

# STADT BAD DOBERAN

BV/337/23-02

Beschlussvorlage  
öffentlich



## Zweitwohnungssteuersatzung

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Zentrale Dienste	<i>Datum</i> 14.09.2023
<i>Einreicher:</i>	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtvertretung (Entscheidung)	25.09.2023	Ö

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertreterversammlung beschließt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Bad Doberan zum 01.01.2024 in der anliegenden Fassung.

### **Sachverhalt:**

Die Stadt Bad Doberan benötigt dringend Wohnraum. Ein wichtiges Ziel der Zweitwohnungssteuer ist es, die Inhaber leerstehender Zweitwohnungen durch zusätzliche finanzielle Belastungen zur Vermietung dieser Wohnungen zu bewegen, um diese so dem Wohnungsmarkt zuzuführen. Auf diese Weise würde dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Ein weiteres Ziel ist es, die Zweitwohnungsinhaber an der Finanzierung der vorgehaltenen und zu pflegenden Infrastruktur zu beteiligen. Daher hat die Stadtvertreterversammlung am 05.12.2022 die Einführung der Zweitwohnungssteuer beschlossen.

Auf der Grundlage von Seminarunterlagen vom 20.09.2022 zum Thema „Die Zweitwohnungssteuer in M-V- aktuelle Rechtsprechung und besondere Anwendungsprobleme“ sowie auf der Basis von vergleichbaren Satzungen der umliegenden Städte und Gemeinden (Stadt Kühlungsborn, Hansestadt Rostock, Gemeinde Bartenshagen-Parkentin) hat die Steuerabteilung der Stadt Bad Doberan die zu beschließende Satzung erarbeitet.

Für die Ermittlung der Steuerberechnungsgrundlage für Eigentumswohnungen dient die ortsübliche Vergleichsmiete für Objekte gleicher Art, Lage und Beschaffenheit. Der Datenbestand an Vergleichswerten und Vergleichsobjekten ist im ständigen Wachstum wodurch, eine konkrete Schätzung im Rahmen der Steuerfestsetzung erfolgt.

Da keine Werte aus Vorjahren als Berechnungsgrundlage vorliegen, kann nur eine Einnahmenschätzung vorgenommen werden. Stand 20.04.2023 waren 522 Personen mit einer Nebenwohnung melderechtlich in Bad Doberan gemeldet. Es ist damit zu rechnen, dass ungefähr die Hälfte der Personen ihren Zweitwohnsitz aufgrund der zusätzlichen finanziellen Belastung aufgeben wird.

Ausgehend von einer durchschnittlichen Wohnfläche von 50m<sup>2</sup> und dem derzeit geringsten geschätzten ortsüblichen Quadratmeterpreis von 6,00 EUR ergibt sich als Schätzungsgrundlage eine Jahresnettokaltmiete von 3.600,00 EUR. Unter der Voraussetzung des Steuersatzes von 20% ergibt sich eine Einnahme für das Jahr 2024 von 187.000,00 EUR. Hierbei handelt es sich um eine grobe Schätzung. Durch die zunehmenden Erfahrungswerte im Laufe der Veranlagung und der fortlaufenden Datensammlung von Vergleichswerten aus Wohnungsvermietungen wird sich diese Schätzung dementsprechend anpassen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Einnahmen	schätzungsweise 187.000,00€
Keine haushaltsmäßige Berührung	
Mittel stehen zur Verfügung in Haushaltsstelle	
Deckungsvorschlag	
Mittel stehen <b>nicht</b> zur Verfügung	

**Anlage/n**

1	2023-06-21 Entwurf Zweitwohnungssteuersatzung (öffentlich)
---	--

**Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der  
Stadt Bad Doberan  
(Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Bad Doberan)**

Auf der Grundlage des §5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2019 (GVOBl. M-V S. 467) und der §§ 1-3,12 und 17 des Kommunalabgabengesetz M-V (KAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.04.2005 (GVOBl. M-V S. 146) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.07.2021 (GVOBl. M-V S. 1162) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertreterversammlung der Stadt Bad Doberan vom 25.09.2023 folgende Satzung erlassen:

**§1 Steuergegenstand**

- (1) Gegenstand dieser Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gebiet der Stadt Bad Doberan.
- (2) Eine Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, über die jemand neben seiner innerhalb oder außerhalb des Stadtgebietes gelegenen Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs oder dem seiner Familienangehörigen jährlich mindestens 2 Monate rechtlich verfügen kann, oder die er zur unentgeltlichen Nutzung bzw. gegen bloße Erstattung der tatsächlichen Kosten eines Aufenthaltes in dieser Wohnung Dritten überlässt. Die Hauptwohnung ist die vorwiegend benutzte, auch außerhalb des Gebietes der Bundesrepublik Deutschland liegende, Wohnung des Einwohners/der Einwohnerin.
- (3) Als Wohnung im Sinne dieser Satzung gilt jeder umschlossene Raum, der mindestens über
  - eine Elektro- oder eine vergleichbare Energieversorgung
  - eine Wasserversorgung sowie eine Toilettezumindest in vertretbarer Nähe verfügt und damit wenigstens vorübergehend zum Wohnen geeignet ist.
- (4) Nutzen mehrere Personen, die nicht zu einer Familie gehören, gemeinschaftlich eine Wohnung, so gilt als Zweitwohnung der auf diejenigen Personen entfallende Wohnungsanteil, der als Zweitwohnung im Sinne des §1 Abs. 2 dient, sofern nicht mindestens eine in der Wohnung lebende Person hauptwohnsitzlich gemeldet ist. Für die Berechnung des Wohnungsanteils ist die Fläche der gemeinschaftlich genutzten

Räume den an der Gemeinschaft beteiligten Personen zu gleichen Teilen zuzurechnen. Dem Anteil an der Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume ist die Fläche der von dem Nutzungsberechtigten allein genutzten Räumen hinzuzurechnen.

- (5) Eine Zweitwohnung ist auch eine Wohnung, die auf einem Erholungsgrundstück errichtet wurde.
- (6) Eine Wohnung verliert ihre Eigenschaft als Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders oder nicht genutzt wird.
- (7) Als Zweitwohnung gilt nicht:
  - eine Wohnung, die nachweislich ganz oder überwiegend zum Zwecke der Einkommenserzielung (z. B. Geld- und Vermögensanlage) gehalten wird. Eine ganz oder überwiegende Haltung zur Einkommenserzielung liegt vor, wenn die Wohnung unter solchen objektiven Gesamtumständen innegehabt wird, die erkennen lassen, dass eine Eigennutzung der Wohnung durch den Inhaber oder dessen Familienangehörigen nur für einen Zeitraum von weniger als 2 Monaten im Kalenderjahr möglich ist.
  - eine aus beruflichen Gründen gehaltene, vorwiegend genutzte Wohnung (Erwerbszweitwohnung) einer nicht dauernd getrennt lebenden verheirateten oder eine eingetragene Lebenspartnerschaft führenden Person, dessen eheliche/ lebenspartnerschaftliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet und mehr als 40 km vom Stadtgebiet entfernt liegt.

## **§2 Steuerpflicht**

- (1) Steuerpflichtig ist ab dem 01.01.2024 jede natürliche Person, die im Stadtgebiet eine Zweitwohnung im Sinne des §1 innehat. Als Inhaber/in gilt die Person, welcher die Verfügungsbefugnis über die Wohnung als Eigentümer/in, Mieter/in oder als sonstige dauernutzungsberechtigte Person zusteht.
- (2) Die Steuerpflicht der innehabenden Person gilt auch bei unentgeltlicher Nutzung.
- (3) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Inhaber/innen einer Zweitwohnung, so sind sie gemäß §44 Abgabenordnung (AO) Gesamtschuldner.

### **§3 Beginn und Ende der Steuerpflicht**

- (1) Die Zweitwohnungssteuer ist eine Jahresaufwandssteuer. Der Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr. Besteht die Steuerpflicht nicht während des gesamten Kalenderjahres, ist der Besteuerungszeitraum der Teil des Kalenderjahres, in dem die Steuerpflicht besteht.
- (2) Die Steuerpflicht entsteht am 01. Januar des jeweiligen Kalenderjahres oder im Laufe des Jahres mit Beginn des Kalendermonats, in dem das Innehaben der Zweitwohnung beginnt.
- (3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem die steuerpflichtige Zweitwohnung aufgegeben wird.

### **§4 Steuerbemessungsgrundlage und Steuersatz**

- (1) Die Steuer für den Besteuerungszeitraum bemisst sich anhand des vertraglich vereinbarten Nutzungsentgeltes ausgenommen der Betriebs- und Nebenkosten. Bei Mietverhältnissen dient somit als Bemessungsgrundlage die Jahresnettokaltniete.
- (2) Für eine Zweitwohnung die
  - eigengenutzt
  - ungenutzt
  - unentgeltlich überlassen
  - zum vorübergehenden Gebrauch überlassen
  - unterhalb des ortsüblichen Nutzungsentgeltes überlassenwird, bemisst sich die Steuer anhand der ortsüblichen Nettokaltniete.
- (3) Die ortsübliche Nettokaltniete wird in Anlehnung an die Jahresnettokaltniete geschätzt, die für Wohnungen gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Beschaffenheit regelmäßig gezahlt wird.
- (4) Zeiten des Wohnungsleerstandes, für die eine Eigennutzungsmöglichkeit rechtlich nicht ausgeschlossen ist, sind grundsätzlich den Zeiten zuzurechnen, in denen die Wohnung für Zwecke des persönlichen Lebensbedarfs vorgehalten wird.
- (5) Hat der Inhaber/die Inhaberin einer Zweitwohnung die Möglichkeit der Eigennutzung von mindestens 2 Monaten im Kalenderjahr, so ist die Zweitwohnungssteuer für das komplette Kalenderjahr zu erheben.

- (6) Die Steuer beträgt 20% der nach §4 ermittelten Steuerbemessungsgrundlage.

### **§5 Steuererklärung und Mitwirkungspflicht Dritter**

- (1) Das Innehaben einer Zweitwohnung ist der Steuerabteilung der Stadt Bad Doberan innerhalb von 14 Kalendertagen nach Beginn der Steuerpflicht mittels amtlich vorgeschriebenen Vordrucks zu erklären. Die Erklärung ist von der steuerpflichtigen Person eigenhändig zu unterschreiben.
- (2) Die Aufgabe sowie alle Änderungen, die Einfluss auf die Bemessungsgrundlage der Steuer haben, sind der Steuerabteilung innerhalb von 14 Tagen schriftlich anzuzeigen.
- (3) Die Angaben der erklärungsspflichtigen Person sind durch geeignete Unterlagen, insbesondere durch Mietvertrag oder Mietänderungsvertrag nachzuweisen.
- (4) Wenn die Beteiligten den Sachverhalt nicht aufklären können oder die Bemühungen um eine Aufklärung erfolglos erscheinen, sind auch andere Personen, insbesondere von der steuerpflichtigen Person beauftragte Vermieter/innen, Verpächter/innen oder Vermittler/innen von Zweitwohnungen verpflichtet, der Stadt Bad Doberan auf Anfrage die für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbestände nach §12 KAG M-V in Verbindung mit §93 AO mitzuteilen.

### **§6 Festsetzung und Fälligkeit**

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer durch Bescheid festgesetzt. Solange es keine Änderungen in der Bemessungsgrundlage oder des Steuerbetrages gibt, gilt der Bescheid als Mehrjahresbescheid für zukünftige Zeiträume.
- (2) Die Steuer ist am 01.07. des Jahres fällig. Auf Antrag kann die Steuer in vierteljährlichen Teilbeträgen zum 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. jeden Jahres gezahlt werden. Die Antragsstellung erfolgt im Rahmen der Erklärung gemäß §5 Abs. 1 oder im Laufe des Besteuerungszeitraums formlos schriftlich bis zum 30.11. für das folgende Kalenderjahr.
- (3) Beginnt die Steuerpflicht im Laufe des Kalenderjahres nach dem 01.07., so wird die anteilige Steuer für das Kalenderjahr einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig.
- (4) Gibt die steuerpflichtige Person die nach §5 erforderliche Erklärung zur Zweitwohnungssteuer nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig ab, wird die Steuer gemäß §162 AO durch Schätzung der

Bemessungsgrundlage festgesetzt. Darüber hinaus können Verspätungszuschläge gemäß §152 AO erhoben werden.

### **§7 Verwendung personenbezogener Daten**

(1) Zur Ermittlung der steuerpflichtigen Person und zur Festsetzung der Steuer im Rahmen der Veranlagung nach dieser Satzung, ist die Stadt Bad Doberan gemäß Artikel 6 Abs. 1 S. 1 Buchstabe c Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) berechtigt, Daten insbesondere aus folgenden Auskünften, Unterlagen und Mitteilungen zu verarbeiten, soweit sie zur Erfüllung der Aufgaben nach dieser Satzung erforderlich sind:

- Meldeauskünfte
- Unterlagen der Grundsteuerveranlagung
- Unterlagen der Einheitsbewertung
- Grundbuch und Grundbuchakten
- Mitteilungen der Vorbesitzer
- Anträge auf Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen
- Bauakten
- Liegenschaftskataster
- Unterlagen der Kurabgabenerhebung

(2) Darüber hinaus ist die Erhebung für die Weiterverarbeitung personenbezogener Daten zu Kontrollzwecken zulässig, soweit es für die Aufgabe nach dieser Satzung erforderlich ist.

(3) Die Stadt ist berechtigt, auf der Grundlage von Angaben der steuerpflichtigen Person und der Daten aus den in Abs. 1 genannten Quellen ein Register der Steuerpflichtigen mit den für die Steuererhebung nach dieser Satzung erforderlichen Daten anzulegen und zu führen, um diese Daten zum Zwecke der Erhebung der Zweitwohnungssteuer nach dieser Satzung zu verwenden und weiter zu verarbeiten.

(4) Der Einsatz elektronischer Datenverarbeitungsanlagen ist zulässig.

## **§8 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig gemäß §17 KAG M-V handelt, wer als steuerpflichtige Person oder bei der Wahrnehmung der Angelegenheiten einer steuerpflichtigen Person leichtfertig
- a) über abgabenrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
  - b) die Stadt Bad Doberan pflichtwidrig über abgabenrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt
- und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder einen anderen erlangt.
- (2) Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig
- a) Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind oder
  - b) der Erklärungspflicht über das Innehaben einer Zweitwohnung sowie allen der Besteuerung zugrunde liegenden Tatsachen nicht nachkommt.
- (3) Gemäß §17 Abs. 3 KAG M-V kann eine Ordnungswidrigkeit nach Abs. 1 mit einer Geldbuße bis zu 10.000€, Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 2 mit einer Geldbuße bis zu 5.000€ geahndet werden.

## **§9 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bad Doberan, den 26.09.2023

Arenz  
Bürgermeister