



Stadt T E T T N A N G

Ortschaftsrat Kau

- öffentlich am 12.01.2026

Ortschaftsrat Tannau

- öffentlich am 12.01.2026

Ortschaftsrat Langnau

- öffentlich am 13.01.2026

Verwaltungsausschuss

- öffentlich am 15.01.2026

Gemeinderat

- öffentlich am 28.01.2026

Sitzungsvorlage 206/2025/1

Stadtkämmerei

Schubert, Claudia

**Einführung einer Zweitwohnungssteuer mit Erlass der
Zweitwohnungssteuersatzung**

Der Ortschaftsrat Kau hat zunächst über einen Steuersatz von 25 % abgestimmt. Dies wurde bei 2 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und 3 Enthaltungen abgelehnt.

Anschließend würde über einen Steuersatz von 20 % abgestimmt. Dies wurde bei 7 Ja-Stimmen einstimmig beschlossen.

Der Ortschaftsrat Tannau hat zunächst über einen Steuersatz von 25 % abgestimmt. Dies wurde bei 4 Ja-Stimmen und 5 Nein-Stimmen mehrheitlich abgelehnt.

Anschließend würde über einen Steuersatz von 20 % abgestimmt. Dies wurde bei 7 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen mehrheitlich beschlossen.

Der Ortschaftsrat Langnau hat bei 6 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen mehrheitlich einen Steuersatz von 25 % beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss hat bei 8 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen mehrheitlich einen Steuersatz von 25 % beschlossen.

Beschlussvorschlag (In der Satzung in der Anlage wurde der Steuersatz auf 25 % geändert)

1. Der Einführung einer Zweitwohnungssteuer wird zugestimmt.
2. Die in der Anlage beigefügte Zweitwohnungssteuersatzung wird beschlossen.

Anlagen:
Satzungsentwurf mit Änderung VA

Finanzierung

Finanzielle Auswirkungen:	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
---------------------------	--	-------------------------------

Ausgaben:	
Vorhandener Planansatz:	EUR
Kostenträger, Sachkonto, Auftrag	EUR
Benötigte Mittel insgesamt:	EUR
Benötigte Mittel über dem Planansatz (Über-/außerplanmäßige Ausgaben):	EUR
Folgekosten:	
- laufende Sachkosten	
- Personalkosten einmalig zur Einführung	5.258 EUR
- Personalkosten laufend / Jahr	4.207 EUR
Einnahmen:	
Noch einzuplanender Planansatz:	ca. 300.000 EUR
Kostenträger, Sachkonto, Auftrag	611000/61100000 - 3034000
Tatsächliche Einnahmen:	EUR

Genehmigung der überplanmäßigen/ außerplanmäßigen Ausgaben:	
Mehrausgaben gegenüber Planansatz:	EUR
<p>Die Voraussetzungen für über-/außerplanmäßige Ausgaben gemäß § 84 GemO liegen vor:</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein</p> <p>Diese können abgedeckt werden durch: Verbuchungsort eingeben</p> <p>Zuständigkeit (Wertgrenze) laut Hauptsatzung liegt beim</p> <p><input type="checkbox"/> VA/TA (15.000 EUR bis 75.000 EUR)</p> <p><input type="checkbox"/> GR (über 75.000 EUR)</p>	

Ergänzende Erläuterungen:

1. Sachverhalt

Im Zuge der Haushaltskonsolidierung wurde die Verwaltung beauftragt, die Einführung einer Zweitwohnungssteuer zu prüfen und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.

2. Rechtliche Grundlagen

Die Kommunen sind berechtigt, örtliche Verbrauch- und Aufwandsteuern zu erheben. Die Zweitwohnungssteuer gehört zu den Aufwandsteuern. Eine weitere Wohnung gilt als Ausdruck besonderer wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit und wird aus diesem Grund als besonderer Aufwand besteuert.

Das Aufkommen aus örtlichen Verbrauch- und Aufwandsteuern verbleibt vollständig bei der Kommune und fließt nicht in den Finanzausgleich ein.

3. Gründe für die Einführung einer Zweitwohnungssteuer

Es sollen möglichst alle, die die städtischen Einrichtungen (Schwimmbäder, Büchereien, etc.) nutzen können, finanziell beteiligt werden. Eine wichtige Einnahmequelle für den Gemeindehaushalt sind dabei die Landeszuweisungen im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs. Die Höhe dieser Zuweisungen hängt von der mit Hauptwohnung gemeldeten Personen ab. Durch die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer kann dazu animiert werden, den Hauptwohnsitz in der Gemeinde anzumelden, sofern dies der tatsächliche Lebensmittelpunkt ist.

Ein weiterer Aspekt für die Einführung einer Zweitwohnungssteuer ist die Knappheit an Wohnraum. Mit Hilfe der Zweitwohnungssteuer soll das Halten von Zweitwohnungen eingedämmt werden, um das Wohnungsangebot für Wohnungssuchende zu erhöhen.

4. Steuergegenstand

Steuergegenstand der Zweitwohnungssteuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet. Als Zweitwohnung gilt jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung für seinen persönlichen Lebensbedarf innehat. Es ist unerheblich, ob die Hauptwohnung in der gleichen Gemeinde liegt wie die Nebenwohnung.

5. Bemessungsgrundlage

Als Steuermaßstab wird bei der Zweitwohnungssteuer überwiegend der jährliche Mietaufwand zugrunde gelegt.

Als jährlicher Mietaufwand wird die Nettokaltmiete verstanden, die der Steuerschuldner aufgrund seines Mietvertrages im Besteuerungszeitpunkt schuldet.

Für eine Wohnung, die im Eigentum des Steuerpflichtigen steht oder dem Steuerpflichtigen unentgeltlich oder zu einer Miete unterhalb der ortsüblichen

Miete überlassen wird, ist die Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe anzusetzen.

6. Steuersatz

Die Höhe des Steuersatzes liegt im Ermessen der Gemeinde. Der Steuersatz darf allerdings keine erdrosselnde Wirkung haben. Die Grenze der zulässigen Besteuerung ist dann überschritten, wenn infolge der Höhe des Steuersatzes das Innehaben einer Zweitwohnung wirtschaftlich unmöglich gemacht wird.

Übersicht der Steuersätze von umliegenden Kommunen:

Kommune	Steuersatz	Anzahl Steuerpflichtige	Planansatz HH 2025
Überlingen	35 % des jährlichen Mietaufwands	713	2,14 Mio. €
Friedrichshafen	35 % des jährlichen Mietaufwands		840.000 €
Meersburg	35 % des jährlichen Mietaufwands		830.000 €
Ravensburg	10 % des jährlichen Mietaufwands ab 2026: 25% ab 2028: 30% ab 2030: 35%	150	100.000 €
Weingarten	25 % des jährlichen Mietaufwands	164	100.000 €
Meckenbeuren	85 € je angefangene 250 € Mietaufwand pro Jahr		50.000 €
Kressbronn	80 € je angefangene 250 € Mietaufwand pro Jahr		812.000 €
Eriskirch	110 € je angefangene 500 € Mietaufwand pro Jahr	30	50.000 €
Langenargen	140 € je angefangene 500 € Mietaufwand pro Jahr ab 2026: 35%	312	730.000 €
Wangen	10 % des jährlichen Mietaufwands		70.000 €
Markdorf	18 % des jährlichen Mietaufwands ab 2026: 23% ab 2028: 27%	92	160.000 €
Oberteuringen	40 € je angefangene 500 € Mietaufwand pro Jahr		16.000 €

7. Steuerschuldner

Steuerpflichtig ist generell jede volljährige Person, die im Gemeindegebiet eine Zweitwohnung innehat. Von der Steuerpflicht sind Minderjährige ausgenommen, da sie ihren Wohnsitz nicht frei bestimmen können.

Mögliche Befreiungstatbestände

(In den Nachbarkommunen betrifft dies im Schnitt 2/3 der Zweitwohnsitze)

- Wohnungen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder zum Zwecke der Erziehung zur Verfügung gestellt werden.
- Wohnungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen und sich in Pflegeheimen, Behindertenheimen oder vergleichbaren Einrichtungen befinden.
- Die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer auf die Inhabung einer aus beruflichen Gründen gehaltenen Wohnung eines nicht dauernd getrenntlebenden Ehegatten, dessen eheliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet, diskriminiert die Ehe und verstößt gegen Art. 6 Abs. 1 GG.
- Zweitwohnungen, die Auszubildende oder Studierende bei den Eltern oder einem Elternteil innehaben, soweit sich die Hauptwohnung am Ausbildungs- oder Studienort befindet.
- Gemeinschaftsunterkünfte von Soldaten oder Polizeivollzugsbeamten und Personen, die in einer Justizvollzugsanstalt einsitzen.

8. Personalaufwand

Für die Einführung der Software und die Erhebung der erforderlichen Daten der Zweitwohnsitze wird ein Personalaufwand einer 25%-Stelle für die Dauer von 3 Monaten geschätzt (einmalig 5.258 €)

Danach wird von einem Personalaufwand von 5% ausgegangen (4.207 €/Jahr)

9. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung hat, basierend auf dem Satzungsmuster des Gemeindetags und Satzungen von Nachbargemeinden, die beigefügte Satzung zur Erhebung einer Zweitwohnungssteuer erarbeitet. Es wird darin ein Steuersatz von 20% vorgeschlagen. Der Verwaltungsausschuss hat sich für einen Steuersatz von 25% ausgesprochen.

Berechnungsbeispiel für die Stadt Tett nang

Angenommene durchschnittliche Kaltmiete: 700 € / Monat

Gemeldete Zweitwohnsitze laut Einwohnermeldeamt: 517 (Anmerkung: es wäre noch zu prüfen, wie viele davon tatsächlich steuerpflichtig sind, deshalb beispielhaft eine Rechnung mit 1/3 der gemeldeten Zweitwohnsitze)

Steuersatz	Jährliche Steuer für den Einzelnen	Jährliche Einnahmen für die Stadt Tett nang
15%	$700 \times 12 \times 15\% = 1.260 \text{ €}$	$1.260 \times 517 = 651.420 \text{ €}$ $1.260 \times 180 = 226.800 \text{ €}$
20%	$700 \times 12 \times 20\% = 1.680 \text{ €}$	$1.680 \times 517 = 868.560 \text{ €}$ $1.680 \times 180 = 302.400 \text{ €}$
25%	$700 \times 12 \times 25\% = 2.100 \text{ €}$	$2.100 \times 517 = 1.085.700 \text{ €}$ $2.100 \times 180 = 378.000 \text{ €}$

