

VORLAGE

an die  
Stadtverordnetenversammlung

Eingang		DS.-Nr.	<b>805/ 16- 21</b>
AusIB	ÄR	SozIJA	KSSpA
PBUA	OBR	HuFA	StV

**Betreff: Einführung einer Zweitwohnungsteuer  
HH-Begleitantrag Nr. 61 der Fraktionen SPD, Bündnis 90/DIE GRÜNEN und Die Linke/Liste Solidarität vom 18.02.2018**

**M-Nr.: 361/20**

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur Beschlussfassung zu:

**Beschlussvorschlag:**

**Kenntnisnahme**

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass aufgrund der Ergebnisse der Vorarbeiten und unter Berücksichtigung der aktuellen Corona-Situation ein abschließendes Konzept zur Einführung einer Zweitwohnungsteuer nicht erstellt wurde.

**A. Beschlussvorschlag**

Die Stadtverordnetenversammlung erklärt den o. g. Antrag für vorerst erledigt. Der Antrag wird nach der Corona-Pandemie erneut aufgegriffen.

**Begründung**

**A. Historie:**

Zum Haushalt 2007 wurde ein Antrag zum Thema Zweitwohnungsteuer in Rüsselsheim gestellt. Daraufhin wurde zunächst das Melderegister bereinigt. Von den ursprünglichen 4.200 Nebenwohnsitzen sind tatsächlich ca. 1.500 verblieben. Die Steuer wurde nicht eingeführt. Auch im Jahr 2010 wurde ein Haushaltsbegleitantrag gestellt, der zurückgezogen wurde. Im Jahr 2017 wurde eine Anfrage zum bisherigen Sachstand der Zweitwohnungsteuer in Rüsselsheim beantwortet.

**B. Aktuell:**

Aufgrund des Antrages wurden zunächst Daten erhoben und ausgewertet. Da keine kurzfristige Antwort möglich war, wurde ein Zwischenbericht (DS Nr. 437/16-21) gegeben. Aufgrund

personeller Veränderungen und der aktuellen Corona-Situation konnten die Vorarbeiten erst jetzt abgeschlossen werden.

**C. Hintergrund:**

Zunächst fanden Abwägungen statt, welche Maßnahmen durchzuführen sind. Bereits in der Vergangenheit war eine Datenerhebung bei Nebenwohnungsinhabern durchgeführt worden, die nicht zielführend war. Ebenso wurde verworfen, eine Satzung zu erlassen, die man ggf. wieder abschaffen müsse, wenn der Erfolg ausbliebe. Aus diesen Gründen wurden zunächst die Daten des Einwohnermeldewesens herangezogen. Aus den Auswertungen können keine nennenswerte Ertragsverbesserung abgeleitet werden.

**D. Rahmenbedingungen:**

Im Regelfall knüpft die Zweitwohnungsteuer an den Meldestatus an. Demnach ist jede weitere Wohnung, neben der vorwiegend benutzten Hauptwohnung, eine Nebenwohnung.

Ausgenommen von einer Steuer sind regelmäßig:

- Verheiratete (bzw. Lebenspartner), die nicht dauernd getrennt leben und aus beruflichen Gründen eine Nebenwohnung vorwiegend nutzen
- Minderjährige
- Studierende oder Auszubildende, die bei den Eltern nur ein „Kinderzimmer“ nutzen
- Wohnungen von öffentlichen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder Erziehungszwecken
- Wohnungen in Alten-, Pflege- oder ähnlichen Heimen, die zur Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Personen dienen

Zusätzlich kann als Zweitwohnung jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen genutzt wird, definiert werden. Dann wäre ggf. auch eine Heranziehung z. B. von Gartenlauben oder Dauercampers möglich.

**E. Rüsselsheim Bezug:**

Eine Auswertung aus dem Melderegister hat neben rund 68.000 Hauptwohnungen in Rüsselsheim am Main rund 1.600 Nebenwohnungen ergeben. Es ist davon auszugehen, dass die tatsächliche Anzahl der Nebenwohnungen geringer ist. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass Nebenwohnungen „vergessen“ werden abzumelden. Lediglich bei einer Änderung der Hauptwohnung würde der Einwohner wieder auf die bestehende Nebenwohnung aufmerksam gemacht.

<u>Familienstand:</u>		<u>Altersstruktur:</u>	
ledig	49 %	0-17	7 %
verheiratet/verpartnert	40 %	18-35	33 %
geschieden/verwitwet/...	11 %	36-50	26 %
Summe	100 %	51-65	24 %
		65 und älter	10 %
		Summe	100 %

Weiter reduzieren sich die Nebenwohnungen durch den Abzug der Personengruppen (verheiratet, minderjährig, Kinderzimmer, Wohnzimmer), die nach den Erläuterungen unter D entfallen. Aufgrund der Erfahrungswerte anderer Kommunen verbleiben von dieser Melderegisterauswertung schließlich maximal 300-400 tatsächliche Steuerpflichtige.

## **F. Ausblick:**

Die kreisfreien Städte in Hessen erheben alle eine Zweitwohnungsteuer. Von den Sonderstatusstädten haben Gießen, Hanau und Marburg eine entsprechende Satzung. Auch im Kreis Groß-Gerau wird die Steuer bereits erhoben.

Hingegen haben andere hessische Städte die Steuer bereits wieder abgeschafft, zum Beispiel die Gemeinde Büttelborn. Begründet wurde dies mit Blick auf den Verwaltungsaufwand, sodass die Erhebung nicht rentierlich war oder die Steuer stand im Gegensatz zum Leitbild der Kommune attraktiven Wohnraum zu fördern. Auch in der Nachbargemeinde Nauheim blieb der erwartete Erfolg aus, wie im beiliegenden Zeitungsartikel zu lesen ist (Anlage Nr. 1). Die Steuersätze und die Einnahmen ausgewählter hessischer Kommunen im Jahr 2019 können der Anlage Nr. 2 entnommen werden.

Die Höhe der Einnahmen richtet sich nach der Jahresrohmierte der Nebenwohnung und wird aufgrund der vorhergehenden Ausführungen für Rüsselsheim deutlich unter 100.000 € liegen. Dem gegenüber stehen einmalige Kosten für den Einführungsaufwand von mindestens 10.000 € (z. B. Software, Anschreiben, Erfassungsaufwand) und laufende Kosten von mindestens 45.000 € (z.B. Softwarepflege, Personal).

Bei Einführung der Steuer ist es erforderlich, mindestens eine zusätzliche Stelle für die Sachbearbeitung einzurichten.

Einnahmesteigerungen bei den Schlüsselzuweisungen könnten durch Ummeldungen erfolgen. Neue Hauptwohnsitze, die zum Stichtag 31.12.2019 gemeldet sind, würden im Jahr 2021 zu Mehreinnahmen von derzeit rund 770 Euro pro Person führen.

## **G. Auswirkungen auf Dritte:**

Die Einführung einer Zweitwohnungsteuer steigert die Wohnraumkosten der Betroffenen. Dies kann die Attraktivität der Stadt Rüsselsheim am Main mindern.

## **H. Auswirkungen auf das Klima:**

Es sind keine Auswirkungen auf das Klima bekannt.

## **I. Anlagen:**

1. Presseartikel Rüsselsheimer Echo vom 24.06.2020
2. Zweitwohnungsteuer in Hessen

Rüsselsheim, den 17.11.2020

Udo Bausch  
Oberbürgermeister