



Haupt- und Finanzausschuss am 15.11.2005		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 2/059/2005		
Nr. 7 der TO				
Dez. I	FB 2: Finanzen	Datum:	24.10.2005	
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Haupt- und Finanzausschuss	15.11.2005		Vorberatung	

Beratungsgegenstand:

Einführung der Zweitwohnungsteuer in der Stadt Lüdinghausen

I. Beschlussvorschlag:

Je nach Beratung.

II. Rechtsgrundlage:

§ 7 GO, §§ 1, 2, 3 und 20 KAG NW

III. Sachverhalt:

Im Rahmen einer Prüfung durch die Gemeindeprüfungsanstalt NW wurde im Abschlussbericht ange-regt, die Einführung der Zweitwohnungsteuer in der Stadt Lüdinghausen als mögliche Einnahme-quel-le zu prüfen.

Die Zweitwohnungsteuer wird als sogenannte Aufwandsteuer, insbesondere in den Fremdenver-kehrsgemeinden erhoben. Nach ihrer verfassungsrechtlichen Begründung wird damit der mit dem Innehaben einer Zweitwohnung verbundene persönliche Aufwand besteuert, der Ausdruck wirtschaft-licher Leistungsfähigkeit ist.

In der Praxis ist davon auszugehen, dass mit der Erhebung der Zweitwohnungsteuer eindeutig fiskali-sche Ziele verfolgt werden. Es ist daher zu prüfen, ob die Stadt Lüdinghausen ihre Einnahmen durch die Erhebung der Zweitwohnungsteuer erhöhen kann.

Hierzu wäre erforderlich, erstens als Steuergegenstand alle „klassischen“ Zweitwohnungen und sämt-liche dauerhaft abgestellte Campingwagen, Wohnmobile etc. zu erfassen, zweitens die Bemessungs-grundlage, den Mietwert einer Wohnung, zu ermitteln und drittens die datentechnischen Vorausset-zungen für die Veranlagung zu schaffen.

Erfassen der Zweitwohnungen

Zweitwohnungen sind alle Wohnungen, die der Inhaber einerseits zwar für seinen oder seiner Ange-hörigen "persönlichen Lebensbedarf" nutzt, die ihm andererseits aber nicht als "Hauptwohnung" dient.

Bei der Erfassung der Zweitwohnungen besteht ein Problem darin, dass die Stadt äußerlich nicht erkennen kann, ob es sich um eine Zweitwohnung handelt oder ob der Inhaber der Wohnung diese als Haupt- bzw. Erwerbswohnung nutzt. Lediglich Indiz jedoch nicht Kriterium für die Zweitwohnungsteuer ist die An- oder Abmeldung eines Zweitwohnsitzes (Nebenwohnsitz). Entscheidend ist das Innehaben der Wohnung. So kann z.B. eine leer stehende Wohnung, für die niemand gemeldet ist, eine Zweitwohnung sein. Andererseits sind Nebenwohnsitze für Wohnungen gemeldet, die keine Zweitwohnungen sind (z.B. Student mit Nebenwohnung bei den Eltern).

Die Ermittlung der „klassischen“ Zweitwohnungen stellt sich daher als schwierig dar und ist mit einigem Verwaltungsaufwand verbunden. Allenfalls für die Ansiedlungen in Emkum (mit ca. 40 Fällen; derzeit noch ungeklärte planungsrechtliche Situation) und Leversum (im Bereich des Flugplatzes mit ca. 10 Fällen) kann unter Umständen ein relativ hoher Anteil an Zweitwohnungen vermutet werden. Darüber hinaus wird es in Lüdinghausen eher nur sehr wenige Zweitwohnungen geben, die im Einzelfall ermittelt werden müssten.

Wohn- und Campingwagen unterliegen dann der Zweitwohnungsteuerpflicht, wenn die Satzung sie ausdrücklich als Zweitwohnung definiert. Ein solche Regelung findet sich z.B. in den gleichlautenden Satzungen der Städte Olfen und Haltern. Danach gelten als Wohnung alle Mobilheime, Wohnmobile, Wohn- und Campingwagen, die zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs auf einem eigenen oder fremden Grundstück für einen nicht nur vorübergehenden Zeitraum (3 Monate) abgestellt werden. In Lüdinghausen gibt es sieben Campingplätze mit ca. 800 Dauerstellplätzen.

Im Vorfeld hat die Verwaltung die Inhaber aller Campingplätze zu einem Informationsgespräch eingeladen, welches am 22.08.2005 statt fand. Hierbei wurden die Betreiber über die Erhebungsgrundlage (10% der jährlichen Standplatzmiete) der Steuer und über die dann geltenden Mitwirkungspflichten der Campingplatzbetreiber (Informationen über Pächter, Pachtdauer, Pachthöhe, etc.) informiert.

Seitens der Inhaber wird eine mögliche Einführung der Zweitwohnungsteuer kritisch bis ablehnend bewertet. Es werde zusehends schwieriger, alle Plätze zu belegen. Ein Betreiber bezifferte seine Leerstandsquote mit derzeit 10%. Des Weiteren wird ein zusätzlicher hoher Zeitaufwand durch die Mitwirkungspflichten befürchtet. Dieser würde sich gegebenenfalls bei den Standplatzmieten auswirken. Zudem gebe es eine Reihe von Gästen, die bereits Schwierigkeiten hätten, die Standplatzmiete zu zahlen. Eine jährliche Steuer in Höhe von 10% der Miete würde für diese Gäste durchaus eine zusätzliche Belastung bedeuten, da diese nach Meinung der Campingplatzinhaber eben nicht zu den wirtschaftlich Privilegierten gehörten.

Ein weiterer Gesichtspunkt sei, dass die Lüdinghauser Campingplätze in ihrer heutigen Form in spätestens 10 bis 15 Jahren nicht mehr konkurrenzfähig sein werden. Erhebliche Investitionen zur Attraktivitätssteigerung seien notwendig. Die hiesige Münsterländer Parklandschaft allein werde die Gäste auf Dauer nicht halten können. Auch in diesem Zusammenhang sei die Zweitwohnungsteuer wenig hilfreich.

Die Inhaber machten des Weiteren darauf aufmerksam, dass die Dauercamper wesentlich mehr Geld für den täglichen Bedarf, als auch beispielsweise für Bekleidung in Lüdinghausen ausgeben würden, als die touristisch sehr stark umworbenen Radfahrer, die vergleichsweise kurze Aufenthaltszeiten in Lüdinghausen hätten. Mit der Zweitwohnungsteuer für Dauercamper würde man somit einen nicht unerheblichen Konsumfaktor für den Lüdinghauser Einzelhandel treffen.

Mögliches Einnahmepotenzial, EDV- und Verwaltungskosten

Es kann von etwa 800 Dauerstellplätzen auf den sieben Lüdinghauser Campingplätzen ausgegangen werden. Die jährlichen Standplatzmieten bewegen sich zwischen 500 und 600 €. Als Mittelwert werden somit 550 € pro Jahr zu Grunde gelegt. Bei einem angenommenen Steuersatz von 10% der jährlichen Standplatzmiete ergibt sich ein Steueraufkommen von 55 € pro Jahr und Veranlagungsfall:

$$800 \text{ Stellplätze} \times 55 \text{ €} = \underline{44.000 \text{ € (Jahressteueraufkommen)}}$$

Die so ermittelten 44.000 € stellen einen Maximalwert dar. Abzuziehen sind beispielsweise von den Campingplatzbetreibern aufgestellte Blockhäuser, die wochenweise an Gäste vermietet werden. Diese fallen nicht unter die Zweitwohnungsteuer, da sie nicht für den persönlichen Lebensbedarf vorgehalten werden. Des Weiteren sind eventuelle Leerstände als auch bewusste Verkürzungen von Standzeiten auf unter drei Monate nach Einführung der Steuer zu berücksichtigen. In Fällen, bei denen der Campingwagen zwar länger als drei Monate, aber kürzer als 12 Monate abgestellt wird, werden die prognostizierten 55 € pro Fall und Jahr nicht erreicht werden. Steuereinnahmen in Höhe von 44.000 € sind vor diesem Hintergrund eher unwahrscheinlich. Die Verwaltung geht daher von einem Einnahmepotenzial von unter 40.000 € aus:

$$650 \text{ Stellplätze} \times 55 \text{ €} = \underline{35.750 \text{ € (geschätztes Jahressteueraufkommen)}}$$

Dem gegenüber sind die Kosten für den EDV- und Verwaltungsaufwand zu berücksichtigen.

Die EDV-Verarbeitung der Zweitwohnungsteuer ist über das vorhandene Verfahren Grundbesitzabgaben der Datenzentrale der Stadt Münster (citeq) grundsätzlich möglich. Für die Erweiterung des Verfahrens Grundbesitzabgaben sind entsprechende Programmierungen notwendig, welche mit zusätzlichen Kosten verbunden sind.

<i>Einmalige Kosten:</i>	EDV-Einrichtung durch die citeq:	2.500,00 €
	Ersterfassung (hoher Verw.- u. Personalaufwand)	<u>2.600,00 €</u>
		<u>5.100,00 €</u>

<i>Laufende Kosten:</i>	<u>EDV:</u>	
	pro Veranlagungsfall jährlich (citeq) 2,84 €	
	650 x 2,84 €	1.846,00 €

	<u>Personal:</u>	
	2,0 Std. / Tag x 26,70 €* x 200 Tage	<u>10.680,00 €</u>
		<u>12.526,00 €</u>

(* Stundenwert lt. Personalkostentabelle KGSt, Stand: 2005)

geschätzter Überschuss:

im 1. Jahr: (35.750,00 € ./ 5.100,00 € ./ 12.526,00 €)	18.124,00 €
ab 2. Jahr: (35.750,00 € ./ 12.526,00 €)	23.224,00 €

Neben der oben unter einmaligen Kosten aufgeführten Ersterfassung ist auf Grund der in Olfen und Haltern gemachten Erfahrungen in den ersten 2 bis 3 Jahren mit einer erheblichen Zahl an Widerspruchs- und Klageverfahren zu rechnen, die mit einem entsprechenden Verwaltungsaufwand verbunden sind.

Die Verwaltung möchte dem Ausschuss die Gelegenheit geben, das Thema einer Einführung der Zweitwohnungsteuer grundsätzlich zu diskutieren. Sowohl Beratung als auch Beschlussfassung über eine Zweitwohnungsteuersatzung könnten in den Sitzungen des HFA und des Rates am 13. bzw. 20. Dezember 2005 erfolgen.

Der Entwurf einer möglichen Zweitwohnungsteuersatzung ist als Anlage beigefügt

...

IV. Finanzielle Auswirkungen:

Zu den finanziellen Auswirkungen wurde bereits im Abschnitt Sachverhalt Stellung genommen.

Anlagen: Satzungsentwurf