

Beschlussvorlage

Stadt/2025/0068

STADT VALLENDAR

Geschäftszeichen	Datum	
Fachbereich 4 - Finanzen - 4 41301_Ho	02.07.2025	öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Status	TOP	Abst.Ergebnis
Hauptausschuss Stadt	19.08.2025	öffentlich		
Stadtrat	02.09.2025	öffentlich		

Erhöhung der Zweitwohnungssteuer -Antrag CDU-Stadtratsfraktion vom 19.03.2025-**Beschlussvorschlag:**

Der Hauptausschuss empfiehlt dem Stadtrat / Der Stadtrat beschließt folgenden Steuersatz zum 01.01.2026:

1. unverändert 10 v.H.
2. Erhöhung von 10 v.H. auf 20 v.H.
3. Erhöhung von 10 v.H. auf __ v.H.

§ 5 Satz 1 der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Vallendar vom 27.09.2018 wird wie folgt geändert:

Die Steuer beträgt jährlich 10 v.H. (bis 31.12.2025) und ab 01.01.2026 __ v.H. des Steuermaßstabs nach § 4.

Problembeschreibung:

Mit beigefügtem Antrag vom 19.03.2025 hat die CDU Stadtratsfraktion Vallendar eine Erhöhung des Zweitwohnungssteuersatzes von 10 auf 20 % der Nettokaltmiete beantragt. Es wird auf die Mitteilung des Stadtrates vom 01.07.2025 verwiesen.

Zum 01.01.2019 wurde die Zweitwohnungssteuer in der Stadt Vallendar eingeführt. Ziel der Einführung war damals primär nicht die Erzielung von Steuereinnahmen durch die Zweitwohnungssteuer, sondern Personen mit einem Zweitwohnsitz dazu zu bewegen, sich mit Hauptwohnsitz in Vallendar anzumelden bzw. sich bei Neuzuzug direkt mit Hauptwohnsitz in Vallendar anzumelden (u.a. um mehr Einnahmen durch den kommunalen Finanzausgleich zu erzielen; Schlüsselzuweisungen etc.).

Dies wird auch durch die Entwicklung der Einwohnerzahlen belegt, die deutlich zeigt, dass durch die Einführung zum 01.01.2019 die Zahl der Hauptwohnsitze stetig gestiegen ist. Zu erwähnen ist jedoch in diesem Zusammenhang auch, dass sich u.a. die Zahl der Studentinnen und Studenten der Wissenschaftlichen Hochschule für Unternehmensführung (WHU) in den letzten Jahren stark erhöht hat, so dass die Zahl der Nebenwohnsitze trotz Erhöhung der Hauptwohnsitze nicht gesunken ist, sondern teilweise leicht gestiegen ist.

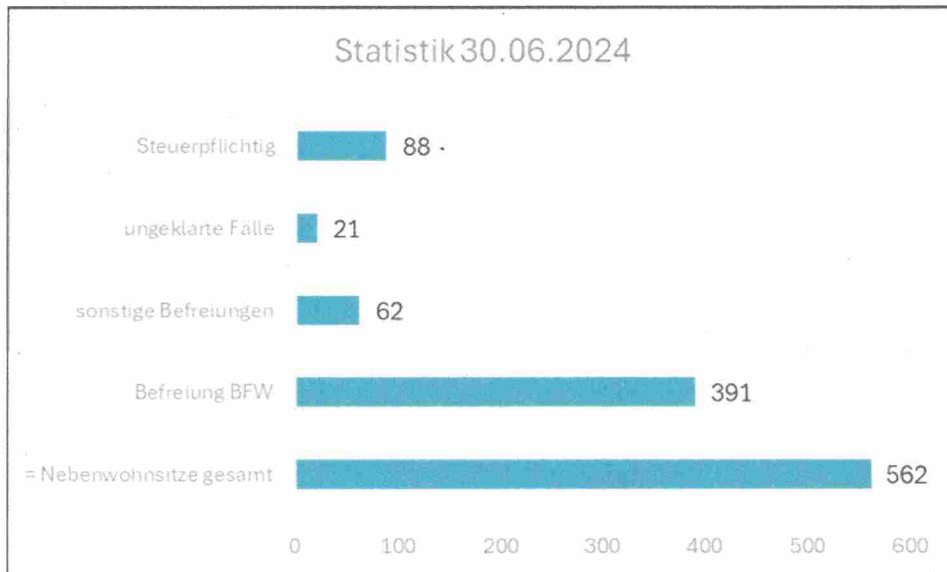
<u>Stand</u>	<u>Gesamt</u>	<u>Haupt- wohnsitz (HW)</u>	<u>Neben- wohnsitz (NW)</u>
30.06.2014	8.816	8.190	626
30.06.2015	8.840	8.213	627
30.06.2016	8.870	8.290	580
30.06.2017	8.953	8.341	612
30.06.2018	9.050	8.439	611
30.06.2019	8.932	8.517	415
30.06.2020	9.138	8.674	464
31.12.2020	9.273	8.726	547
30.06.2021	9.208	8.661	547
31.12.2021	9.453	8.839	614
30.06.2022	9.455	8.877	578
31.12.2022	9.799	9.188	611
30.06.2023	9.567	9.004	563
30.06.2024	9.789	9.227	562
31.05.2025	9.963	9.353	610

Seit Einführung wurden bisher folgende Erträge erzielt:

2019	61.873,65 €
2020	55.884,72 €
2021	54.699,97 €
2022	49.369,86 €
2023	37.786,90 €
2024	42.071,07 €
2025*	46.088,00 €

* Stand: 30.06.2025

Aktuell (Stand 01.07.2025) sind 79 Personen steuerpflichtig veranlagt. Im Gesamtjahreszeitraum bis 30.06.2025 waren es 129 (50 Steuerfälle wurden beendet wegen Aufgabe der Zweitwohnung).



Ungeklärte Fälle = Nebenwohnsitz besteht nicht mehr, jedoch noch gemeldet
 Sonstige Befreiung = „Kinderzimmer“ bei den Eltern, NW aus beruflichen Gründen
 BFW = Berufsförderungswerk (befreit gem. § 2 Abs. 7 ZwStS)

Wer im Stadtgebiet eine Zweitwohnung bezieht, hat dies der Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar innerhalb von einem Monat durch amtlichen Vordruck anzuzeigen (§ 9 Abs. 1 Zweitwohnungssteuersatzung, nachfolgend ZwStS).

Über Personen, die sich mit Nebenwohnung beim Einwohnermeldeamt anmelden, erhält die Verwaltung turnusmäßig Mitteilungen/Listen und diese werden zur Abgabe der Steuererklärung aufgefordert (u.a. mit Vorlage von geeigneten Unterlagen, z.B. Mietverträge, Mietbescheinigungen...) und anschließend zur Steuer herangezogen.

Von den Eigentümern/Hausverwaltungen der Studentenwohnheime werden ebenfalls turnusmäßig der Verwaltung Mieterlisten übersandt. Die Studentinnen und Studenten werden angeschrieben und über die Möglichkeiten der Zweitwohnungssteuer informiert (Anmeldung mit Nebenwohnsitz = zweitwohnungssteuerpflichtig, Anmeldung mit Hauptwohnsitz = nicht zweitwohnungssteuerpflichtig, keine Meldung = Ordnungswidrigkeit). Mieter, die sich gar nicht zurückmelden, werden aufgrund der von den Hausverwaltungen angegebenen Mieten für die jeweilige Wohnung von Amts wegen veranlagt. Spätestens mit Zugang des Bescheides erfolgt in der Regel eine Reaktion.

Mit dieser Vorgehensweise konnte verwaltungsseitig erreicht werden, dass sich Mieter nachträglich mit Hauptwohnsitz in der Stadt angemeldet haben, um der Zweitwohnungssteuerpflicht zu entgehen. Die Übrigen werden zur Zweitwohnungssteuer veranlagt.

Da der Verwaltung aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Listen z.B. aller Studentinnen und Studenten der Hochschulen zur Verfügung gestellt werden, ist klar, dass es eine Dunkelziffer in diesem Bereich gibt, da es viele Mieter kleinerer Wohnungen gibt, die nicht zu den Studentenwohnheimen gehören und die sich nicht beim Einwohnermeldeamt anmelden. Diese Personen werden nicht erfasst, es sei denn der Verwaltung wird die Vermietung bekannt.

Um diese Dunkelziffer so gering wie möglich zu halten, wird die Verwaltung zukünftig mehrmals im Jahr an die Mitteilungspflichten der Mieter und Vermieter appellieren und diesbezüglich entsprechende Veröffentlichungen schalten (im Heimat-Echo).

Vermieter sind nach der Satzung zur Auskunft und Mitteilung der relevanten Daten verpflichtet. Wenn jedoch der Verwaltung nicht bekannt ist, dass Wohnungen vermietet werden, wird die Dunkelziffer immer vorhanden sein.

Nach Rücksprache mit anderen Städten mit Zweitwohnungssteuer kam heraus, dass auch dort die o.g. Vorgehensweise praktiziert wird. Auch diese Städte sind sich der Dunkelziffer bewusst.

Eine Erhöhung des Steuersatzes würde diese Dunkelziffer voraussichtlich noch erhöhen.

Beispiele Zweitwohnungssteuersätze anderer Städte:

Stadt	Steuer-satz	Bundesland
Koblenz	10%	RLP
Mainz	10%	RLP
Trier	10%	RLP
Landau	10%	RLP
Ludwigshafen	10%	RLP
Kaiserslautern	10%	RLP
Worms	10%	RLP
Frankfurt	10%	Hessen
Köln	10%	NRW
Hamburg	8%	Hamburg
Hannover	10%	Niedersachsen
Stuttgart	10%	BW
Nürnberg	10%	Bayern
München	18%	Bayern
Dresden	10%	Sachsen
Bremen	12%	Bremen

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den Steuersatz nicht zu erhöhen. Wie aus der v.g. Übersicht zu ersehen ist, betragen die Steuersätze in Rheinland-Pfalz in der Regel 10 %. Selbst die klassischen Studentenstädte Mainz und Trier haben den gleichen Steuersatz wie die Stadt Vallendar.

Ob und inwieweit eine Erhöhung auf 20 % einer rechtlichen Überprüfung Stand hält („Erdrosselungswirkung“) könnte erst in einem späteren Klageverfahren überprüft werden. Für Rheinland-Pfalz gibt es noch keine entsprechenden Verfahren und Urteile, da auch keine rheinlänpfälzische Kommune solch hohe Steuersätze beschlossen hat..

Das Verwaltungsgericht München hat in einem Urteil vom 27.07.2023 (Az. M 10 K 21.5510) einen Zweitwohnungssteuersatz bis zu einschließlich 20 % als zulässig erklärt („...hat keine erdrosselnde Wirkung...“). Ob und inwieweit das Verwaltungsgericht Koblenz ein gleichlautendes Urteil fällen würde, kann nicht prognostiziert werden.



Adolf T. Schneider
Bürgermeister der VG Vallendar