

I
01
Herrn Nemitz

Antrag Drucksache Nr.: 01619/2025 des Stadtvertreters Stephan Martini
Betreff: Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer in der Landeshauptstadt Schwerin

Beschlussvorschlag:

Die Landeshauptstadt Schwerin führt eine Zweitwohnsitzsteuer ein.
Der Oberbürgermeister wird beauftragt, der Stadtvertretung bis spätestens zum 30. April 2026 eine Satzung zur Erhebung einer Zweitwohnsitzsteuer vorzulegen, die folgende Punkte enthält:

1. Festlegung des Steuersatzes (Richtschnur 10 % der jährlichen Nettokaltmiete).
2. Definition der Bemessungsgrundlage nach landesrechtlichen Vorgaben.
3. Prüfung und Benennung sozialer oder beruflich bedingter Ausnahmetatbestände (z. B. Studierende, Berufspendler, Erhebungsregularien bei Verheirateten).
4. Darstellung der erwartbaren Einnahmen und Verwaltungskosten.
5. Vorschlag zur Verwendung der Mehreinnahmen für wohnungs- und sozialpolitische Maßnahmen.

Aufgrund des vorstehenden Beschlussvorschlags nimmt die Verwaltung hierzu Stellung:

1. Rechtliche Bewertung (u.a. Prüfung der Zulässigkeit; ggf. Abweichung von bisherigen Beschlüssen der Stadtvertretung)

Aufgabenbereich: Eigener Wirkungskreis

Der vom Antragsteller wiederholt gestellte Antrag ist zulässig.

Die Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer war bereits Gegenstand der Anträge 001740/2019, 001046/2023 und 01418/2025 (Antragsteller Stephan Martini). Die Anträge wurden von der Stadtvertretung aus sachlichen Gründen abgelehnt. Die Einschätzung zum Sachverhalt ist unverändert.

Die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer ist rechtlich möglich – wäre in jedem Fall aber sehr verwaltungsaufwendig und deshalb letztlich in Schwerin unwirtschaftlich. Sie ist in Schwerin bereits eingeführt und aus Gründen der Unwirtschaftlichkeit wieder zurückgenommen worden. Gezahlte Beträge wurden erstattet.

Denn die Besteuerung einer aus beruflichen Gründen gehaltenen Zweitwohnung eines nicht dauernd getrenntlebenden Verheirateten, dessen eheliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet, diskriminiert die Ehe und verstößt gegen Art. 6 Abs. 1 GG (BVerfG, 1 BvR 1232/00 vom 11.10.2005). Beruflich bedingte Zweitwohnungen nicht dauernd getrenntlebender Verheirateter sind daher von der Besteuerung auszunehmen. Mit einer Zweitwohnsitzsteuer werden daher insbesondere Zweitwohnsitze der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Landesverwaltung sowie Abgeordnete des Landtages gerade nicht erfasst. Die schematische Hochrechnung angeblich zu erwartender Steuereinnahmen durch den Antragsteller ist schon deshalb grob falsch.

Auch zeigt dies beispielhaft, dass die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in jedem Einzelfall individualisiert zu entscheiden ist, was einen ganz erheblichen Erhebungsaufwand verwaltungsseitig auslöst. Jede Steuererklärung wäre durch spezialisierte Sachbearbeiter anspruchsvoll zu bewerten. Denn es gibt eine Fülle von Konstellationen, die einen Prüfungsaufwand auslösen und zudem einen nicht unerheblichen Steuerwiderstand, der in Steuerschätzungsverfahren münden würde. Die Steuererhebung ist erheblich streitanfällig.

Die Verwaltung hat im Juli 2018 am Beispiel der Hansestadt Rostock bei der Finanzverwaltung in Rostock untersucht, inwieweit es sinnvoll sein könnte, in Schwerin eine Zweitwohnsitzsteuer zu erheben. Dabei hat sich bestätigt, dass in Rostock die Angaben des Melderegisters über einen Zeitraum von einigen Jahren mit einem erheblichen personellen Aufwand von anfänglich 18.000

Zweitwohnungen nach dem Melderegister auf zuletzt 1.270 tatsächliche Zweitwohnungen reduziert worden sind (7 Prozent der im Register vermerkten Zweitwohnungen). Dies deckt sich exakt mit den eigenen Erfahrungen aus der in Schwerin bereits zweimal wegen Unwirtschaftlichkeit zurückgenommenen Zweitwohnungssteuer.

Lediglich die besondere Situation einer Universitätsstadt sowie größerer Eigentumswohnanlagen in Warnemünde, Hohe Düne und Diedrichshagen rechtfertigt die Steuererhebung in Rostock. Denn in diesen wasser- und strandnahen Lagen halten Eigentümer aus anderen Orten konzentriert Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung und zur Vermietung an Feriengäste.

Es ist richtig, dass in den Universitätsstädten Rostock und Greifswald eine Zweitwohnungssteuer erhoben wird. Die Darstellung des Antragstellers, dass auch in Wismar eine Zweitwohnungssteuer erhoben würde, entspricht jedoch nicht den Tatsachen. In Wismar wird keine Zweitwohnungssteuer erhoben.

Eine vergleichbare Situation wie in Rostock (oder in der Universitätsstadt Greifswald) existiert in Schwerin nicht. Eine Steuererhebung in Schwerin wäre daher unwirtschaftlich.

2. Prüfung der finanziellen Auswirkungen

Art der Aufgabe: Pflichtige Aufgabe

Kostendeckungsvorschlag entsprechend § 31 (2) S. 2 KV: Im Antrag nicht enthalten.

Einschätzung zu voraussichtlich entstehenden Kosten (Sachkosten, Personalkosten):

-

3. Empfehlung zum weiteren Verfahren

Ablehnung

Dr. Rico Badenschier