflichtigen und auf die Höhe des Steueraufkommens aus. Der Beschlussvorschlag entspricht der oben dargestellten 2. Möglichkeit (zur Begründung vgl. unter Nr. 4.2).

Der Zweitwohnungsteuer unterliegt nicht, wer im Gemeindegebiet eine Wohnung zum Zwecke der Kapitalanlage innehat. Als Zweitwohnung gilt insbesondere nicht die Wohnung, die ausschließlich an Dritte zu Zwecken deren persönlichen Lebensbedarfs vermietet wird.

2.3 Steuerschuldner (§ 3 der Satzung):

Steuerschuldner ist, wer im Gemeindegebiet eine Zweitwohnung innehat. Inhaber einer Zweitwohnung ist üblicherweise deren Eigentümer oder Mieter, der sie für seinen privaten Lebensbedarf nutzt oder für diesen Zweck vorhält. Haben mehrere Steuerpflichtige gemeinschaftlich eine Zweitwohnung, so sind sie Gesamtschuldner.

Der Vermieter ist nicht Steuerschuldner.

Ein Steuerbefreiungstatbestand für bestimmte Nutzungszwecke (z. B. berufliche Gründe, Studium, Ausbildung, etc.) fehlt in der Satzung, weil dies nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung unzulässig wäre.

2.4 Bemessungsgrundlage und Steuersatz (§§ 5 und 6 der Satzung):

Der Steuersatz ist in der Zweitwohnungsteuersatzung festzulegen. Er orientiert sich am jährlichen Mietaufwand oder der üblichen Miete (bei Eigennutzung oder unentgeltlicher Überlassung). Im Bundesvergleich sind Steuersätze von 8 - 15 % des jährlichen Mietaufwandes oder der üblichen Miete üblich.

2.5. Verfahrensvorschriften (§§ 4, 7 bis 12 der Satzung)

Die Zweitwohnungsteuer soll kalenderjährlich durch Erlass eines Steuerbescheides erhoben werden. Zur Vereinfachung des Verfahrens sind Abrundungen der maßgeblichen Beträge und eine Kleinstbetragregelung mit einer Grenze von 12 Euro vorgesehen.

Der für die Durchführung notwendige Informationszufluss soll über Mitteilungs- und Steuererklärungs- und Mitteilungspflichten der Betroffenen, Mitwirkungspflichten Dritter gemäß der Abgabenordnung und die Datenübermittlung durch die Meldebehörde gewährleistet werden.

Die Zweitwohnungsteuer soll am 1. Januar 2006 in Kraft treten.

3. Erfahrungen mit der Zweitwohnungsteuer in anderen Kommunen

Während früher vor allem Kurstädte eine Zweitwohnungsteuer erhoben haben, haben in jüngster Vergangenheit – nachdem die Rechtslage durch richterliche Entscheidungen in den letzten Jahren nun sehr viel klarer ist – immer mehr Städte (u. a. Augsburg, Nürnberg, Köln, Bochum und Mainz) Zweitwohnungsteuersatzungen erlassen. In Baden-Württemberg erheben Konstanz und Baden-Baden als größere Städte bzw. als Stadtkreis eine Zweitwohnungsteuer.

Unabhängig davon, wie der Steuergegenstand festgelegt wurde (siehe hierzu Ziffer 2.2), hat die Einführung der Zweitwohnungsteuer in den betroffenen Kommunen folgende Konsequenzen gehabt:

- eine Vielzahl von Personen, die mit Nebenwohnsitz gemeldet waren, konnten aus dem Melderegister gelöscht werden, da sie diesen Nebenwohnsitz nicht mehr inne haben
- ein Teil der bisher mit Nebenwohnsitz gemeldeten Personen stellte fest, dass ihr Nebenwohnsitz inzwischen der Hauptwohnsitz ist und meldet sich um („Statuswechsler“)
- ein dann noch verbleibender Anteil an Personen wird zweitwohnungsteuerpflichtig.

4. Einführung einer Zweitwohnungsteuer in Heidelberg

4.1 Melderechtliche Situation:

Grundsätzlich gehören zum Kreis der Steuerpflichtigen alle Personen, die mit Nebenwohnsitz in Heidelberg gemeldet sind. Zum 31.12.2004 waren dies 18.429 Personen, die sich wie folgt auf die einzelnen Altersgruppen aufteilen:

Alter	Anzahl der Personen
bis 17 Jahre	815
18 – 29 Jahre	4.938
30 – 64 Jahre	11.476
65 Jahre und älter	1.250

4.2 Steuerrechtliche Ausgestaltung:

Beim **Steuersatz** (siehe hierzu Ziffer 2.4) vertreten wir die Auffassung, dass wir uns – insbesondere unter Berücksichtigung des hohen Mietniveaus in Heidelberg – an der Untergrenze des üblichen Korridors von 8 – 15 % orientieren sollten. In § 6 der Satzung haben wir daher einen Steuersatz von 8 % aufgenommen.

Hinsichtlich der Festlegung des **Steuergegenstands** haben wir uns dafür entschieden, einen eigenen Wohnungsbegriff zu definieren und an den melderechtlichen Status lediglich anzuknüpfen. Wie bereits unter Ziffer 2.2 beschrieben, hat dies zur Folge, dass der Kreis der Steuerpflichtigen kleiner sein wird als bei einer alleinigen Anknüpfung an das Melderecht. Entsprechend werden auch die Einnahmen geringer sein (siehe hierzu auch unter Ziffer 4.3).

Hauptargument für diese Entscheidung ist, dass die Zweitwohnungsteuer als Aufwandsteuer eine Steuer auf die besondere wirtschaftliche Leistungsfähigkeit darstellt. Das Innehaben einer Zweitwohnung ist in der Regel Ausdruck einer solchen besonderen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Bei Zimmern in Untermiete oder im Elternhaus kann jedoch von einer solchen besonderen Leistungskraft regelmäßig nicht ausgegangen werden. Daher sollen diese Wohnungen über die von uns gewählte Festlegung des Steuergegenstands nicht steuerpflichtig werden.

4.3 Mehreinnahmen durch die Zweitwohnungsteuer:

Zur Kalkulation der Mehreinnahmen liegen nur sehr wenige verwendbare Daten vor, so dass zahlreiche **Annahmen** getroffen werden müssen. Folgendes haben wir in unserer Kalkulation berücksichtigt (in Klammer jeweils die Annahmen für den Fall, dass beim Steuergegenstand allein an die Meldung angeknüpft wird):

a) Fallzahlen

Personen mit Nebenwohnsitz in Heidelberg, (Stand 31.12.2004):	18.429
--	--------

In Anlehnung an die Erfahrungen anderer Städte (insbesondere Göttingen und Augsburg) haben wir folgende Fallzahlen kalkuliert:

- Zweitwohnungsteuerpflichtige: 500 (2.200)
- Statuswechsler: 2.100 (3.600)

b) Wohnungsdaten

Laut statistischen Angaben kann von folgenden Werten ausgegangen werden:

- Durchschnittliche Wohnfläche pro Person: 35 m²
- Durchschnittliche Nettokaltmiete je m²: 7 €

Somit errechnet sich bei einem Steuersatz von 8 %
eine jährliche Zweitwohnungsteuerlast i. H. v. 235 €

c) jährliche Mehreinnahmen

- aus der Zweitwohnungsteuer: 0,1 Mio. € (0,5 Mio. €)
- im Kommunalen Finanzausgleich: 2,6 Mio. € (4,4 Mio. €)

Die Mehreinnahmen im Kommunalen Finanzausgleich entstehen dadurch, dass bei Einführung der Zweitwohnungsteuer ein größerer Druck entsteht, den Hauptwohnsitz korrekt anzugeben und nicht aus – in der Praxis häufig vorliegenden – emotionalen Gründen oder aus Bequemlichkeit den Herkunftsort weiterhin als Hauptwohnsitz zu behalten. Die Mehreinnahmen im Kommunalen Finanzausgleich entstehen allerdings erst im Jahr nach der Einführung der Zweitwohnungsteuer, denn Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der Zuweisungen nach dem FAG ist jeweils die Einwohnerzahl zum 30.06. des Vorjahres. Ab dem dann zweitfolgenden Jahr reduziert sich die Verbesserung im FAG um rund 20 %, da entsprechend der mehr erhaltenen Zuweisungen die „Steuerkraft“ der Stadt Heidelberg steigt, was zu einer höheren Belastung bei der FAG-Umlage führt.

4.4 Organisatorische Regelung und Mehrausgaben durch die Zweitwohnungsteuer:

Nach dem Beschluss des Gemeinderats zur Einführung der Zweitwohnungsteuer werden noch im 4. Quartal 2005 alle in Heidelberg mit Nebenwohnsitz gemeldeten Personen angeschrieben, damit sie ihren Meldestatus überprüfen können.

Gleichzeitig wollen wir eine offensive Öffentlichkeitsarbeit betreiben, in dem wir parallel dazu im Stadtblatt die Thematik umfassend darstellen.

Nach Inkrafttreten der Satzung werden wir in 2006 dann Auskünfte von den noch mit Nebenwohnsitz gemeldeten Personen zu deren Wohnsituation (siehe hierzu Anlage 2: Steuererklärung und Anlage 3: Ausfüllungshinweise zur Steuererklärung und zum Meldestatus) einholen. Auf Basis dieser Rückmeldungen können wir dann entscheiden, ob die jeweilige Person steuerpflichtig ist und wie hoch die zu zahlende Steuer im Einzelfall anzusetzen ist.

Die umfangreiche Erstbearbeitung erfordert es, dass dem Kassen- und Steueramt zusätzliche Mitarbeiter/-innen für die ersten Monate zur Verfügung gestellt werden. Diese bearbeiten gemeinsam mit vorhandenen Personen beim Kassen- und Steueramt in einer Art Arbeitsgruppe die anstehenden Aufgaben. Das überplanmäßig eingesetzte Personal wird sukzessive wieder abgebaut, sobald die Arbeitsspitzen bewältigt sind.

Nachdem die Erstbearbeitung abgeschlossen ist, wird sich für die laufende Bearbeitung der Personalbedarf deutlich verringern.

Somit entstehen voraussichtlich folgende Personal- und Sachkosten (in Klammer jeweils die Annahmen für den Fall, dass beim Steuergegenstand allein an die Meldung angeknüpft wird, da dann sowohl mehr Steuerbescheide zu erstellen, mehr Steuerfälle laufend zu pflegen und voraussichtlich mehr Widersprüche und Erlassanträge zu bearbeiten wären).

Die genannten Kosten sind dabei überschlägig geschätzt und beruhen auf Annahmen (vgl. unter 4.3 a) auch unter Einbeziehung der Erfahrungswerte bzw. Vorgehensweisen anderer Städte.

einmalige Kosten in der Einführungsphase:

- | | |
|--------------------|-----------------|
| • Personalausgaben | 140 T€ (150 T€) |
| • Sachausgaben | 85 T€ (90 T€) |

laufende Kosten nach der Einführungsphase:

- | | |
|--------------------|---------------|
| • Personalausgaben | 40 T€ (50 T€) |
| • Sachausgaben | 25 T€ (30 T€) |

5. Entwicklung eines Anreizsystems für Personen, die nach Heidelberg ziehen

Ebenfalls mit der Verabschiedung des Haushaltsplans 2005/2006 hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, ein Konzept zu erarbeiten, das Anreize insbesondere für Studierende enthält, ihren Erstwohnsitz in Heidelberg anzumelden (z. B. kostenloses Semesterticket, Gutscheine, etc.). Die Verwaltung arbeitet aktuell an der Erarbeitung eines solchen Konzepts, das einerseits so attraktiv sein soll, dass es eine Anreizfunktion ausüben kann, es aber andererseits auch finanziell leistbar sein muss.

Wir werden hierüber zu gegebener Zeit informieren.

gez.
Beate Weber