

Aktennotiz

Kalkulationsfaktoren für die Anzahl der potentiellen ZWST Pflichtigen in der Stadt Gerolstein und den Stadtteilen

Für die Kalkulation werden die Grundsteuerzahler in der Stadt Gerolstein in 2022 berücksichtigt mit 3902 Grundsteuerzahlern. Hiervon sind ca. 163 Grundstücke unbebaut und 121 als Geschäftsgrundstück deklariert.

Es gibt 1113 Grundsteuerzahler, die nicht mit Hauptwohnung in Gerolstein angemeldet sind. Da wir davon ausgehen, dass bei der Prüfung der auswärtigen Grundstückseigentümer viele Häuser und Wohnungen vermietet sein werden (überwiegend mit Hauptwohnung) und daher nicht für den Eigenbedarf zur Verfügung stehen, gehen wir prozentual von 12 -20 Prozent der auswärtigen Steuerzahler aus, dass sie potenziell zweitwohnungssteuerpflichtig sind.

$1113 \times 12 \% = 133$ ZWST Fälle

$1113 \times 20 \% = 222$ ZWST Fälle

Es gibt auch Beispiele in der Verbandsgemeinde Gerolstein wie z.B. die

- Ortsgemeinde Lissendorf, wo bei 271 auswärtigen Grundsteuerzahlern 50 Prozent zweitwohnungssteuerpflichtig sind. (In Lissendorf gibt es ein ausgewiesenes Ferienhausgebiet.)
- Die Ortsgemeinde Gönnersdorf, wo bei 147 auswärtigen Grundsteuerzahlern 33 Prozent zweitwohnungssteuerpflichtig sind. (Auch hier gibt es ein ausgewiesenes Ferienhausgebiet)
- Die Stadt Hillesheim, wo bei 342 auswärtigen Grundsteuerzahlern 12 % zweitwohnungssteuerpflichtig sind.
- Die Ortsgemeinde Stadtkyll, wo bei 256 auswärtigen Grundsteuerzahlern 36 % zweitwohnungssteuerpflichtig sind. In Stadtkyll ist der Campingplatz Landal Greenparks.
- Die Ortsgemeinde Jünkerath, wo bei 351 auswärtigen Grundsteuerzahlern 13% zweitwohnungssteuerpflichtig sind.

Wenn wir für die Kalkulation der potentiellen ZWST von einem Mittelwert dieser vier Ortsgemeinden und der Stadt Hillesheim mit ihren Stadtteilen ausgehen, wäre der durchschnittliche prozentuale Wert 28,80 Prozent.

Wenn wir von 20 % der auswärtigen Steuerzahler ausgehen in der Stadt Gerolstein liegen wir bei **222** potentiell Steuerpflichtigen. Wenn es sehr gut läuft könnten es auch 30 % der auswärtigen Steuerzahler sein mit 333 potentiell Steuerpflichtigen.

Im Mietpreisspiegel des Finanzamtes Daun aus dem Jahre 1996 sind für die einzelnen Stadtteile der Stadt Gerolstein und die Stadt Gerolstein ein Mietpreis als Nettomiete pro Quadratmeter ohne umlagefähige Nebenkosten wie Z.B. Verbrauchskosten, Grundsteuer, Hausversicherungen, Schornsteinfegergebühren angegeben. Hier wird anhand des Baujahres ein Mietpreis festgelegt und dieser mit der angegebenen Wohnfläche multipliziert. Wenn man das Ergebnis, die monatliche fiktive Miete x 12 Monate rechnet erhält man die Jahresnettomiete. Die Jahresnettomiete wird mit dem festgelegten Steuersatz multipliziert.

Als Beispiel nehmen wir ein Haus in der **Stadt Gerolstein** aus dem **Jahre 1980** mit einer **Wohnfläche von 100 Quadratmeter.**

Berechnung der jährlichen Zweitwohnungsteuer:

4,86 Euro X 100 = 486,00 Euro X 12 = 5832,00 Euro fiktive Jahresmiete

X 10 % = 583,00 Euro Zweitwohnungssteuer

X 11 % = 641,00 Euro Zweitwohnungssteuer

X 12 % = 699,00 Euro Zweitwohnungssteuer

X 13 % = 758,00 Euro Zweitwohnungssteuer

Gehen wir mal von einem Steuersatz von **12 %** aus.

Hier könnten wir, wenn **20 % der auswärtigen Grundsteuerzahler zweitwohnungssteuerpflichtig wären** (1113 x 20%) jeweils die Summe aus der Beispielrechnung X **222** Fälle rechnen. In dem Falle könnten wir von einer Zweitwohnungsteuer im Jahr von **155.178,00 Euro** ausgehen.

Verglichen mit der Stadt Hillesheim wäre mit **12 % der auswärtigen Grundsteuerzahler** zu rechnen. (1113 x 12%) **133** potentielle Steuerpflichtige.

699,00 Euro Zwst X 133 Fälle = **92.967,00 Euro** Zweitwohnungssteuer für die Stadt Gerolstein.

Man könnte auch mit 5 % der Grundsteuerzahler der Stadt Gerolstein ausgehen wie in der Ortsgemeinde Jünkerath oder von 3 % der Grundsteuerzahler wie in der Stadt Hillesheim.

Die Einnahme für die Stadt Gerolstein aus der Zweitwohnungssteuer ist wie Sie sehen von vielen verschiedenen Faktoren abhängig, was jetzt noch nicht genau absehbar sein kann.