

Amt-Demmin-Land

Beratung für Amt Demmin-Land

öffentlich

Beratung über die Einführung des Sachgebietes "Zweitwohnungssteuer"

<i>Federführend:</i> LVB	<i>Datum</i> 12.02.2025
<i>Bearbeitung:</i> Jörg Puchert	<i>Vorlage-Nr.</i> VO/AA 19/25/037

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Amtsausschuss Amt Demmin-Land (Entscheidung)	10.04.2025	Ö

Sachverhalt

Die Gemeinde Verchen hat einen Grundsatzbeschluss zur Einführung einer Zweitwohnungssteuer gefasst. Derzeit bestehen in der Amtsverwaltung keine freien Kapazitäten für die Einführung eines neuen Sachgebietes. Naheliegender wäre die Ansiedlung der Zweitwohnungssteuer im Sachgebiet "Steuern und Abgaben". Dieses ist im Jahr 2025 mit der Umsetzung der Grundsteuerreform voll ausgelastet.

Mit dem Amtsvorsteher wurde daher erörtert, dass für das Jahr 2026 die Einführung des neuen Sachgebietes geplant ist. Da es nicht ausgeschlossen ist, dass sich weitere Gemeinden ggfls. dem Beispiel der Gemeinde Verchen anschließen möchten, ist eine sinnvolle Personalplanung notwendig.

Allgemeines zur Zweitwohnungssteuer:

Einige Gemeinden befinden sich in der dauerhaften vorläufigen Haushaltsführung. Aus diesem Grund wurden Möglichkeiten erörtert, zusätzliche Einnahmen zu erwirtschaften. Die Einführung einer Zweitwohnungssteuer wäre eine Möglichkeit. Landesweit 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 Gemeinden können somit die Zweitwohnungssteuer auf der Grundlage einer gemeindlichen Satzung erheben.

Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gemeindegebiet. Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung in melderechtlichem Sinne für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familienmitglieder innehat. 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 Gemeindegebiet 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 Zweitwohnungssteuer ist eine Lenkungssteuer, da die Gemeinden für alle Einwohner, die ihren Hauptwohnsitz in der jeweiligen Gemeinde haben, 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 den Gemeinden 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 z.B. für die Gemeinde Verchen ergab 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 den Gemeinde 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.

Bei Festsetzung ist ggfls. 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. Im besten Fall kommt es zur Anmeldung als Hauptwohnsitz.

Auf jeden Fall wird gerade bei der Einführung ein erheblicher Verwaltungsaufwand entstehen. Es ist dmit zu rechnen, dass es zu höheren Personalkosten kommt, wäre durch den Amtsvorsteher die Festsetzung einer Sonderumlage unausweichlich. Würden sich mehrere Gemeinden für die Einführung der Zweitwohnungssteuer entscheiden, könnten die entstehenden Kosten auf mehr Beteiligte umgelegt werden und damit anteilig sinken. Die Sonderumlage würde zwar den zu erzielenden Ertrag schmälern, einen Mehrertrag würde es dennoch ergeben, den Einwohnern würde es Entlastung bringen.

Hinweis: 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 Beratung soll als Anstoß verstanden werden, mit den Gemeindevertretungen über die Einführung einer Zweitwohnungssteuer zu beraten und ggfls. einen Auftrag zur Erarbeitung an das Amt erteilen.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n
Keine