

Stadtverwaltung Lahnstein

Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: **BV 25/4912**

Fachbereich	Datum
Fachgebiet 1.2 Finanzen	13.05.2025

Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentlich / nichtöffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	12.06.2025	Ö
Stadtrat	26.06.2025	Ö

Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 09.04.2025 hat die SPD-Fraktion Daten und Berechnungen zur Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer beantragt.

Die Zweitwohnungssteuer ist gemäß Artikel 105 Absatz 2a des Grundgesetzes eine örtliche Aufwandsteuer, deren Gesetzgebungshoheit dem Landesgesetzgeber in Rheinland-Pfalz obliegt. Durch § 5 Absatz 2 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) hat der Gesetzgeber die Befugnis zur Regelung örtlicher Aufwandsteuern auf die Städte und Gemeinden in Rheinland-Pfalz übertragen. In Ausübung ihrer eigenen Zuständigkeit sowie in Übereinstimmung mit rechtlichen und kommunalfinanzpolitischen Verantwortlichkeiten entscheiden die Städte und Gemeinden eigenständig, ob und in welchem Umfang sie die Zweitwohnungssteuer erheben möchten.

Die Zweitwohnungssteuer ist eine verfassungsrechtlich anerkannte Aufwandsteuer mit lokal begrenztem Anwendungsbereich, die in ihrer Art nicht den bundesgesetzlich geregelten Steuern gleichen darf. Daher ist ihre Erhebung nur unter Beachtung dieser Beschränkungen zulässig, und sie steht nicht in Konflikt mit den Regelungen zur Gesetzgebungshoheit und Einkommens-, Umsatz- und Grundsteuer. **Falls eine Einführung der Zweitwohnsitzsteuer gewünscht ist, empfiehlt es sich daher, von der als Anlage zur Verfügung gestellten rechtssicheren Mustersatzung des Gemeinde- und Städtebundes nicht wesentlich abzuweichen.**

Hebesätze anderer Städte

Stadt	Zahl der	Haushalts-	Hebesatz	Eingeführt
-------	----------	------------	----------	------------

	Nebenwohnsitze Stand 31.03.2025	ansatz 2024		
Ludwigshafen	1610	152.000 €	10%	2012
Mainz	3227	500.000 €	10%	2005
Landau	709	97.000 €	10%	2021
Worms	788	76.000 €	10%	2005
Bad Kreuznach	793	150.000 €	15%	2011
Bad Dürkheim	491	240.000 €	15%	2024

Zweitwohnsitze in Lahnstein

Im Stadtgebiet Lahnstein haben derzeit zum o.g. Stichtag **549** Einwohner einen Zweitwohnsitz angemeldet. Die o.g. Tabelle macht deutlich, dass es anhand der tatsächlichen Anzahl der Nebenwohnsitze sehr schwierig ist, einen entsprechenden Einnahmeansatz für die zu erzielende Zweitwohnsitzsteuer zu kalkulieren. Nach Rücksprache mit anderen Städten ist im ersten Schritt mit einer größeren Zahl an Ab- und Ummeldungen zu rechnen. (z.B. Bad Dürkheim: Einführung Zweitwohnsitzsteuer in 2024: Zahl der Nebenwohnsitze ist vom 31.03.24 zum 31.03.2025 um 535 gesunken. Dennoch erfolgte im Gegenzug keine Erhöhung der Erstwohnsitze!)

Die Zahl der Nebenwohnsitze entspricht nicht der Zahl der steuerpflichtigen Nebenwohnsitze. Durch die Mustersatzung sind beispielsweise Personen bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, die zum Zwecke der Schul- oder Berufsausbildung eine Nebenwohnung innehaben, von der Abgabe befreit. Dies gilt auch für verheiratete Personen oder Personen in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft, die nicht dauernd getrennt von der Familie leben, deren eheliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet und die aus beruflichen Gründen eine Nebenwohnung innehaben.

Ziel sollte es sein, aus Zweitwohnsitzen Erstwohnsitze zu machen. Der Erstwohnsitz hat erhebliche Auswirkungen auf die Zuweisungen aus dem Landesfinanzausgleich (LFAG) und gegebenenfalls auch beim Gemeindeanteil an der Einkommensteuer. (je 100 Einwohner mehr mit Erstwohnsitz entspricht ca. 77 T€ mehr bei den Erträgen aus der Schlüsselzuweisung B).

Die finanziell positiven Effekte eines Erstwohnsitzes übersteigen in vielen Fällen den möglichen Ertrag aus der Besteuerung der Zweitwohnung. Ob die Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer in Lahnstein eine Ummeldung von Nebenwohnsitz auf Hauptwohnsitz bewirkt, bleibt fraglich.

Gegenstand der Steuer und Berechnung

Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet. Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird. Als Wohnung gelten auch alle Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwägen, die zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfes auf einem eigenen oder fremden Grundstück für einen nicht nur vorübergehenden Zeitraum abgestellt werden.

Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand der Wohnung berechnet. Der jährliche Mietaufwand ist die Nettokaltmiete, die der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung für ein Jahr zu entrichten hätte (Jahresnettokaltmiete).

Bei einer angenommenen Nettokaltmiete von jährlich 6.000 € und einem Hebesatz von 10% ergäbe sich eine Zweitwohnungssteuer von 600 € je Zweitwohnsitz.

Bei geschätzten steuerpflichtigen 350 Zweitwohnsitzen und einem Hebesatz von 10 % ergäbe sich bei einer angenommenen Durchschnittsmiete von 500 €/Monat ein Zweitwohnsitzsteuerertrag in Höhe von 210.000 €.

Demgegenüber ist der Personal- und Sachkostenaufwand für die Erhebung zu stellen. Für die Ermittlung der Grundlage müsste von jedem Einwohner mit gemeldetem Nebenwohnsitz, der entsprechende Mietvertrag angefordert werden.

Beschlussvorschlag:

nach dem Ergebnis der Beratungen

(Lennart Siefert)
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Antrag der SPD Fraktion Lahnstein vom 09.04.2025
- Zweitwohnungssteuersatzung (Satzungsmuster des Gemeinde- und Städtebundes Rheinland-Pfalz)