Große Kreisstadt Backnang Sitzungsvorlage	Nr. 134/26/GR

Federführendes Amt	Stadtkämmerei / Haupt- und Personalamt		
Behandlung	**Gremium**	**Termin**	**Status**
zur Vorberatung	Verwaltungs- und Finanzausschuss	05.11.2026	nicht öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	12.11.2026	öffentlich

Einführung der Zweitwohnungssteuer - Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt der als Anlage 1 beigefügten Satzung der Stadt Backnang über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung) zu.

Finanzielle Auswirkungen des Vorhabens auf den Haushalt:		☐ ja ☐ nein
Produktsachkonto:		
Für Vergaben zur Verfügung:		€
inklusive vorstehender Vergabe erforderliche Mittel:		€
über-/außerplanmäßig erforderliche Mittel:		**€**
Deckungsmittel (PSK):		€
Deckungsmittel (PSK):		€
Deckungsmittel (PSK):		€
Zusätzliche Folgekosten (Jahr):		**€**

Detaillierte Darstellung der finanziellen Auswirkungen in der Begründung

Amtsleiter:	**Sichtvermerke:**		
	I	II	10 30
_____ Datum/Unterschrift	Kurzzeichen Datum		

Begründung:

1. Hintergrund

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.06.2026 die Verwaltung mit der Vorbereitung zur Einführung der Zweitwohnungssteuer zum 01.01.2027 beauftragt. Die hieraus erwarteten Mehreinnahmen wurden bereits ergebnisverbessernd im Finanzplanungszeitraum ab dem Jahr 2027 berücksichtigt und sollen damit zur Stabilisierung der städtischen Finanzsituation beitragen.

2. Rechtliche Grundlagen / Allgemeines

Bei der Zweitwohnungssteuer handelt es sich um eine örtliche Aufwandsteuer im Sinne des Art. 105 Abs. 2a Grundgesetz (GG). Nach § 9 Abs. 4 Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG) sind die Städte und Gemeinden berechtigt, örtliche Aufwandsteuern zu erheben.
Das Steueraufkommen aus der Zweitwohnungssteuer verbleibt vollständig bei der Stadt. Die Steuereinnahmen werden nicht bei der Ermittlung der Steuerkraftsumme berücksichtigt und wirken sich damit nicht auf die Berechnung von Umlagen und Schlüsselzuweisungen aus.

3. Steuergegenstand und Steuersatz

Steuergegenstand der Zweitwohnungsteuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung. Eine Zweitwohnung liegt vor, wenn neben der Hauptwohnung eine weitere Wohnung im Stadtgebiet von Backnang zur Verfügung steht.
Die Zweitwohnung kann dabei unterschiedlichen persönlichen oder beruflichen Zwecken dienen. Sie kann beispielsweise zur Erholung, zur Ausübung einer beruflichen Tätigkeit, während einer Ausbildung oder aus Gründen der persönlichen Lebensführung genutzt werden. Für die Beurteilung als Zweitwohnung kommt es zudem nicht darauf an, ob sich die Hauptwohnung innerhalb oder außerhalb des Gemeindegebiets befindet.
Als Bemessungsgrundlage ist die jährliche Nettokaltmiete vorgesehen. Liegt kein Mietvertrag vor oder wird die Wohnung unentgeltlich bzw. zu einer deutlich unter der ortsüblichen Miete liegenden Miete überlassen, ist die ortsübliche Miete zugrunde zu legen. Diese kann von der Stadt auf Grundlage geeigneter Vergleichswerte geschätzt werden.

Die Spanne für den Steuersatz liegt in Baden-Württemberg zwischen 6 v.H. und 28 v.H. der jährlichen Nettokaltmiete.
Im regionalen Vergleich liegt der Steuersatz bei 10 v.H. (Schorndorf). Es wird deshalb empfohlen den Steuersatz auf 10 v.H. der jährlichen Nettokaltmiete festzusetzen.

4. Lenkungswirkung

Neben der Erzielung von Steuereinnahmen verfolgt die Zweitwohnungssteuer auch eine lenkende Zielsetzung.
Durch die Besteuerung von Zweitwohnungen soll ein Anreiz geschaffen werden, die tatsächlichen Wohn- und Lebensverhältnisse zu überprüfen. Dies kann insbesondere dazu führen, dass

- eine bisher als Nebenwohnung gemeldete Wohnung künftig als Hauptwohnung geführt wird, sofern die melderechtlichen Voraussetzungen hierfür vorliegen, oder
- nicht mehr benötigte bzw. nicht mehr bestehende Nebenwohnungen abgemeldet werden.

Eine Ummeldung von der Neben- zur Hauptwohnung kann zu einer höheren amtlichen Einwohnerzahl der Stadt führen. Da die Landeszuweisungen im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs (FAG) insbesondere an die mit Hauptwohnung gemeldete Einwohnerzahl anknüpfen, können sich hierdurch zusätzliche positive finanzielle Auswirkungen für die Stadt ergeben. Gleiches gilt für den Gemeindeanteil an der Einkommensteuer.
Zudem kann die Abmeldung nicht mehr benötigter Zweitwohnungen zur Bereinigung des Melderegisters beitragen und dazu führen, dass bislang als Zweitwohnungen genutzter Wohnraum wieder dem Wohnungsmarkt zur Verfügung steht.
Wie viele Nebenwohnungen infolge der Einführung der Steuer tatsächlich abgemeldet oder in Hauptwohnungen umgewandelt werden, lässt sich derzeit nicht verlässlich prognostizieren. Nach einer groben Hochrechnung könnten sich durch insgesamt rund 300 Ummeldungen von Nebenwohnungen zu Hauptwohnungen zusätzliche positive Effekte auf den städtischen Haushalt in Höhe von rund 300.000 Euro im Jahr 2028 und rund 500.000 Euro jährlich ab dem Jahr 2029 ergeben.

5. Finanzielle Auswirkungen

Das voraussichtliche isolierte Steueraufkommen aus der Zweitwohnungssteuer wird zunächst auf Grundlage der derzeit bekannten Nebenwohnsitze und der zu erwartenden Steuerfälle geschätzt. Das jährliche Steueraufkommen wird auf 42.000 € geschätzt.

Im Jahr 2027 fallen aufgrund der erstmaligen Einführung und des damit verbundenen Verwaltungsaufwands voraussichtlich höhere Kosten an. Für Sachaufwendungen werden rund 10.000 Euro veranschlagt. Insgesamt liege das Steueraufkommen 2027 also bei 32.000 €.

Die Vorbereitung und Einführung der Zweitwohnungssteuer wird – anders als ursprünglich geplant - mit dem vorhandenen Personal durchgeführt. Dies führt zu einer Einsparung der Personalstelle in Entgeltstufe 10, die bis 31.12.2027 befristet war.

Ab dem Jahr 2028 wird mit einem jährlichen Steueraufkommen von rund 42.000 Euro gerechnet, das zusätzlich zu den erwarteten höheren Zuweisungen nach dem FAG den städtischen Haushalt verbessert.

Anlagen:

Anlage 1: Satzung der Stadt Backnang über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung).