

# 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 haushaltmäßige Berührung	
Mittel stehen zur Verfügung in Haushaltsstelle	
Deckungsvorschlag	
Mittel stehen <b>nicht</b> zur Verfügung	

**Anlage/n**

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