



Mitteilungsvorlage	
- öffentlich -	
MI-29/2017	
Fachbereich	
Federführendes Amt	Hauptamt
Datum	22.11.2017

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat der Stadt Lorch	04.12.2017	zur Kenntnis
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorch	13.12.2017	zur Kenntnis

Betreff:

**Prüfung der Erhebung einer Zweitwohnsitzsteuer in Lorch;
hier: Antwort zum Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.10.2017,
VL-71/2017**

Mitteilung / Information:

Zunächst ist anzumerken, dass der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25. Oktober 2017 unwirksam ist und dem Beschluss eigentlich widersprochen werden müsste. Er wurde unter Verletzung von § 25 Abs. 6 HGO gefasst, da ein Stadtverordneter anwesend war, dessen Schwägerin ihren Zweitwohnsitz in Lorch angemeldet hat.

Da wir jedoch davon ausgehen, dass niemand der Beschlussfassung widersprechen wird, da es sich nur um einen Prüfauftrag handelt, erfolgt trotzdem die Beantwortung.

In Lorch sind derzeit noch 361 Nebenwohnungen gemeldet. Diese Zahl ist nicht bereinigt. D. h. es gibt darunter viele, die ihren Lebensmittelpunkt schon längst an ihrem Erstwohnsitz haben und lediglich noch aus Verbundenheit mit ihrer Heimatstadt ihren Zweitwohnsitz in Lorch haben. Oder aber sie hatten ihren Zweitwohnsitz während eines auswärtigen Studiums noch in Lorch und haben vergessen, ihren Zweitwohnsitz abzumelden. Erfahrungswerte in anderen Städten zeigen, dass nach Bereinigung die Zahl der gemeldeten Zweitwohnsitze drastisch sinkt. Vom Steueramt wurde aufgrund der Erfahrungswerte in den anderen Rheingauer Kommunen errechnet, dass nach der Bereinigung der Nebenwohnsitze noch ca. 180 Nebenwohnungen in Lorch verbleiben.

In anderen Rheingauer Kommunen beträgt der Steuersatz 10 % des Mietwertes. Dieser Steuersatz entspricht einer Empfehlung des HSGB. Nicht zur Zweitwohnsitzsteuer werden folgende Fälle herangezogen: Nebenwohnungen von Minderjährigen, Zimmer in der elterlichen Wohnung, beruflich bedingte Zweitwohnungen und Heimunterkünfte.

Damit gibt es auch nach der Bereinigung der gemeldeten Zweitwohnungen erneut eine Reduzierung der Fälle, die tatsächlich zur Zweitwohnungssteuer veranlagt werden können.

In einer Stadt im Rheingau gab es 281 gemeldete Nebenwohnungen, nur 45 Fälle wurden zur Zweitwohnungssteuer veranlagt. In einer anderen Stadt im Rheingau gab es 185 gemeldete Nebenwohnungen, davon wurden nur 29 Fälle zur Zweitwohnungssteuer veranlagt. Dies sind durchschnittlich 16 %

Wenn man nun davon ausgeht, dass nach der Bereinigung der Nebenwohnsitze noch circa 180 Nebenwohnungen verbleiben und man circa 16 % von den 180 Nebenwohnungen zur Zweitwohnungssteuer veranlagt werden, wären das 29 Fälle, die tatsächlich veranlagt werden. Hier wäre sicherlich der Aufwand höher als der Nutzen auch im Hinblick auf den durchschnittlichen

Mietspiegel. Der Mietspiegel beträgt durchschnittlich in Lorch 5,27 €/m², also knapp 50 % von dem Mietspiegel in anderen Rheingauer Kommunen, die die Zweitwohnsitzsteuer eingeführt haben. In Lorch könnte eine Zweitwohnsitzsteuer von 175,00 € pro Fall erreichbar sein. Wenn man diese nun mit den 29 Fällen multipliziert kommt man auf einen Jahresbetrag von knapp 5.000,00 €.

Auch dann ist weiter davon auszugehen, dass aufgrund der Erhebung weitere Nebenwohnsitze abgemeldet werden. Sofern nur noch ca. 1/3 der Nebenwohnungen bestehen bleiben, könnte nur noch ein Betrag von ca. 1.700 Euro erzielt werden.

Hiervon sind dann noch die IKZ-Kosten, die EDV-Kosten und ein Mehraufwand bei den Personalkosten in Abzug zu bringen.

Die Aufwendungen stehen in keinem Verhältnis zu den Einnahmen. Daher wird von der Erhebung einer Zweitwohnsitzsteuer abgeraten.

Sollte die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer trotzdem gewünscht werden, müsste seitens der Fraktionen die Erstellung einer Satzung zur Erhebung einer Zweitwohnsitzsteuer beantragt werden.

Jürgen Helbing
Bürgermeister