



## Kosten und Erträge der Zweitwohnungen in der Gemeinde Wiler (Lötschental)

### Zusammenfassung und Interpretation der Ergebnisse

Die Hanser Consulting AG ist eine Politik- und Unternehmensberatung in der Schweiz. Unser Fokus liegt einerseits auf der Unterstützung von Unternehmen in Fragen der Strategieentwicklung und andererseits auf die Beratung der Öffentlichen Hand und Verbände in wirtschaftspolitischen Fragestellungen.

15. Juli 2011

## Inhaltsverzeichnis

	<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>2</b>
<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Wichtigste Erkenntnisse für das Jahr 2010</b>	<b>3</b>
	2.1 Allgemein .....	3
	2.2 Kostenpositionen.....	4
	2.3 Ertragspositionen.....	4
<b>3</b>	<b>Interpretation der Ergebnisse</b>	<b>4</b>
	3.1 Allgemeine Treiber der Kosten und Erträge von Zweitwohnungen .....	4
	3.2 Vergleich mit anderen Gemeinden .....	5
<b>4</b>	<b>Schlussfolgerungen</b>	<b>5</b>

## 1 Einführung

Die Zweitwohnungsproblematik in den Tourismusorten der Schweiz geniesst in der öffentlichen Diskussion seit Jahren eine hohe Aufmerksamkeit. Im Zentrum stehen dabei die Nutzen und Kosten der Zweitwohnungen für die jeweiligen Tourismusorte. Die Gemeinde Wiler mit einem Zweitwohnungsanteil von knapp 70% liess die von den Zweitwohnungen verursachten Aufwände und Erträge für die Gemeinderechnung berechnen.

Im dafür angewendeten Berechnungsmodell wurde für die einzelnen Positionen (jeweils der Saldo aus Aufwand und Ertrag) der Laufenden Rechnung der den Zweitwohnungen zurechenbaren Anteil herausgerechnet. Das Resultat zeigt, ob eine einzelne Zweitwohnung die Aufwände für die Gemeinde (Infrastrukturen und Dienstleistungen) mit Steuern und Kausalabgaben insgesamt deckt oder ein Teil dieser Last auf die einheimischen Steuerzahler überwältigt wird.

Indem alle Positionen einzeln berücksichtigt werden, erlaubt diese Methodik im Unterschied zur begrenzten Betrachtung der Gebührentarife einen ganzheitlichen Überblick über die von den Zweitwohnungen verursachten Aufwände und Erträge. Die saldierten Endergebnisse können somit als Orientierungsgrösse für eine allfällige Anpassung der Erhebungsart und/oder -höhe der Gebühren oder für eine mögliche Einführung einer Lenkungssteuer dienen.

## 2 Wichtigste Erkenntnisse für das Jahr 2010

### 2.1 Allgemein

Die Zweitwohnungen in Wiler verursachen im Jahr 2010 zusätzliche Kosten pro Zweitwohnung für die Gemeinde.

Im Jahr 2010 beliefen sich die saldierten Aufwände pro Zweitwohnung gemäss untenstehender Tabelle auf ca. CHF 190. Die Zweitwohnungen belasten somit im 2010 den Staatshaushalt insgesamt mit rund CHF 80'000 pro Jahr. Anders formuliert bedeutet dies, dass die einheimische Bevölkerung diesen Betrag indirekt über die Einkommenssteuern bezahlt. Da die Laufende Rechnung keinen hohen jährlichen Schwankungen unterworfen ist, ist auch für ein anderes Betrachtungsjahr von einem ähnlichen Resultat auszugehen.

Abbildung 1

Überblick der anrechenbaren Kosten der Zweitwohnungen in der Gemeinde Wiler (Lötschental) für das Jahr 2010 (in CHF)

Konto	Laufende Verwaltungsrechnung	Gesamtgemeinde			Zweitwohnungen	
		Aufwand	Ertrag	Saldo	Anrechenbare Kosten (Saldo) gesamt	Anrechenbare Kosten pro Zweitwohnung
0	Allgemeine Verwaltung	352'134	12'146	-339'988	-142'792	-335
1	Öffentliche Sicherheit	202'635	123'469	-79'166	-43'253	-102
2	Bildung	1'043'204	660'923	-382'281	-	-
3	Kultur- und Freizeit	202'466	12'667	-189'799	-23'706	-56
4	Gesundheit	36'982	-	-36'982	-13'655	-32
5	Soziale Wohlfahrt	123'687	8'693	-114'994	-	-
6	Verkehr	311'722	285'811	-25'912	-17'383	-41
7	Umwelt und Raumordnung	432'289	452'548	20'259	16'421	39
8	Volkswirtschaft	107'552	59'620	-47'932	-37'236	-87
9	Finanzen und Steuern (ohne Steuereinnahmen)	1'033'235	792'514	-240'721	-38'193	-90
<b>0 - 9</b>	<b>Total ohne Steuereinnahmen</b>	<b>3'845'905</b>	<b>2'408'390</b>	<b>-1'437'516</b>	<b>-299'798</b>	<b>-704</b>
900	Steuereinnahmen	39'503	1'788'473	1'748'970	219'046	514
<b>0 - 9</b>	<b>Total mit Steuereinnahmen</b>	<b>3'885'408</b>	<b>4'196'863</b>	<b>311'455</b>	<b>-80'752</b>	<b>-190</b>

Quelle: Hanser Consulting AG auf Grundlage des Jahresberichts 2010 der Gemeinde Wiler

## 2.2 Kostenpositionen

Die grössten durch die Zweitwohnungen verursachten Kostenpositionen bilden die Gemeindevverwaltung und der Strassenbau sowie die Beiträge an den Verkehrsverein und die Abschreibungen (inkl. den zusätzlichen Abschreibungen) auf das Verwaltungsvermögen. Weitere relevante durch die Zweitwohnungen verursachte Kostenpositionen bilden die ARA und die Gewässerverbauungen.

## 2.3 Ertragspositionen

Die wichtigsten Erträge aus den Zweitwohnungen bilden die Parkplatzgebühren und die Steuererträge sowie der Buchgewinn der Bodenabtretungen. Die Positionen Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung werden über Gebühren spezialfinanziert und beeinflussen den Saldo der Laufenden Rechnung ebenfalls, da die verschiedenen Aufwände durch die jeweiligen Gebührenerträge entweder mehr - was bei den meisten Positionen der Fall ist - oder weniger als vollständig gedeckt werden.

Abbildung 2

Überblick der Steuererträge durch die Zweitwohnungen in der Gemeinde Wiler für das Jahr 2010 (in CHF)

Konto	Laufende Verwaltungsrechnung	Gesamtgemeinde			Zweitwohnungen	
		Aufwand	Ertrag	Saldo	Anrechenbare Kosten (Saldo) gesamt	Anrechenbare Kosten pro Zweitwohnung
400	Einkommenssteuern	-	1'105'903	1'105'903	80'044	188
400.02	Vermögenssteuern	-	154'713	154'713	80'165	188
400.03	Quellensteuern	-	44'200	44'200	-	-
400.04	Kopfsteuer	-	5'753	5'753	-	-
402	Grundstücksteuern	-	111'388	111'388	74'727	175
437	Steuerbussen	-	1'667	1'667	1'118	3
401	Gewinnsteuer	-	215'589	215'589	-	-
401	Kapitalsteuer	-	57'774	57'774	-	-
402	Grundstücksteuern	-	75'575	75'575	-	-
909.00	Andere Steuern	-	-	-	-	-
319.01	Kantonssteuern	13'793	-	-13'793	-9'253	-22
319.02	Grundstückgewinnsteuern	19'999	-	-19'999	-13'416	-31
340.01	Kantonsanteil Hundesteuern	1'000	-	-1'000	-	-
340.02	Steuern überbaute Grundstücke	4'711	-	-4'711	-3'160	-7
402.01	Steuern überbaute Grundstücke	-	13'151	13'151	8'823	21
406.01	Hundesteuern	-	2'760	2'760	-	-
<b>Total Steuereinnahmen</b>		<b>39'503</b>	<b>1'788'473</b>	<b>1'748'970</b>	<b>219'046</b>	<b>514</b>

Quelle: Hanser Consulting AG auf Grundlage des Jahresberichts 2010 der Gemeinde Wiler

## 3 Interpretation der Ergebnisse

### 3.1 Allgemeine Treiber der Kosten und Erträge von Zweitwohnungen

Ob die Zweitwohnungen zusätzliche Aufwände oder Erträge für die Gemeinde generieren, hängt neben der Höhe der Steuererträge pro Zweitwohnung insbesondere von den folgenden beiden Aspekten ab:

- **Gemeinden mit grossen oder umfassenden Infrastrukturanlagen:** In Gemeinden, welche eine aufwändige Infrastruktur – insbesondere im Bereich Kultur und Tourismus – zur Verfügung stellen und somit umfangreich in diese investieren, sind die Kosten pro Zweitwohnung vergleichsweise höher. Die Zweitwohnungen profitieren von dem attraktiven Angebot ebenso wie die Erstwohnungsbesitzer. Diese Aufwände der Gemeinde werden

daher an die Zweitwohnungen angerechnet, wodurch in diesen Gemeinden die Zweitwohnungen in der Regel einen negativen Saldo pro Zweitwohnung ausweisen.

- **Gemeinden mit Agglomerationscharakter:** Im Gegensatz zum obigen Fall profitieren diese Gemeinden von dem Arbeitsplatz- und Infrastrukturangebot der benachbarten Tourismusgemeinden und positionieren sich somit als Wohnstandort mit geringen Infrastrukturkosten. Diese Gemeinden wenden somit in der Regel weniger finanzielle Mittel für öffentliche Infrastrukturen – u.a. im Bereich Kultur und Tourismus - auf, von welchen die Zweitwohnungen gleich wie die Erstwohnungen profitieren. Somit weisen diese Gemeinden in der Regel einen positiven Saldo pro Zweitwohnungen aus.

Um die Auswirkungen durch diese beiden Gemeindetypen auf die Endergebnisse gesamtheitlich zu berücksichtigen, müssten die Aufwände und Erträge pro Zweitwohnung allenfalls auf der regionalen Ebene analysiert werden.

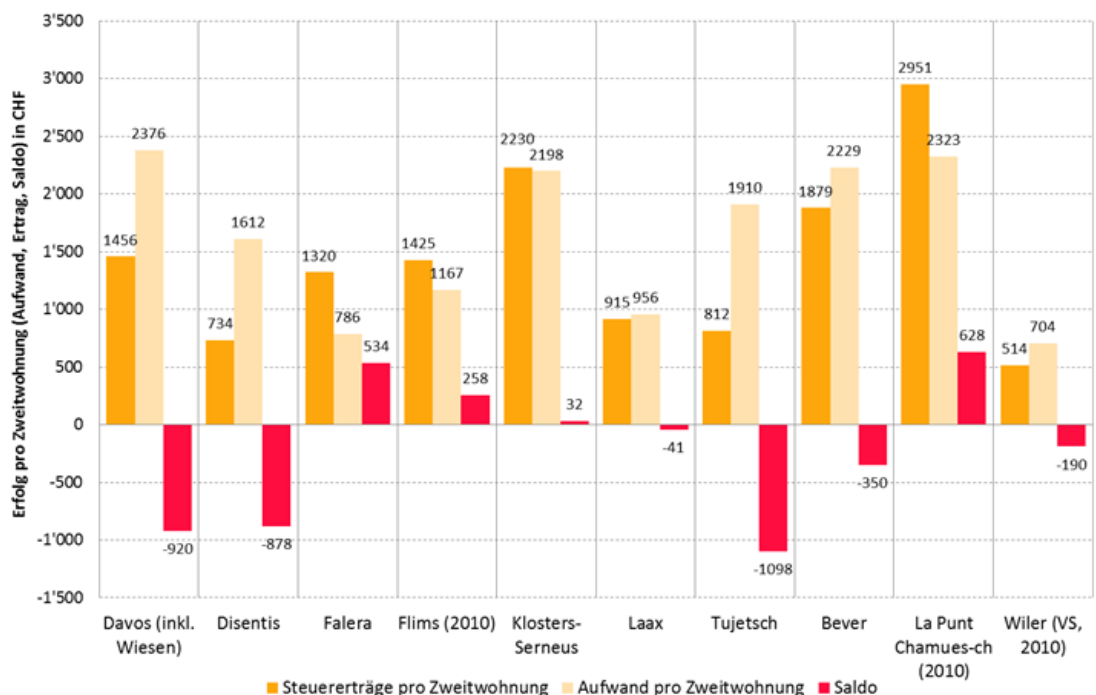
### 3.2 Vergleich mit anderen Gemeinden

Mit dem für Wiler angewendeten Berechnungsmodell wurden bereits die Aufwände und Erträge der Zweitwohnungen in mehreren anderen Tourismusorten in der Schweiz (bisher ausschliesslich in Graubünden) untersucht.

Sowohl der Aufwand als auch die Steuereinnahmen pro Zweitwohnung liegen im Fall der Gemeinde Wiler signifikant unter dem Durchschnitt verglichen mit anderen Tourismusorten in Graubünden. Überdurchschnittlich hoch sind jedoch insbesondere die Investitionen in die Strasseninfrastruktur (vgl. Lauchernalp) sowie die Einnahmen (Buchgewinn) aus den Bodenabtretungen, welche ebenfalls an die Zweitwohnungen angerechnet werden.

Abbildung 3

Abb. 1. Erfolg (Steuereinnahmen, Aufwand sowie Saldo) pro Zweitwohnung 2009



Quelle: Hanser Consulting AG

## 4 Schlussfolgerungen

Die Zweitwohnungen generierten in der Gemeinde Wiler im Jahr 2010 Mehrkosten. Dies ist insbesondere mit den vergleichsweise niedrigen Steuererträgen von den Zweitwohnungsbesitzern begründbar. Der negative Saldo pro Zweitwohnung bildet ein wertvolles Argument bei

einer allfälligen Einführung einer Lenkungssteuer, mit welcher Anreize für eine ausgewogene Destinationsentwicklung geschaffen werden können. Ein Teil der Lenkungssteuer kann aufgrund der erhaltenen Ergebnisse – unserer Meinung nach - als Kostenanlastungssteuer legitimiert werden. Dies bildet ein weiteres Argument für eine Lenkungssteuer neben weiteren Aspekten wie die Lenkung der Destinationsentwicklung im weiteren Sinne oder die Abschöpfung der Wertsteigerung der bestehenden Zweitwohnungen infolge einer Kontingentierung.

