



Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

<i>Organisationseinheit:</i> Finanzen <i>Bearbeitung:</i> Dirk Lahser	<i>Datum</i> 29.03.2022 <i>Verfasser:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Finanzausschuss (Vorberatung)	17.05.2022	Ö
Hauptausschuss (Anhörung)	09.06.2022	N
Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung)	23.06.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt die in der Anlage beigefügte Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Zweitwohnungssteuersatzung).

Sachverhalt

Die derzeit bestehende Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat schon diversen Klagen vor dem Verwaltungsgericht Stand gehalten. Dennoch besteht in Nuancen Anpassungsbedarf, um weiterhin Rechtssicherheit zu haben.

Darüber hinaus stammen die bisherigen Vergleichsmieten für die Bemessung der Zweitwohnungssteuer aus einer Ermittlung aus dem Jahr 2004. Eine Erhöhung des Hebesatzes bei der Ermittlung der Zweitwohnungssteuer erfolgte im Jahr 2011 von 10 % auf 20 %.

Eine Anpassung der Quadratmeter-Mietwerte wurde bisher nicht vorgenommen, so dass ab 2023 eine Mieterhöhung um 20 %/qm (lt. Mietrecht) vorgesehen ist mit gleichzeitiger Rundung der Cent-Beträge, die bei der Umrechnung von DM in EURO entstanden sind. Da in einigen Straßenzügen Gebäude neu errichtet bzw. saniert wurden, ist hier eine weitere Anpassung vorgenommen worden. Außerdem wurden Mietwerte bei Wohnungen in Straßen, die sich in gleicher Wohnlage befinden, angeglichen.

Die Recherchen/Nachfragen bei Immobilienverwaltung bzw. Mietangebote im Internet haben teilweise höhere Mieten/qm ergeben, können aber aufgrund der Verhältnismäßigkeit für die Zweitwohnungssteuer nicht in vollem Umfang herangezogen werden.

Beispiele Zweitwohnungssteuer pro Jahr:	EUR/qm		Zweitwohnungssteuer bei einer Beispielwohnung mit Wohnfläche					
			100 qm			50 qm		
	bisher	künftig	bisher	künftig	Steuermehrertrag	bisher	künftig	Steuermehrertrag
Straße/Wohngegend								
Ostseeallee	7,47	10,40	1.792,80	2.496,00	703,20	896,40	1.248,00	351,60
Neue Reihe	4,60	6,50	1.104,00	1.560,00	456,00	552,00	780,00	228,00
Schloßstraße	4,60	6,50	1.104,00	1.560,00	456,00	552,00	780,00	228,00
Herman-Häcker-Straße	6,14	7,40	1.473,60	1.776,00	302,40	736,80	888,00	151,20
Strandstraße	6,65	8,00	1.596,00	1.920,00	324,00	798,00	960,00	162,00
Zum Riedensee	8,69	10,40	2.085,60	2.496,00	410,40	1.042,80	1.248,00	205,20

Finanz- und Hauptausschuss haben sich für die Änderung der Zweitwohnungssteuersatzung ausgesprochen, wobei sich im Rahmen der Hauptausschusssitzung noch eine Änderung im § 2 Abs. 5 des Satzungsentwurfes ergeben hat. Diese Änderung ist nunmehr im finalen Entwurf der Satzung (siehe Anlage) eingearbeitet.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen?

☐ Ja

☐ Nein

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs-Folgekosten) €	Jährliche Folgekosten / Folgelasten €	Finanzierung: Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf) Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge) Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgelasten ohne kalkulatorische Kosten) €		
		€	€	€
Veranschlagung 2023	nein	ja, mit €		
Produktkonto				
Im Ergebnisplan	im Finanzplan			

Anlage/n

1	2022.5.09 Entwurf Zweitwohnungssteuersatzung final_durchgeschrieben für SVV 23.06.2022 (öffentlich)
2	Anlage 1 und 2 zum Entwurf der Zweitwohnungssteuersatzung - Dokumentation Nettokaltmiete (für Schätzung) (öffentlich)
3	Mietwerterhöhung 20% (öffentlich)
4	2022.05.09 Synopse Zweitwohnungssteuersatzung_final mit Änderung im § 2 Abs. 5 für SSV am 23.06.2022 (öffentlich)