



LUTHERSTADT
WITTENBERG

12.07.2022

Fachbereich Finanzen und Controlling
- Sachgebiet Controlling -
Marcus Sattler
03491 421-91610

Wirtschaftlichkeitsanalyse Zweitwohnsitzsteuer

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	3
2.	Einführung.....	3
3.	Arbeitsprozesse	4
3.1	Arbeitsprozesse innerhalb des Fachbereiches BS	4
3.2	Arbeitsprozesse innerhalb des Fachbereiches FC	4
4.	Ermittlung der laufenden Verwaltungskosten für das Jahr 2022 gemäß Schätzung der Verwaltung unter Einbeziehung des KGST-Berichtes „Kosten eines Arbeitsplatzes 2021/2022“	6
5.	Einnahmen-Überschuss-Ermittlung	7
6.	Fazit	7

1. Ausgangslage

Die Lutherstadt Wittenberg befindet sich seit einigen Jahren in der Haushaltskonsolidierung. Um das bestehende Einnahmepotenzial der Lutherstadt Wittenberg weiter auszuschöpfen und den Vorgaben der Kommunalaufsicht Rechnung zu tragen, ist die Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer in der Lutherstadt Wittenberg geplant. In diesem Zusammenhang haben die Fachbereiche Bürger und Service (Fachbereich BS) sowie Finanzen und Controlling (Fachbereich FC) in der Vergangenheit die Chancen und Vorteile bezüglich der Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer in der Lutherstadt Wittenberg ausgelotet.

Ein Auszug auf dem Einwohnermelderegister zeigt, dass die Lutherstadt Wittenberg zum 31.12.2021 insgesamt 47.098 Einwohner mit einer Haupt- oder Nebenwohnung zählte. Davon unterhielten 792 Einwohner eine Nebenwohnung in der Lutherstadt Wittenberg.

Gemäß einer aktuellen Statistik teilt sich die Anzahl der Einwohner, die in der Lutherstadt Wittenberg eine Nebenwohnung unterhalten, nach dem Familienstand wie folgt auf (Stand 31.12.2021):

- 41 sind geschieden
- 2 leben in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft
- 475 sind ledig
- 258 sind verheiratet
- 15 sind verwitwet
- 1 nicht bekannt

Nach der Altersstruktur teilte sich diese v. g. Einwohnerzahl zum 31.12.2021 wie folgt auf:

- 71 sind 0 bis 17 Jahre alt
- 334 sind 18 bis 40 Jahre alt
- 308 sind 41 bis 65 Jahre alt
- 79 sind älter als 65 Jahre

2. Einführung

Formal muss eine Zweitwohnung nicht angemeldet werden. In § 21 Bundesmeldegesetz ist allerdings geregelt, dass jede meldepflichtige Person der Meldebehörde bei jeder An- oder Abmeldung mitzuteilen hat, welche weiteren Wohnungen im Inland sie hat und welche Wohnung ihre Hauptwohnung ist. Eine Zweitwohnung meldet man aus regionaler Verbundenheit oder aus steuerlichen Gründen an. Einen Vorteil generiert die Lutherstadt Wittenberg in diesem Zusammenhang nicht. Die Lutherstadt Wittenberg erhält keine erhöhten Zuweisungen aus der Einkommensteuer und in der Regel keine erhöhten Schlüsselzuweisungen, hat auf der anderen Seite aber Bearbeitungsaufwand (einmalig und fortlaufend). Des Weiteren nutzt ein Zweitwohnsitz-Inhaber die bestehende Infrastruktur der Stadt.

Eine Zweitwohnsitzsteuer bemisst sich in der Regel nach der Höhe der jährlichen Nettokaltmiete (Prozentsatz von der jährlichen Nettokaltmiete = Zweitwohnsitzsteuer). Eine Recher-

che auf dem Internetportal www.wohnungsboerse.net hat ergeben, dass im Jahr 2021 die durchschnittliche Nettokaltmiete für eine 30 Quadratmeter große Mietwohnung bei 6,63 Euro pro Quadratmeter, für eine 60 Quadratmeter große Mietwohnung bei 5,27 Euro pro Quadratmeter und für eine 100 Quadratmeter große Mietwohnung bei 6,63 Euro pro Quadratmeter lag. Nach Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer in der Lutherstadt Wittenberg ist davon auszugehen, dass eine Vielzahl der Zweitwohnsitz-Inhaber ihren Zweitwohnsitz abmeldet. Die Wirtschaftlichkeitsanalyse beruht aus diesem Grund einmal auf 375 dauernden Zweitwohnsitz-Inhabern und einmal auf 250 dauernden Zweitwohnsitz-Inhabern.

3. Arbeitsprozesse

Die fortlaufende Bearbeitung der Zweitwohnsitzsteuer erfolgt innerhalb der Verwaltung durch die Fachbereiche BS und FC.

3.1 Arbeitsprozesse innerhalb des Fachbereiches BS

- einmal monatlich Übermittlung der Zweitwohnsitz-Inhaber an den Fachbereich FC
- Bearbeitung erfolgt durch den Sachgebietsleiter Bürgerservice
- geschätzter Zeitaufwand 15 Minuten monatlich bzw. 3 Stunden jährlich

Bei ermittelten 1.631 jährlichen Arbeitsstunden (gemäß KGST-Bericht „Kosten eines Arbeitsplatzes 2021/2022“) entfallen 0,18 % der jährlichen Arbeitsstunden auf den beschriebenen Prozess.

3.2 Arbeitsprozesse innerhalb des Fachbereiches FC

Schritt 1:

- schriftliche Mitteilung der Bürger über Zweitwohnsitzsteuer (Versand der Satzung)
- Anforderung von Unterlagen (z.B. Mietvertrag)
- Zeitaufwand pro Vorgang 15 Minuten

Schritt 2:

- Bürger reicht Unterlagen ein
- Unterlagen werden gesichtet
- Verarbeitung des Mietvertrages
- Festsetzung der Steuer
- Erstellung des Bescheides/Anordnung
- SEPA-Lastschriftmandat
- Zeitaufwand pro Vorgang 20 Minuten

Schritt 3:

- Bürger erkennt den Steuerbescheid an
- Bürger reicht das unterschriebene SEPA-Lastschriftmandat ein, inkl. Verarbeitung
- Überwachung des Zahlungseinganges
- Zeitaufwand pro Vorgang 15 Minuten

Schritt 4:

- Bürger erkennt den Steuerbescheid nicht an, Rahmenbedingungen haben sich geändert
- Zeitaufwand pro Vorgang 10 Minuten

Bei 1.631 jährlichen Arbeitsstunden und 375 Zweitwohnsitz-Inhabern entfallen rund 23 % der jährlichen Arbeitsstunden auf diesen Prozess. Bei 1.631 jährlichen Arbeitsstunden und 250 Zweitwohnsitz-Inhabern beträgt der Anteil 15,33 %.

4. Ermittlung der laufenden Verwaltungskosten für das Jahr 2022 gemäß Schätzung der Verwaltung unter Einbeziehung des KGST-Berichtes „Kosten eines Arbeitsplatzes 2021/2022“

	375 Zweitwohnsitz- Inhaber	250 Zweitwohnsitz- Inhaber
Personalkosten		
anteilige Personalkosten Fachbereich FC	14.324,03 €	9.549,36 €
anteilige Personalkosten Fachbereich BS	123 €	123 €
Summe Personalkosten	14.447 €	9.672 €
Sachkosten Büroarbeitsplatz		
Miete, Betriebs- und Unterhaltungskosten	890 €	595 €
Miete für Archiv und Kellerräume	141 €	95 €
Büroausstattung	37 €	25 €
Reisekosten und Seminare	59 €	39 €
Zeitungen und Literatur	38 €	26 €
Büromaterial	81 €	54 €
Porto	116 €	77 €
Miete Kopierer inkl. Kopierpapier	27 €	18 €
Festnetz, Fax, Internet	54 €	36 €
Summe Sachkosten Büroarbeitsplatz	1.443 €	965 €
IT-Kosten		
Hardware	51 €	34 €
Software	65 €	43 €
Schulungskosten allgemein	12 €	8 €
zentrale Leistungen (z.B. Rechenzentrum)	463 €	310 €
Softwarepflege	208 €	139 €
Summe IT-Kosten	799 €	534 €
Gemeinkosten		
Verwaltungs-Overhead	1.445 €	967 €
Fachbereichs-Overhead	1.445 €	967 €
Summe Gemeinkosten	2.889 €	1.934 €
Kosten individuell zuzuordnen		
Bescheiderstellung über die KDG	817 €	544 €
Druck und Kuvertierung über die KDG	89 €	60 €
Porto	1.800 €	1.200 €
Buchungsposten Bankkonto	94 €	63 €
Veröffentlichung der Satzung (neue Brücke)	228 €	228 €
Summe Kosten individuell zuzuordnen	3.028 €	2.095 €
Verwaltungskosten 2022 gesamt	22.606 €	15.201 €

5. Einnahmen-Überschuss-Ermittlung

Annahmen:

- Mietpreis 6,63 Euro pro Quadratmeter
- Wohnungsgröße 30 Quadratmeter
- Zweitwohnsitzsteuer in Höhe von 10 % bzw. 15 % bezogen auf die jährliche Nettokaltmiete
- 375 bzw. 250 Nebenwohnungen in der Lutherstadt Wittenberg

	375 Nebenwohnungen		250 Nebenwohnungen	
	10%	15%	10%	15%
Ertrag	89.505 €	134.258 €	59.670 €	89.505 €
Aufwand	22.606 €	22.606 €	15.201 €	15.201 €
Überschuss	66.899 €	111.651 €	44.469 €	74.304 €

6. Fazit

Im Haushaltskonsolidierungskonzept der Lutherstadt Wittenberg für die Haushaltsjahre 2023/2024 wird unter der Maßnahme „2017-4-007 Überprüfung bestehender Steuersätze/Neueinführung von Steuern“ im Rahmen der Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer ab dem Jahr 2023 mit einem zusätzlichen Ertrag in Höhe von 50,0 T€ kalkuliert. Die Wirtschaftlichkeitsanalyse zeigt auf, dass unter den gegebenen Voraussetzungen die Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer in der Lutherstadt Wittenberg einen Sinn ergibt. Unter Gesichtspunkten der Wirtschaftlichkeit wird die Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer in der Lutherstadt Wittenberg empfohlen.