

## Beschlussvorlage

<b>Bereich   Amt</b>	<b>Vorlagen-Nr.</b>	<b>Anlagedatum</b>
Haushaltsabteilung	200/18/2021	23.09.2021
<b>Verfasser/in</b>	<b>Aktenzeichen</b>	
Reiher, Philipp	22.50.00	

## Beratungsfolge

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeit	Zuständigkeit
Hauptausschuss	11.10.2021	Ö	Vorberatung
Gemeinderat	21.10.2021	Ö	Beschlussfassung

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

## Verhandlungsgegenstand

### **Einführung einer Zweitwohnungssteuer in Rheinfelden (Baden)**

## Beschlussvorschlag

### **Die Stadtverwaltung schlägt vor:**

Der Gemeinderat beschließt die beigefügte Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer.

## Anlagen

- Anlage 1: Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer in der Stadt Rheinfelden (Baden)
- Anlage 2: Berechnung der Steuererträge
- Anlage 3: Infoblatt zur Zweitwohnungssteuer

## Interne Prüfung

### 1. Finanzielle Auswirkungen

#### 1.1 Der Beschlussvorschlag hat unmittelbar finanzielle Auswirkungen

ja, in Höhe von +214.000 Euro  nein

#### 1.2 Der Beschlussvorschlag erzeugt langfristige Folgekosten

ja, in Höhe von jährlich Betrag Euro  nein

#### Erläuterung:

Personalkosten bei der Einführung der Zweitwohnungssteuer i.H.v ca. 26.500 Euro

#### 1.3 Die benötigten Mittel stehen im Haushalts-/Wirtschaftsplan zur Verfügung im laufenden Haushaltsjahr

ja  nein

#### in der mittelfristigen Finanzplanung

ja  nein

#### unter

1121000000 Personalkosten

#### 1.4 Beteiligung der Stadtkämmerei

ja  nein

#### Erläuterung:

### 2. Personelle Auswirkungen

ja  nein

#### Erläuterung

Die personellen Auswirkungen sind im Rahmen der Einführung hoch. Der vorübergehende Mehrbedarf kann durch eine organisatorische Änderung innerhalb der Haushaltsabteilung durch Anteile einer Springkraft ausgeglichen werden.

### 3. Nachhaltigkeits-Check

ja, vergleiche Anlage  nicht erforderlich

## Erläuterungen

In der Klausurtagung am 18.06.2020 wurde erstmals vorgeschlagen, die Einführung einer Zweitwohnungssteuer zu prüfen. Im Rahmen der Haushaltskonsolidierung wurde die Umsetzbarkeit und die Rechtmäßigkeit einer Zweitwohnungssteuer in Rheinfelden (Baden) geprüft.

### Rechtmäßigkeit

Die rechtliche Prüfung zur Einführung einer Zweitwohnungssteuer stützt sich auf die Rechtmäßigkeit der Erhebung. Das kommunale Abgabengesetz (KAG) ermächtigt die Kommunen in § 9 Abs. 4 zur Erhebung von Steuern, sofern diese nicht bereits anderen Behörden oder dem Land vorbehalten sind.

Die Zweitwohnungssteuer gehört zu den örtlichen Verbrauchs- und Aufwandssteuern und dient in erster Linie der Einnahmeerzielung. Sie dient aber auch zur Gewinnung zusätzlicher Einwohner mit Hauptwohnsitz, ohne in die Infrastruktur zu investieren. Die Zweitwohnungssteuer würde außerdem den Erwerb einer Zweitwohnung unattraktiv gestalten. Eine zunehmende Zahl der Zweitwohnungen kann die Struktur und den Charakter der Stadt Rheinfelden (Baden) negativ beeinflussen. Von der Erhebung zur Klausurtagung am 18.06.2020 mit 583 Einwohnern sind zum Stand Juli 2021 inzwischen 632 Einwohner mit Zweitwohnsitz in Rheinfelden gemeldet. Dies bedeutet einen Zuwachs in einem Jahr von 49 Einwohnern bzw. 8,4 %.

Der Stadt entstehen hohe Kosten für die Erhaltung der Infrastruktureinrichtungen, an denen sich die Zweitwohnungsinhaber nur unzureichend beteiligen, beispielsweise durch geringes Gebührenaufkommen, da die Wohnungen nur gelegentlich genutzt werden.

Durch eine Ummeldung eines Einwohners vom Nebenwohnsitz zum Hauptwohnsitz erhält die Stadt Rheinfelden (Baden) zusätzliche Erträge im kommunalen Finanzausgleich (ca. 1.500 € pro Einwohner mit Hauptwohnsitz und Jahr).

Ein positiver Nebeneffekt der Zweitwohnungssteuer wäre außerdem, die Bereinigung des Einwohnermelderegisters.

### Anzahl der möglichen Steuerpflichtigen

In Rheinfelden (Baden) haben insgesamt 632 Personen einen Zweitwohnsitz angemeldet (Stand Juli 2021).

Nach Abzug der unter 18-Jährigen und der in einem Haushalt lebenden Personen (Gesamtschuldner) sind derzeit insgesamt ca. 507 Personen zur Zahlung der Zweitwohnungssteuer verpflichtet.

### Besteuerungsgrundlage

Ein pauschalierter Steuersatz in Form von festen Aufwandsstufen verstößt gegen Art. 3 Grundgesetz (Gleichbehandlung), da weniger leistungsfähige Steuerschuldner mehr belastet werden als wirtschaftlich leistungsfähigere Steuerschuldner. Als eine mögliche Besteuerungsgrundlage kommt daher eine abhängige Besteuerung nach dem entstehenden Aufwand in Frage. Als verlässliche Größe kann die Jahresnettokaltmiete herangezogen werden.

Gemäß einem Urteil des Verwaltungsgerichts München im Jahr 2020 (vgl. Urteil Nr. M 10 K 19.153/2020) führt ein Zweitwohnungssteuersatz bis zu einschließlich 20 % der Jahresnettokaltmiete zu keiner erdrosselnden Wirkung und unterliegt damit keiner rechtlicher Anfechtbarkeit.

Die Nachbarkommune Grenzach-Wyhlen erhebt seit 01.01.2017 eine Zweitwohnungssteuer mit einem angewandten Steuersatz von 10 v. H. der Jahresnettokaltmiete. Die Stadtverwaltung schlägt vor, aktuell ebenfalls einen Steuersatz von 10 v. H. festzusetzen.

Eine Wohnung mit 70 qm Wohnfläche und 10,00 € pro qm Kaltmiete ergibt eine Jahresnettokaltmiete von 7.000,00 €. Bei einem Steuersatz von 10 % muss der Zweitwohnungsinhaber eine jährliche Steuer von 700,00 € zahlen.

### Finanzielle Auswirkungen

Mit einem Steuersatz von 10 % der Jahresnettokaltmiete können nach den beigefügten Berechnungen (vgl. Anlage 2) je nach Jahresnettokaltmieten und Wohnungsgrößen bis zu 547.500,00 € Steuereinnahmen erzielt werden.

Nach Umfragen bei anderen Kommunen, die eine Zweitwohnungssteuer erheben, wurden Abmeldungen und Ummeldungen in der Größenordnung von 30 % angegeben. Bei einer Abmeldung bzw. Ummeldung und einer damit verbundenen Reduzierung von 30 % aller Zweitwohnungsinhaber, können trotzdem je nach Jahresnettokaltmiete bis zu 383.000 € Steuereinnahmen erzielt werden.

Die Stadtkämmerei plant bei Einführung zum 01.01.2022 und einem Steuersatz von 10 v. H., ab dem Jahr 2022 zunächst mit zusätzlichen Erträgen in Höhe von jährlich 214.000,00 €, wie es auch mittelfristig im Haushaltsplan 2022 eingeplant, und vom Regierungspräsidium positiv aufgenommen, wurde.

### Steuerbefreiung

Für Inhaber eines Zweitwohnsitzes kommen Steuerbefreiungen dann in Betracht, falls der Hauptzweck des Zweitwohnsitzes keine übergeordnete Begründung beinhaltet und rein auf die Einkommensverwendung für den persönlichen Lebensbedarf abzielt. Dies trifft auf folgende Gruppen zu:

- Wohnungsinhaber einer ausschließlich aus beruflichen Gründen vorgehaltenen Wohnung eines nicht dauernd getrenntlebenden verheirateten oder in einer eingetragenen Partnerschaft lebenden Einwohners, der seiner Arbeit nicht von der gemeinsamen Wohnung aus nachgehen kann,
- Studierende oder noch in Ausbildung befindliche Personen die bei den Eltern oder einem Elternteil gemeldet sind, soweit sich die Hauptwohnung am Studien- oder Ausbildungsort befindet,
- Wohnungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dient und sich in einem Pflegeheim oder einer vergleichbaren Einrichtung befindet,
- Wohnungen, die von einem öffentlichen oder gemeinnützigen Träger zu therapeutischen Zwecken oder für Zwecke der Erziehung zur Verfügung gestellt wird.

### Verwaltungsaufwand

Die einmaligen Gesamtkosten zur Einführung der Zweitwohnungssteuer, bestehend aus Personalkosten, EDV-Kosten und Porto, liegen bei ca. 26.500,00 €.

Der Verwaltungsaufwand bei der Einführung ist erhöht, da alle Personen angeschrieben werden, die Steuererklärungen geprüft und veranlagt werden. Zwar ist auch bei der erstmaligen Einführung einer Zweitwohnungssteuer mit Widersprüchen und damit einem erhöhten Personalaufwand zu rechnen, aufgrund der bereits vorhandenen

Rechtsprechung entstehen hierdurch aus Sicht der Stadtverwaltung aber keine größeren Hürden wie dies bei neuen bislang nicht in Baden-Württemberg vorhandenen Steuerarten der Fall wäre.

Die Aufwendungen zur laufenden Bearbeitung der Zweitwohnungssteuer hingegen halten sich voraussichtlich gering, da Zweitwohnungen in der Regel langfristig genutzt werden und somit eine Bearbeitung lediglich bei Änderungen (bspw. bei der Höhe der Jahresnettokaltmiete) anfällt.

Die Aufwendungen zur Einführung sowie die Aufwendungen zur späteren Bearbeitung der Zweitwohnungssteuer stehen aufgrund der Größenordnung der Erträge in einem guten Verhältnis zu den prognostizierten Steuereinnahmen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die beiliegende Satzung in Anlage 1 über die Erhebung einer der Zweitwohnungssteuer zum 01.01.2022 zuzustimmen.