Zweitwohnsitzsteuer in Braunlage – eine Kritik! Autor: Mani. M.

Das bestehende Reglement der Zweitwohnsitzsteuer in Braunlage geht am gegenwärtigen Zeitgeist vorbei. Angesichts des enormen Wohnungsleerstandes verschreckt das praktizierte Reglement eher solche Investoren, welche Fewo kaufen und modernisieren wollen, um diese nebst Eigennutzung auch an Gäste zu vermieten. **Der kränkelnde Tourismus im Harz braucht insbesondere auch mehr Angebote an modernisierten Ferienwohnungen um mehr Gäste anzusprechen.**

Das derzeitige Reglement der Zweitwohnsitzsteuer behindert dies – **es besteht daher Modifizierungsbedarf**, was der Autor im Nachfolgenden anhand von Beispielrechnungen und Vergleichen zu anderen Ferienorten aufzeigen will.

Hintergrund:

Der Autor betreibt exklusive Ferienwohnungen** in Sellin/Rügen, Oberstdorf und Willingen** www.exklusiv-fewo.de und erwägt eine weitere **Ferienwohnung in Braunlage** zu kaufen, um diese professionell zu vermarkten. Meine anderen Ferienwohnungen haben ca. 170-250 Belegtage im Jahr.

Aktuelle Zweitwohnsitzsteuerpraxis in Braunlage:

Die Steuer errechnet sich anhand der rechnerischen Mieteinnahmen für eine Wohnung und beträgt vereinfacht derzeit ca. 10€/qm pro Jahr, d.h. für eine 60qm Wohnung werden ca. 600€ Zweitwohnsitzsteuer fällig (lt. Auskunft von Herrn Ullrich/Steueramt). Die Abgabe wird ermäßigt um 25%, wenn der Eigentümer die Wohnung im Jahr mind. 75 Tage an Feriengäste vermietet, um 50% bei Vermietung von mehr als 150 Tagen. **Gänzlich entfällt die Zweitwohnsitzsteuer derzeit nur dann, wenn die Wohnung per Vertrag vollständig (ohne Eigennutzung) an einen professionellen Fewo-Vermarkter abgetreten wird.**

Kritik:

Diese Regelung ist hinsichtlich der aktuellen Übernachtungszahlen und Tourismussituation in Braunlage unrealistisch. Sie stammt vermutlich noch aus vergangenen besseren Zeiten.

Ich verweise hier auch auf eine Beschlussvorlage 2-37-2010 der Stadt Clausthal-Zellerfeld, wo das Thema für die Samtgemeinde Oberharz nahezu deckungsgleich mit meinen nachfolgenden Ausführungen erörtert wurde und eine Regeländerung herbeigeführt worden ist.

Siehe: http://www.samtgemeinde-oberharz.de/media/custom/219_3886_1.PDF

Ist Situation Braunlage: Die statistische Durchschnittsbelegung für Fewo in Braunlage beträgt seit mehreren Jahren nur noch ca. 100 Tage, d.h. die 50% Ermäßigung (>150 Tage) kommt bei kaum einer Fewo zum tragen. Viele Fewo in Braunlage entsprechen zudem nicht modernen Standards.

Im ganzen Harz gibt es keine wirklich professionelle und leistungsstarke Ferienwohnungsagentur, wie beispielsweise meine Vermarkter auf Rügen www.ostseeappartements-ruegen.de oder in Oberstdorf www.oberstdorf-edelweiss.de. Jene vermieten meine Wohnungen ca. 180 Tage (Rügen) und ca. 240 Tage (O-dorf) und leisten **Full-Service** (Gästebetreuung, Rezeption, Marketing, Abrechnung, Reinigung und Pflege, teilw. Hausmeisterdienste) bei 20% Netto-Provision. Die lokalen Anbieter im Harz arbeiten nach Auffassung des Autors nicht zeitgemäß und im Vergleich zu vorgenannten Agenturen unprofessionell, verlangen jedoch ähnliche Provisionssätze.

Auch in Willingen gibt es keine wirklich professionell arbeitende Fewo-Agentur, weshalb der Autor seine Wohnung dort selbst vermarktet mit ca. 190 Belegtagen.

Die Zweitwohnsitzsteuer wird in jenen Orten pragmatisch gehandhabt. **In Oberstdorf** muss eine Wohnung, die ungefähr entsprechend der lokalen Durchschnittsbelegung vermietet wird (O-dorf ca. 145 Tage bei max. 6 Wochen Eigenbelegung), nur 30% der Zweitwohnsitzsteuer zahlen.

Man kann einen Ort wie Oberstdorf hinsichtlich Kosten und Attraktivität jedoch in keinster Weise mit Braunlage vergleichen. Ich zahle derzeit in Oberstdorf mit ca. 260€ deutlich weniger, als ich gegenwärtig in Braunlage (-25% = ca. 500€) für eine äquivalente Wohnung von ca. 70qm zahlen müsste.

Auf **Rügen** (ca. 180 Tage) und in **Willingen** (ca. 190 Tage) bin ich von der Zweitwohnsitzsteuer gänzlich befreit.

Jede Kommune weiß um die zumindest geringfügige Eigennutzung von Fewos, auch wenn diese professionell vermarktet werden. Eine Eigennutzung gänzlich zu untersagen für eine vollständige Befreiung ist nicht praxisgerecht (es fördert nur Tricksereien!), auch wenn höchstrichterliche Entscheidungen dies legitimieren!

Marktsituation Braunlage

Mit der praktizierten Handhabung schneidet sich Braunlage nach Auffassung des Autors ins eigene Fleisch, weil die Regelung Kleininvestoren von Beherbergungsbetrieben bis 8 Betten abschreckt – und damit notwendigen Impulsen gegen den Wohnungsleerstand und Gästezuwachs entgegenwirkt.

Die o.g. Beschlussvorlage in CLZ kommt zu dem Ergebnis, dass für Fewo mit mehr als 100 Belegtagen ein enormer wirtschaftlicher Investitionsaufwand betrieben werden muss, welcher sinngemäß einem professionellen Beherbergungsbetrieb ohne Eigennutzung nicht nachsteht. **Fewo mit mehr als 100 Belegtagen werden daher per Einzelfallprüfung in der Samtgemeinde Oberharz von der Zweitwohnsitzsteuer befreit.**

Eine solche Regelung möchte ich auch für Braunlage anregen, denn moderne und professionell vermarktete Fewo durch engagierte Eigentümer bringen der Stadt Braunlage oftmals sogar mehr Gäste und damit mehr Kaufkraft, als wenn die Wohnungen halbherzig von zweitklassigen Agenturen bewirtschaftet werden. Das verdeutlicht auch das Papier aus CLZ, dass Agenturen oftmals keine ernstzunehmenden Belegtage für Fewo erwirtschaften.

Auch benennt das Papier, dass durch die Neuregelung die Dunkelziffer der Nichtabführung der Kurtaxe deutlich zurückgeht, da eine Kontrolle der Belegungstage für die Kommune ja primär über die Kurtbeitragsabgaben erfolgt – und der Wohnungsinhaber ja an dem Nachweis der Belegtage interessiert ist.

In CLZ wird die Zweitwohnsitzsteuer jetzt ab 70 Vermietungstagen um 50% reduziert, ab 80 Tagen um 65%, **ab 90 Tagen um 80%** und nach wie vor sind im Einzelfall gänzliche Befreiungen bei Vermietung von über 100 Tagen möglich.

Eine ähnliche Regelung wünsche ich mir auch in Braunlage, **da es mir derzeit schwer fällt, eine Investitionsentscheidung für eine Fewo in Braunlage zu treffen,** wobei dies nicht der einzige Hinderungsgrund ist. Die schwierige Tourismussituation mit hohem Investrisiko ist insgesamt ausschlaggebend. Dennoch bin ich an Braunlage interessiert und suche ein geeignetes Objekt. Selbstbewusst möchte ich anmerken, dass Braunlage eine Vielzahl von engagierten Kleininvestoren meiner Art braucht für die Verbesserung der Tourismussituation.

Das nachfolgende Rechenbeispiel soll die **schwierige Kalkulationsgrundlage für eine Fewo in Braunlage** unter gegenwärtigen Marktverhältnissen verdeutlichen. Das Zahlenwerk basiert auf durchschnittlichen Wirtschaftszahlen und Erfahrungswerten des Autors, wie sie für eine mit 3-4Sternen klassifizierte Qualitäts-Ferienwohnung mit 2 Schlafzimmern in Braunlage ungefähr anfallen:

Investitionskosten für eine ca. 70qm 3-Raum-QualitätsFewo mit 2 Schlafzimmern:

Kauf in Braunlage incl. Kaufnebenkosten	ca.	50.000 €
Renovierungsaufwand für Komplettsanierung		
(incl. Fußböden, Bad) sowie moderne Neumöbilierung		30.000 €
Gesamtinvestition:		**80.000 €**
Renditeerwartung: *6% der Investitionskosten*		*4.800 €*

Laufende jährliche Kosten:

Hausgeld monatlich ca. 220€		2.640 €
GEZ, Versicherung, Strom, sonstige mtl. Kosten	mtl. ca. 80€	960 €
Werbung jährlich		1.000 €
Instandhaltungskosten jährlich		600 €
Zweitwohnsitzsteuer derzeit (incl. 25% Erm.)		**500 €**
Fixe Gesamtkosten jährlich		5.700 €
zzgl. Renditeerwartung		+4.800 €
Jährliche Gesamtkosten:		**10.700 €**

Kosten wie Reinigung und Bettwäsche/Handtücher sind nicht aufgeführt, da diese durch dritte Dienstleister erbracht werden und in der Regel ertragsneutral zusätzlich kalkuliert werden. Bei Agenturbetreuung müssten weitere 20% Kosten addiert werden!!!

Einnahmemöglichkeiten: (derzeitige Tagesmiete lt. Herrn Klamt ca. 50-60€)

Mieterwartung für **Standard 3 Raum-Fewo 60€** x 100 Tage	6.000 €
Mieterwartung für **„3-4 STERNE“ Qualitätswohnung 70€** x100 Tage	7.000 €
Kalkulationszufriedenheit besteht bei 70€ x 153 Tage	**10.700 €**
Mindestzufriedenheit: bei 120 Tagen (Überschuss 2.900 € = 3,6%)	8.400 €

Diese realistische Beispielsrechnung zeigt, dass eine Qualitätsferienwohnung schon 20 Belegtage mehr braucht, als eine Fewo in Braunlage im Durchschnitt erwirtschaftet. **Mit 100 Belegtagen lohnt sich der Betrieb einer Qualitätsfewo wie auch der meisten Standard-Fewo nicht**, weshalb immer mehr Ferienwohnungen aufgegeben und verkauft werden.

Moderne Qualitätsfewo werden in Braunlage jedoch für den touristischen Aufschwung dringend benötigt! Die Stadt sollte ein solches Engagement daher unterstützen und die Zweitwohnsitzsteuer bei Erreichen der durchschnittlichen Belegtage (Toleranz +-10%) erlassen, da bei Qualitätsfewo ein professionelles Management seitens der Inhaber zu erwarten ist, welches dem von Profibetrieben entspricht.

Selbst wenn jemand nur 120 Tage Vermietung schafft (Ertrag 2.900€ = 3,6% Investrendite) und die Wohnung nochmal 4 Wochen = 28 Tage selbst belegt (=148 Tage), dann entspricht das knapp 6% Rendite. Würde die Eigennutzung entfallen und der Inhaber macht woanders Urlaub, dann müsste er mindestens den gleichen Betrag ausgeben. Verbringt er jedoch seinen Urlaub in Braunlage, belebt er die Harzer Wirtschaft mit seinem Konsum – und damit auch höheren Kommunalabgaben der Gewerbetreibenden. Ergänzen möchte ich, es ist vergleichweise deutlich weniger aufwendig, 6% Rendite mit einer normalen Mietwohnung zu erzielen, als mit einer Fewo.

So betrachtet kann man in vielen Fällen die Eigennutzung als Teil der Renditerechnung betrachten, zumal klar sein dürfte, dass bei der gegenwärtigen touristischen Situation die allerwenigsten 150 Tage Vermietung schaffen werden. Vielmehr belebt jeder, der mehr als den Durchschnitt schafft, den Harzer Tourismus und ist daher volkswirtschaftlich wichtig für die Region. Doch **ein engagierter Fewo-Vermieter wird gegenwärtig mit einer hohen Zweitwohnsitzsteuer „gestraft".**

Ursprünglich wurde die Zweitwohnsitzsteuer in beliebten Kurorten ja u.a. deshalb eingeführt, um Kommunalabgaben von den vielen **„Rollo-runter" Zweitwohnungen** zu bekommen, welche nur wenige Wochen im Jahr genutzt werden, den Mietwohnungsmarkt strapazieren und keinen kommunale Ertrag bringen. Das ist bei hochfrequentierten Ferienwohnungen nicht der Fall – auch wenn diese geringfügig selbst genutzt werden.

Deshalb sollte die Zweitwohnsitzsteuer ab über 100 Tagen Vermietung gänzlich erlassen - und bei 70 Tagen Vermietung bereits um 50% reduziert werden (wie Samtgemeinde Oberharz). Das schafft positive Anreize für Fewo-Kleininvestoren und wird sich langfristig mit Sicherheit positiv für die Stadt Braunlage auszahlen. Fewobesitzer werden durch diese Maßnahme geringfügig von den hohen Fixkosten entlastet, was zu mehr Investitionen und Marketingmaßnahmen anreizt, die sich wiederum in einem Kreislauf positiv auswirken.

Fazit:

Auch in Zeiten angespannter Kommunalkassen wird eine **Reform der Zweitwohnsitzsteuer** (nach hiesigem Vorschlag) mittelfristig keinen nennenswerten Einnahmeausfall bewirken, sondern die wirtschaftliche und finanzielle Situation der Stadt Braunlage vielmehr verbessern. Leider lässt sich diese Prognose jedoch nicht empirisch belegen, da die Rückflüsse indirekter Art sind. Viele Argumente sprechen jedoch für diese These.

Ich möchte anregen, das Thema Zweitwohnungssteuer daher im Stadtrat zu erörtern!

Juni 2011

Mani M.

www.exklusiv-fewo.de