

### Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Verwaltungsausschuss**

---

**Betreff:** Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer in der Universitätsstadt Tübingen (Zweitwohnungsteuersatzung)

Bezug:

Anlagen: 1 Bezeichnung: Satzung zur Einführung einer Zweitwohnungsteuer

---

#### **Beschlussantrag:**

Die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer in der Universitätsstadt Tübingen (Zweitwohnungsteuersatzung) gemäß Anlage 1 wird beschlossen.

| <b>Finanzielle Auswirkungen</b> |   | Jahr: | Folgej.: |
|---------------------------------|---|-------|----------|
| Investitionskosten:             | € | €     | €        |
| bei HHStelle veranschlagt:      |   |       |          |
| Aufwand / Ertrag jährlich       | € | ab:   |          |

#### **Ziel:**

Steigerung der Zahl der mit Erstwohnsitz gemeldeten Personen; Erhöhung der städtischen Einnahmen durch Steuereinnahmen und höhere Schlüsselzuweisungen

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Auf die Vorlage 66/08 wird verwiesen.

Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung vom 29.09.2008 grundsätzlich für die Einführung einer Zweitwohnungsteuer (ZWS) ausgesprochen. In der Beratung traten noch Unklarheiten und Fragen auf, die durch eine weitere Beschlussvorlage ausgeräumt werden sollten. Grundlage für die Beschlussfassung ist die als Anlage beigefügte und leicht überarbeitete Satzung.

### 2. Sachstand

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 17.09.2008 entschieden, dass es mit Bundesrecht vereinbar ist, Studierende, die mit Hauptwohnung bei den Eltern gemeldet sind, zur ZWS für eine Wohnung am Studienort heranzuziehen. Demnach ist es nicht erforderlich, dass der Steuerpflichtige über eine Erstwohnung mit einer rechtlich abgesicherten Nutzung verfügt. Die Gemeinden können in der Satzung allerdings strengere Anforderungen an die „Erstwohnung“ festlegen. So kann die Steuerpflicht für die Zweitwohnung an eine tatsächliche Verfügungsbefugnis über die Erstwohnung geknüpft werden. Auch ist es möglich, sowohl an die Erst- als auch die Zweitwohnung gleiche Anforderungen zu stellen.

Es ist nicht erforderlich, BAföG-Empfänger generell von der Steuererhebung auszunehmen. Es genügt, wenn im Einzelfall die Steuer erlassen werden kann, sofern der Steuerpflichtige nicht über ausreichende finanzielle Mittel verfügt.

#### Erfahrungen anderer Städte

Für die Entscheidungsfindung des Tübinger Gemeinderats wurde versucht, Erfahrungswerte zu ermitteln, die andere Städte bei der Einführung der ZWS gesammelt haben.

In Baden-Württemberg wird in folgenden Städten eine ZWS erhoben: Baden-Baden, Heidelberg, Freudenstadt, Konstanz, Radolfzell, Schramberg, Überlingen, Bad Dürkheim, Bad Säckingen, Furtwangen, Todtnau.

Lediglich Konstanz und Heidelberg sind Universitätsstädte. Beide können nicht zu Vergleichszwecken dienen. Konstanz hat die ZWS bereits vor ca. 25 Jahren eingeführt. Der Fokus lag damals auf den Inhabern von Ferienwohnungen, die durch die Steuer ihren Beitrag für die Finanzierung des Gemeinwesens leisten sollten. Diese Personengruppe hält sich zeitlich untergeordnet in Konstanz auf und kann dort keinen Hauptwohnsitz anmelden.

Heidelberg hat vor drei Jahren die ZWS eingeführt. Der Heidelberger Gemeinderat hat sich jedoch für eine Satzung entschieden, die Studierende grundsätzlich von der Besteuerung ausnimmt. Es wurde ein Satzungstext gewählt, der die Verfügungsbefugnis über zwei Wohnungen voraussetzt. Dies ist beim Kinderzimmer in der elterlichen Wohnung nicht der Fall. Daher sind nur 360 Personen steuerpflichtig. Die Stadt Heidelberg arbeitet gerade an einer Auswertung über die Auswirkung der ZWS auf die Zahl der mit Hauptwohnsitz gemeldeten Personen. Ein Ergebnis liegt noch nicht vor. Studierende werden mit Vergünstigungen im Rahmen einer Erstwohnsitz-Kampagne für die Anmeldung mit Hauptwohnsitz geworben. 2006 nahmen dieses Angebot 1.400 Studierende wahr, 2008 sind es bereits 4.600.

Einige bayerische Städte haben auch seit dem Jahr 2005 eine ZWS eingeführt, deren Erhebung bis dahin landesgesetzlich verboten war. Als Beispiel dient die Stadt Augsburg. Diese führte die ZWS zum 01.01.2005 ein. Im August 2004 waren 20.100 Personen mit Nebenwohnung gemeldet. Nach vier Monaten hatte sich deren Zahl aufgrund der Öffentlichkeitsarbeit auf 18.700 reduziert. Im November 2004 wurden diese Personen durch ein persönliches Anschreiben über die Einführung der ZWS informiert. Bis zum Ende des Jahres wurden ca. 2.000 Nebenwohnung zu Hauptwohnungen erklärt. Im Juni 2005 waren nur noch 10.700 Personen mit Nebenwohnung angemeldet, die zur Abgabe einer Steuererklärung aufgefordert wurden. Bis März 2006 hatten hiervon rund 3.800 ihre Nebenwohnung rückwirkend zum 01.01.2005 ab- bzw. umgemeldet. Weitere ca. 3.600 Einwohner meldeten ihre Nebenwohnung zu einem zwischen Januar 2005 und März 2006 gelegenen Zeitpunkt ab bzw. zur Hauptwohnung um.

Bei der Stadt Nürnberg hat sich die Zahl der mit Hauptwohnsitz gemeldeten Personen von 495.000 Ende 2004 über 499.000 Ende 2005 auf aktuell 503.000 entwickelt. 5.000 Zugängen werden der ZWS zugerechnet. Von ursprünglich 31.500 Nebenwohnsitzen wurden 22.000 ab- bzw. umgemeldet. Steuerpflichtig sind aktuell 1.300 Personen. Mit der Verwaltung der ZWS sind 11 Personen befasst.

Die Stadt Kempten hat ca. drei Jahre nach Einführung der ZWS 65.000 mit Hauptwohnsitz gemeldete Einwohner. Hiervon werden 1.000 der ZWS zugerechnet.

#### Steuerbefreiungen

Die Verwaltung geht davon aus, dass die im Satzungsentwurf enthaltenen vier Steuerbefreiungstatbestände ausreichen. Es ist nicht möglich, alle Eventualitäten in der Satzung zu regeln. Auch die aktuellen Satzungen von Städten, die seit Jahren eine ZWS erheben, enthalten nur wenige Befreiungstatbestände. Von den ZWS-Satzungen in Baden-Württemberg enthalten die meisten nur die verfassungsrechtlich gebotene Steuerbefreiung bei Eheleuten aufgrund beruflich bedingter Zweitwohnung. Lediglich die Satzung von Heidelberg enthält mehr (drei) Befreiungstatbestände, die im Tübinger Satzungsentwurf auch enthalten sind. Der Verwaltung ist auch außerhalb von Baden-Württemberg keine Satzung bekannt, die mehr als vier Befreiungstatbestände enthält.

Beispielsweise ist ein im Ausland Studierender, der in Tübingen bei den Eltern einen Wohnsitz angemeldet hat, auch ohne Befreiungsregelung nicht steuerpflichtig, sofern er keinen weiteren Wohnsitz in Deutschland hat, der zum Hauptwohnsitz erklärt wurde.

Nicht steuerpflichtig wären lt. Satzungsentwurf u.a. Ehepartner, die aus beruflich bedingten Gründen eine Zweitwohnung unterhalten.

Nach dem Satzungsentwurf werden Minderjährige und in Ausbildung befindliche Personen, die bei den Eltern in Tübingen einen Nebenwohnsitz angemeldet haben, steuerbefreit. Durch diese Regelung werden auch Kinder getrennt lebender Eltern befreit, wenn die Kinder bei beiden Elternteilen einen Wohnsitz haben.

Nicht alle Eventualitäten lassen sich in einer Satzung regeln. Die Erfahrung anderer Städte zeigt, dass nahezu jeder Fall, für den Steuerbefreiung reklamiert wird, anders gelagert ist. Durch das Instrumentarium des § 227 der Abgabenordnung ist grundsätzlich die Möglichkeit gegeben, die Steuer zu erlassen, wenn die Erhebung sachlich oder persönlich unbillig wäre. Entsprechende Härten sollen so vermieden werden. Eine ausufernde Befreiung von einzelnen Personengruppen kann rechtswidrig sein, wenn dadurch gegen den Gleichheitsgrundsatz

und somit gegen die Steuergerechtigkeit verstoßen wird. Sofern ein Befreiungstatbestand in die Satzung aufgenommen wird, der bestimmte Personengruppen unberechtigt bevorzugt, kann dies zur Folge haben, dass die Satzung einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhält.

#### Sonstiges

- Die Ummeldung vom Neben- zum Hauptwohnsitz ist kostenlos
- Die Eigenheimzulage der Eltern wird nicht gefährdet, wenn das/ein Kind nur mit Nebenwohnsitz bei den Eltern gemeldet ist.
- Das Kindergeld ist nicht davon abhängig, ob das Kind mit Neben- oder Hauptwohnsitz bei den Eltern gemeldet ist.
- Ein Kraftfahrzeug muss am Hauptwohnsitz zugelassen werden (kostenpflichtig). Dies ist nicht erforderlich, wenn das Kraftfahrzeug auf die Eltern zugelassen ist, wie das häufig der Fall ist.
- Für die eventuelle Mitversicherung von Kindern über die Haftpflicht- oder Hausratsversicherung der Eltern ist es egal, ob das Kind einen Haupt- oder Nebenwohnsitz angemeldet hat.

#### 3. Finanzielle Auswirkungen

Siehe Vorlage 66/08.

#### 4. Anlagen

Satzung zur Einführung einer Zweitwohnungsteuer

# Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer in der Universitätsstadt Tübingen (Zweitwohnungsteuersatzung)

vom ...

Anlage 1 zur Vorlage 66a/2008

Aufgrund § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2008 (GBl. S. 343) i.V.m. §§ 2 und § 9 Abs. 4 Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg in der Fassung vom 17. März 2005 (GBl. S. 206) hat der Gemeinderat am XXXXXX folgende Satzung beschlossen:

## § 1

### Allgemeines

Die Universitätsstadt Tübingen erhebt eine Zweitwohnungsteuer als gemeindliche Jahresaufwandsteuer für das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.

## § 2

### Steuergegenstand

- (1) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung im Sinne von § 16 des Baden-Württembergischen Meldegesetzes in der jeweils geltenden Fassung.
- (2) Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, die melderechtlich als Nebenwohnung erfasst ist. Hat eine Person eine Wohnung inne, mit der sie melderechtlich nicht erfasst ist, dient die Wohnung als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung, wenn die Person eine andere Wohnung als Hauptwohnung im Sinne des Meldegesetzes inne hat.

## § 3

### Steuerbefreiungen

Von den in § 2 Abs. 2 genannten Zweitwohnungen sind steuerfrei

1. Wohnungen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder für Erziehungszwecke zur Verfügung gestellt werden.
2. Wohnungen in betreuten Wohneinrichtungen für alte Menschen, in Alten-, Altenwohn- und Pflegeheimen, Einrichtungen zur vorübergehenden Aufnahme pflegebedürftiger Personen und ähnliche Einrichtungen.
3. Wohnungen, die verheiratete, nicht dauernd getrennt lebende Personen, deren eheliche Wohnung sich nicht im Stadtgebiet Tübingen befindet, aus Gründen ihrer Erwerbstätigkeit, ihrer (Berufs-)Ausbildung oder ihres Studiums inne haben. Eine aus den genannten Gründen vorgehaltene Wohnung liegt vor, wenn diese aufgrund des Beschäftigungsortes nicht nur unregelmäßig oder zeitlich untergeordnet von diesen Personen genutzt wird und wegen der Entfernung zur ehelichen Wohnung oder der Arbeitszeiten die Zweitwohnung für die Berufsausübung erforderlich ist.
4. Wohnungen, die Minderjährige oder noch in Ausbildung befindliche Personen bei den Eltern oder bei einem/beiden Elternteil/en inne haben, soweit sie von den Eltern finanziell abhängig sind.

**§ 4****Steuerschuldner**

- (1) Steuerpflichtig ist jede natürliche Person, welche im Stadtgebiet eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 inne hat (Inhaber einer Zweitwohnung).
- (2) Haben mehrere Steuerpflichtige gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner nach § 44 der Abgabenordnung in der jeweils geltenden Fassung.

**§ 5****Steuermaßstab**

- (1) Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet. Der jährliche Mietaufwand ist die Nettokaltmiete, die der Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung auf Grund eines Vertrages nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerpflicht für ein Jahr zu entrichten hätte (Jahresnettokaltmiete). Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pacht, Nutzungsentgelt, Erbbauzins, Leibrente.
- (2) Wenn nur eine Bruttokaltmiete (einschließlich Nebenkosten, aber ohne Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 10 % verminderte Bruttokaltmiete. Wenn nur eine Bruttowarmmiete (einschließlich Nebenkosten und Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 20 % verminderte Bruttowarmmiete.
- (3) Für Wohnungen, die

- im Eigentum des Steuerpflichtigen stehen,
- dem Steuerpflichtigen unentgeltlich oder zu einem Entgelt unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind,
- ungenutzt sind,

ist die Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe anzusetzen. Sie wird von der Universitätsstadt Tübingen in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

**§ 6****Steuersatz**

Die Steuer beträgt 5 vom Hundert der Bemessungsgrundlage.

**§ 7****Entstehung und Ende der Steuerpflicht**

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr.
- (2) Die Steuerpflicht für ein Kalenderjahr entsteht am 1. Januar, jedoch frühestens 3 Monate nach Eintritt der Zweitwohnungseigenschaft am ersten Tag des Folgemonats und nicht vor 01.04.2009.
- (3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige die Zweitwohnung nicht mehr inne hat.

**§ 8**

### **Festsetzung und Fälligkeit der Steuer, Rundung**

- (1) Die Universitätsstadt Tübingen setzt die Steuer für ein Kalenderjahr oder – wenn die Steuerpflicht erst während des Kalenderjahres entsteht – für den Rest des Kalenderjahres durch Bescheid fest. In dem Bescheid kann bestimmt werden, dass die Steuerfestsetzung auch für künftige Zeitabschnitte gilt, solange sich die Bemessungsgrundlagen und der Steuerbetrag nicht ändern.
- (2) Die Steuer wird einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig. Bis zur Bekanntgabe eines neuen Steuerbescheides ist die Steuer jeweils zum 01. Juli eines jeden Jahres fällig und ohne Aufforderung weiter zu entrichten.
- (3) Die Steuer ist auf volle Euro abzurunden.

### **§ 9**

#### **Anzeigepflicht**

- (1) Wer Inhaber einer Zweitwohnung ist bzw. wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dies der Universitätsstadt Tübingen – Abteilung Steuern – innerhalb eines Monats schriftlich anzuzeigen. Die Anmeldung oder Abmeldung von Personen nach dem Meldegesetz gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.
- (2) Die Inhaber einer Zweitwohnung sind verpflichtet, der Universitätsstadt Tübingen die für die Höhe der Steuer maßgeblichen Veränderungen unverzüglich schriftlich zu melden und über den Umfang dieser Veränderungen – auf Verlangen auch unter Vorlage entspr. Unterlagen – Auskunft zu erteilen.

### **§ 10**

### **Steuererklärung**

- (1) Der Inhaber einer Zweitwohnung ist zur Abgabe einer Steuererklärung verpflichtet. Zur Abgabe einer Steuererklärung ist auch verpflichtet, wer hierzu von der Universitätsstadt Tübingen aufgefordert wird.
- (2) Der Steuerpflichtige hat innerhalb eines Monats nach Aufforderung oder bei Änderung des Steuermaßstabes nach § 5 eine Steuererklärung abzugeben.
- (3) Die nach dem Formblatt der Universitätsstadt Tübingen zu erstellende Steuererklärung ist eigenhändig zu unterschreiben.
- (4) Die Stadt kann zum Nachweis der Angaben geeignete Unterlagen, insb. Mietverträge, Mietänderungsverträge und Vergleichsmieten anfordern.

### **§ 11**

#### **Mitwirkungspflichten**

Die Mitwirkungspflichten Dritter, insbesondere derjenigen, die dem Steuerpflichtigen die Wohnung überlassen oder ihm die Mitbenutzung gestatten - z.B. Vermieter, Grundstücks- oder Wohnungseigentümer oder Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz in der jeweils geltenden Fassung – ergeben sich aus § 93 AO.

### **§ 12**

#### **Kleinbetragsregelung**

Eine Festsetzung oder Änderung der Steuer unterbleibt, wenn diese einen Betrag von 30,00 Euro nicht überschreitet.

**§ 13****In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am 01.01.2009 in Kraft.

Tübingen, den ...

Boris Palmer  
Oberbürgermeister