

## Beschlussvorlage für Gemeinde Verchen

öffentlich

### Grundsatzbeschluss über die Einführung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Verchen

<i>Federführend:</i> LVB	<i>Datum</i> 14.08.2024
<i>Bearbeitung:</i> Jörg Puchert	<i>Vorlage-Nr.</i> VO/GV 82/24/003

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevorstand Verchen (Entscheidung)	30.09.2024	Ö

#### Sachverhalt

Der Haushalt der Gemeinde Verchen befindet sich derzeit in der dauerhaften vorläufigen Haushaltsführung. Aus diesem Grund wurden Möglichkeiten erörtert, zusätzliche Einnahmen zu erwirtschaften. Die Einführung einer Zweitwohnungssteuer wäre eine Möglichkeit. Bundesweit gibt es bereits eine Vielzahl von Städten und Gemeinden, die diese eingeführt haben.

Die Zweitwohnungssteuer ist eine örtliche Aufwandsteuer im Sinne des Artikel 105 Abs. 2a Grundgesetz. Aufwandsteuern sind nach der Definition des Bundesverfassungsgerichtes Steuern auf die in der Einkommensverwendung für den persönlichen Lebensbedarf zum Ausdruck kommende wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Bürgers.

Nach § 1 Kommunalabgabengesetz für das Mecklenburg-Vorpommern (KAG M-V) in der zurzeit gültigen Fassung sind die Gemeinden berechtigt, Steuern zu erheben, soweit nicht Bundes- oder Landesgesetze etwas anderes bestimmen. Die Gemeinde Verchen kann somit die Zweitwohnungssteuer auf der Grundlage einer gemeindlichen Satzung erheben.

Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet. Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung in melderechtlichem Sinne für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienmitglieder innehalt. Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass ihr Inhaber sie zeitweilig zu anderen als den vorgenannten Zwecken nutzt. Steuerpflichtig ist der Inhaber einer im Stadtgebiet liegenden Zweitwohnung. Inhaber einer Zweitwohnung ist derjenige, dem die Verfügungsbefugnis über die Wohnung als Eigentümer, Mieter oder als sonstiger Dauernutzungsberechtigter zusteht. Das gilt auch bei unentgeltlicher Nutzung.

Die Zweitwohnungsteuer ist eine Lenkungssteuer, da die Gemeinde Verchen für alle Einwohner, die ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde habe, Leistungen aus dem kommunalen Finanzausgleich erhält. Für Zweitwohnungsinhaber hingegen erhält die Gemeinde weder Anteile aus der Einkommenssteuer, noch Schlüsselzuweisungen für mangelnde Steuerkraft. Die Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Verchen tragen somit den Großteil der Kosten für die kommunalen Infrastruktureinrichtungen, obwohl diese allen gleichermaßen zugutekommen. Die Zweitwohnungssteuer zielt somit auf einen Belastungsausgleich hierfür ab.

Eine oberflächliche Prüfung ergab im Januar 2024 rund 35 Haushalte, welche von einer Zweitwohnungssteuer betroffen wären. Bei einer angenommenen Jahresnettokaltmiete von 3.600 € würde sich c.p. ein zusätzlicher Ertrag pro Jahr ergeben:

Steuersatz Ertrag

10% 12.600 €

12% 15.120 €

15% 18.900 €.

Steuersätze von 10-20% wurden bisher allgemein als angemessen angesehen.

Die Ermittlung der ortsüblichen Miete kann durch vier verschiedene Methoden erfolgen: durch den Mietspiegel, durch

die Mietdatenbank, durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder durch Vergleichswohnungen. Mangels der ersten drei Methoden würden in Verchen Mieten von Vergleichswohnungen zur Schätzung herangezogen werden müssen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Wohnobjekte in z.B. 3 Stufen einzuteilen wären: geringe, mittlere und gehobene Qualität, entsprechend würde sich jeweils ein Quadratmeterpreis ergeben, welcher für die Berechnung herangezogen wird.

Im Landkreis MSE haben u.a. die Gemeinden des Amtes Röbel/Müritz solche Satzungen erlassen: z.B. Alt-Schwerin, Melz, Eldetal, Fincken, Kieve, Rechlin. Aber auch Waren, Neubrandenburg, Schwerin, Stralsund.

Andere Anliegergemeinden am Kummerower See haben bisher keine Zweitwohnungssteuer erlassen. Um nicht gewollte Effekte zu vermeiden wäre es sinnvoll, auch Nachbargemeinden zu animieren, über die Einführung einer Zweitwohnungssteuersatzung zu beraten.

Hinweise:

Bei Festsetzung ist mit erheblichem Widerstand seitens der Steuerpflichtigen zu rechnen. Gerade die Schätzung der angenommenen Jahresnettokaltmiete hat häufig zu Widersprüchen/Klagen geführt. Möglich ist auch, dass es nach Einführung der Satzung ein gewisses Änderungsverhalten gibt, welches zur Vermeidung der Zweitwohnungssteuer führen kann. Auf jeden Fall würde bei Einführung ein erheblicher Verwaltungsaufwand entstehen, welcher mit den vorhandenen Kapazitäten kaum zu bewältigen ist. Derzeit ist das Sachgebiet Steuern/Abgabe hochbelastet mit der Umsetzung der Grundsteuerreform. Sollte es daher zu höheren Personalkosten kommen, wäre durch den Amtsvorsteher die Festsetzung einer Sonderumlage zu prüfen. Diese würde den zu erzielenden Ertrag schmälern.

Mit der Einführung einer Zweitwohnungssteuer werden neue Tatbestände geschaffen, welche bei einer Ordnungswidrigkeit Bußgelder gem. Satzung nach sich ziehen können. Eine dauerhafte Nichtanmeldung kann als Steuerhinterziehung gem. § 370 AO gewertet werden.

Die Gemeindevertretung möge über die Einführung einer Zweitwohnungssteuer beraten und ggfls. einen Auftrag zur Erarbeitung an das Amt erteilen.

## **Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung beschließt grundsätzlich die Einführung einer Zweitwohnungssteuer und beauftragt das Amt Demmin-Land mit der Erarbeitung eines Satzungsentwurfs.

## **Finanzielle Auswirkungen**

siehe Sachverhaltsdarstellung

## **Anlage/n**

Keine