

Nr.: BV-105/2022**Lutherstadt Wittenberg
Der Oberbürgermeister**

aktuelle Fassung vom: 27.07.2022

Fachbereich Finanzen und
Controlling
Lühnsdorf, Daniela
Tel.: 421 91630**Beschlussvorlage**

Nummer BV-105/2022

Betreff:Satzung der Lutherstadt Wittenberg über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer
(Zweitwohnungssteuersatzung - ZwWhgSt)

Beratungsfolge	Termin	Status
Ortsbürgermeisterrunde	25.08.2022	nicht öffentlich Einleitung des Anhörungsverfahrens
Ortschaftsrat Abtsdorf	15.09.2022	öffentlich anzuhören
Ortschaftsrat Apollensdorf	30.08.2022	öffentlich anzuhören
Ortschaftsrat Boßdorf	31.08.2022	öffentlich anzuhören
Ortschaftsrat Griebo	13.09.2022	öffentlich anzuhören
Ortschaftsrat Kropstädt	30.08.2022	öffentlich anzuhören
Ortschaftsrat Mochau	12.09.2022	öffentlich anzuhören
Ortschaftsrat Nudersdorf	01.09.2022	öffentlich anzuhören
Ortschaftsrat Pratau	14.09.2022	öffentlich anzuhören
Ortschaftsrat Reinsdorf	31.08.2022	öffentlich anzuhören
Ortschaftsrat Schmilkendorf	29.08.2022	öffentlich anzuhören
Ortschaftsrat Seegrehna	12.09.2022	öffentlich anzuhören

Ortschaftsrat Straach	15.09.2022	öffentlich anzuhören
Ausschuss Finanzen, Rechnungsprüfung und Vergabe	06.09.2022	öffentlich vorberatend
Stadtrat	21.09.2022	öffentlich beschließend

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt die Satzung der Lutherstadt Wittenberg über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung – ZwWhgSt) gemäß Anlage 1.

Pflichtaufgabe Freiwillige Aufgabe Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein**ERGEBNISPLANUNG**

Teilhaushalt	20 – Finanzen und Controlling	
Produkt	611101	Steuern, allgemeine Zuweisungen, allgemeine Umlagen
Konten	Aufwandskonto	
	Ertragskonto	403400
Kostenstelle/ Kostenträger		

Aktuelles Haushaltsjahr				Mittelfristige Ergebnisplanung			
Aufwand		Ertrag		Aufwand		Ertrag	
	Euro		Euro	Jahr	Euro	Jahr	Euro
veranschlagt		veranschlagt	0	2023		2023	74.300
				2024		2024	
Bedarf		Bedarf	0	2025		2025	

Begründung:I. Einleitungstext – Ausgangs- bzw. Beschlusslage

Gemäß § 99 Absatz 2 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) haben die Kommunen die zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlichen Finanzmittel zu beschaffen. Dies soll in erster Linie aus sonstigen Finanzmitteln und soweit vertretbar und geboten, aus Entgelten für ihre Leistungen erfolgen. Im Übrigen sind Steuern zu erheben und fristgemäß einzuziehen.

Die Lutherstadt Wittenberg befindet sich seit einigen Jahren in der Haushaltskonsolidierung. Um das bestehende Einnahmepotenzial weiter auszuschöpfen und den Vorgaben der Kommunalaufsicht Rechnung zu tragen, ist die Einführung einer Zweitwohnungssteuer vorgesehen. Im Haushaltskonsolidierungskonzept wird unter der Maßnahme 2017-4-007 ein erwarteter Ertrag in Höhe von 50.000 € kalkuliert. Die Mehreinnahmen sind zur Reduzierung des Fehlbetrages des doppischen Ergebnishaushaltes einzusetzen und dienen damit der Beschleunigung des Haushaltsausgleiches.

Die Satzung soll zum 01.01.2023 in Kraft treten.

Ausgehend von einem Anfangsbestand von 792 gemeldeten Nebenwohnsitzen (per 31.12.2021) in der Lutherstadt Wittenberg und der Erfahrung anderer Kommunen mit Zweitwohnungssteuer ist davon auszugehen, dass sich die vorgenannte Anzahl der Nebenwohnsitze deutlich reduzieren wird.

Gründe dafür sind, dass die betroffenen Einwohner die Beurteilung ihrer Wohnung als Zweitwohnung nochmals in Frage stellen und diese Wohnung dann höchstwahrscheinlich zur Hauptwohnung ummelden oder aber auch komplett abmelden werden. Eine weitere Reduzierung wird durch die Wohnungen, welche gemäß § 2 Absatz 7 der zur Beschlussfassung vorliegenden Zweitwohnungssteuersatzung nicht als Zweitwohnung zu werten sind, erfolgen. § 2 Absatz 7 ist jedoch zum Schutz der Grundrechte unverzichtbar. So wird bspw. mit der Regelung des Buchstaben f) dem in Artikel 6 Absatz 1 Grundgesetz verankerten Grundrecht zum Schutz der Ehe und Familie Rechnung getragen.

Die Wirtschaftlichkeitsanalyse beruht daher auf zwei Annahmen. Zum einen die Reduzierung auf 375 Nebenwohnungen, zum anderen die Reduzierung auf 250 Nebenwohnungen.

Die Zweitwohnungssteuer bemisst sich nach der Höhe der jährlichen Nettokaltmiete. Mit der Zweitwohnungssteuersatzung der Lutherstadt Wittenberg wird ein Steuersatz von 15% der jährlichen Nettokaltmiete erhoben (Prozentsatz von der jährlichen Nettokaltmiete = Zweitwohnungssteuer).

Aus der Wirtschaftlichkeitsanalyse ergibt sich unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen Mietpreises von 6,63 € je Quadratmeter für eine angenommene Wohnungsgröße von 30 Quadratmeter nachfolgender Vergleich:

	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 €

Unter den genannten Voraussetzungen zeigt der Vergleich, dass die Erwartungshaltung aus dem Konsolidierungskonzept bei einem Steuersatz von 15 v. H. voraussichtlich übertroffen wird.

Deutschlandweit liegt der Steuersatz zwischen 8 v. H. und 28 v.H.. In Sachsen-Anhalt konnten nachfolgende Steuersätze für Kommunen über 30.000 EW wie folgt ermittelt werden (Quelle: jeweiliger Internetauftritt):

Bitterfeld-Wolfen	10 v. H.
Halle	10 v. H.
Magdeburg	10 v. H.
Merseburg	10 v. H.
Naumburg (Saale)	10 v. H.
Schönebeck (Elbe)	10 v. H.

II. Beschlussgegenstand

Die Satzung wurde neu erarbeitet.

Gegenstand ist die Einführung einer Zweitwohnungssteuer zum 01.01.2023 für das Innehaben einer Zweitwohnung, diese ist in der Regel der melderechtliche Nebenwohnsitz. Die Zweitwohnungssteuer beträgt 15 v.H. der jeweiligen Nettokaltmiete je Jahr bzw. einer zu ermittelnden Vergleichsmiete.

Zweitwohnungssteuerpflichtig ist, wer im Stadtgebiet der Lutherstadt Wittenberg eine Zweitwohnung oder mehrere Zweitwohnungen innehat. Die Satzung sieht Ausnahmetatbestände vor.

III. Anlage/n

1. Satzung der Lutherstadt Wittenberg über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung - ZwWhgSt)
2. Wirtschaftlichkeitsanalyse