



Stadt Coswig (Anhalt)

Beschluss

öffentlich

Vorlage-Nr: COS-BV-469/2023

Aktenzeichen: zü

Datum: 17.10.2023

Einreicher: Bürgermeister

Verfasser: Kämmerei

Betreff:

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Coswig (Anhalt) einschließlich ihrer Ortsteile (Zweitwohnungssteuersatzung – ZWStS)

Beratungsfolge		Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
		S o l l	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
01.11.2023	Ortschaftsrat Thießen	5	5	0	2	1	2
02.11.2023	Ortschaftsrat Möllensdorf	3	2	0	2	0	0
02.11.2023	Ortschaftsrat Klieken	5	4	0	4	0	0
02.11.2023	Ortschaftsrat Hundeluft	3	3	0	2	1	0
02.11.2023	Ortschaftsrat Jeber-Bergfrieden	7	7	0	7	0	0
06.11.2023	Ortschaftsrat Ragösen	3	3	0	3	0	0
06.11.2023	Ortschaftsrat Senst	4	4	0	4	0	0
06.11.2023	Ortschaftsrat Zieko	5	5	0	5	0	0
06.11.2023	Ortschaftsrat Köselitz	4	3	0	3	0	0
06.11.2023	Ortschaftsrat Bräsen	4	3	0	3	0	0
06.11.2023	Ortschaftsrat Buko	5	5	0	5	0	0
06.11.2023	Ortschaftsrat Cobbelsdorf	6	6	0	6	0	0
06.11.2023	Ortschaftsrat Düben	4	4	0	0	0	4
06.11.2023	Ortschaftsrat Stackelitz	5	5	0	5	0	0
07.11.2023	Ortschaftsrat Wörpen	4	4	0	4	0	0
14.11.2023	Haupt- und Finanzausschuss	10	9	0	9	0	0

15.11.2023	Ortschaftsrat Serno	7	5	0	5	0	0
30.11.2023	Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt)	26	18	0	16	0	2

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) beschließt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Coswig (Anhalt) einschließlich ihrer Ortsteile.

Beschlussbegründung:

Aufgrund der Ungleichbehandlung fordert der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) eine Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Coswig (Anhalt) sowie ihrer Ortsteile. Bisher wurde lediglich im Ortsteil Bräsen eine Zweitwohnungssteuer erhoben.

Zudem befindet sich die Stadt Coswig (Anhalt) seit Jahren in der Haushaltskonsolidierung. Um das bestehende Einnahmepotenzial weiter auszuschöpfen und den Vorgaben der Kommunalaufsicht Rechnung zu tragen, ist die Erhebung der Zweitwohnungssteuer bereits im Konsolidierungskonzept der Stadt Coswig (Anhalt) niedergeschrieben.

Ein Auszug aus dem Einwohnermelderegister der Stadt Coswig (Anhalt) zeigt, dass zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Satzung (Juni 2023) 231 Einwohner eine Nebenwohnung in der Stadt Coswig (Anhalt) unterhielten. Es ist damit zu rechnen, dass nach Einführung der Zweitwohnsitzsteuer eine Vielzahl der Zweitwohnsitz-Inhaber ihren Zweitwohnsitz aufgibt. Gründe dafür sind, dass die betroffenen Einwohner die Beurteilung ihrer Wohnung als Zweitwohnung nochmals in Frage stellen und diese dann höchstwahrscheinlich zur Hauptwohnung ummelden oder aber auch komplett abmelden. Eine weitere Reduzierung wird durch die Wohnungen, welche gemäß § 2 Absatz 6 der zur Beschlussfassung vorliegenden Zweitwohnungssteuersatzung nicht als Zweitwohnung zu werten sind, erfolgen.

Gleichzeitig befinden sich im Stadtgebiet der Stadt Coswig (Anhalt) Zweitwohnungen auf sog. Erholungsgrundstücken, wie beispielsweise im Ortsteil Bräsen.

Die bisherigen Einnahmen aus der Zweitwohnungssteuer belaufen sich auf ca. 7.500 €.

Die Zweitwohnungssteuer bemisst sich nach der Höhe der jährlichen Nettokaltmiete. Mit der vorliegenden Satzung zur Erhebung der Zweitwohnungssteuer der Stadt Coswig (Anhalt) einschließlich ihrer Ortsteile wird ein Steuersatz von 15 % der jährlichen Nettokaltmiete erhoben.

Anstelle des jährlicher Mietaufwand gilt die ortsübliche Miete für solche Wohnungen, die eigengenutzt, ungenutzt, zum vorübergehenden Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind. Die übliche Miete wird in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird. Diese wird aus dem örtlichen Mietpreis für die Stadt Coswig (Anhalt) ermittelt.

Der durchschnittliche Mietpreisspiegel der Stadt Coswig (Anhalt) liegt für

bis zu 30 m² Wohnungen bei 5,31 €

bis zu 60 m² Wohnungen bei 5,55 €

bis zu 100 m² Wohnungen bei 4,79 €.

(Stand: Ende Juli 2023)

(Quelle: <https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Coswig-Anhalt/13197>)

Der zuletzt verwendete Mietspiegel für die Ortschaft Bräsen aus dem Jahre 2017 lag bei 4,41 € pro Quadratmeter.

In der Gegenüberstellung des alten Steuersatzes und des neuen für die Ortschaft Bräsen, ergeben sich Mehreinnahmen in Höhe von ca. 5.000 €.

Auf Grundlage der Erfahrungswerte der Ortschaft Bräsen ergibt sich eine durchschnittliche Größe der Bungalows von ca. 36,56 Quadratmetern. Diese multipliziert mit der ortsüblichen Miete bei bis zu 60 Quadratmeter Wohnungen in Höhe von 5,55 € ergibt eine Jahresrohmiere von 2.413 €. Mit einem Steuersatz von 15 % ergibt sich eine durchschnittliche jährliche Zweitwohnungssteuer von 361,96 €.

Diese durchschnittliche, jährliche Zweitwohnungssteuer in Höhe von 361,96 € wurde zur Ermittlung der weiteren zusätzlichen Mehreinnahmen herangezogen.

Laut unserer Programmauswertung könnten sich zusätzliche Mehreinnahmen in Höhe von ca. 130.000 € ergeben.

In Buko:	20 Bungalows	7.239,20 €
In Möllensdorf:	120 Bungalows	43.435,20 €
In Zieko:	200 Bungalows	72.392,00 €
In Coswig:	17 Bungalows	6.153,32 €

Dies basiert allerdings auf Schätzungen und Annahmen. Die tatsächlichen Mehreinnahmen lassen sich schwer ermitteln, da es bisher keine Grundlage gibt.

Ebenso kommen noch die Einnahmen aus den oben genannten Nebenwohnungen hinzu, die sich ebenfalls schwer ermitteln lassen.

In der Auswertung der Eigentümerdaten bspw. bei den Zweitwohnungen auf den Erholungsgrundstücken (Bungalowsiedlungen), sind 90 Prozent nicht Einwohner der Stadt Coswig (Anhalt) oder ihrer Ortsteile.

Deutschlandweit liegt der Steuersatz zwischen 8 v. H. und 28 v. H.

Der Steuersatz der umliegenden Städte im Landkreis Wittenberg liegt bei 10 v. H., die Stadt Lutherstadt Wittenberg hat im Jahr 2022 ihre Satzung neu erarbeitet und beschlossen. Sie hat ebenfalls einen Steuersatz von 15 v. H. beschlossen.

Aus der Teilnahme am Seminar „nachhaltige Haushaltskonsolidierung“ bei der Sikosa, gab es ebenfalls den Hinweis, dass mittlerweile 15 v. H. angesetzt werden sollten.

Finanzielle Auswirkungen:

JA: NEIN:

Aufwendungen/Auszahlungen:

Erträge/Einnahmen:

Planmäßig bei Kto.: 61101.403400

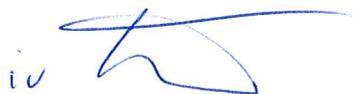
Überplanmäßig bei Kto.:

Außerplanmäßig bei Kto.:

Bemerkungen:

Anlagen:

- Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Coswig (Anhalt) und ihrer Ortsteile
- Erklärung zur Zweitwohnungssteuererhebung



Christian Dorn
Vorsitzender des Stadtrates



Axel Clauß
Bürgermeister