

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich II <i>Datum</i> 27.04.2026	<i>Bearbeitung:</i> Katharina Kunde <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/330-1214
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Finanzausschuss der Stadt Schönberg (Vorberatung)		Ö
Hauptausschuss der Stadt Schönberg (Vorberatung)		Ö
Stadtvertretung Schönberg (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

Das Verwaltungsgericht Schwerin hat am 18.10.2023 entschieden, dass der auf eine Jahresrohmieta begründete Steuermaßstab für die Zweitwohnungssteuer gegen das aus Artikel 3 Abs. 1 des Grundgesetzes (GG) resultierende Gebot der steuerlichen Belastungsgleichheit (allgemeiner Gleichheitsgrundsatz) verstößt (Urteil Az. 4A 461/23 SN -/ AV des Amtes Klützer Winkel).

Wie viele andere Gemeinden des Landes Mecklenburg-Vorpommern hat auch die Stadt Schönberg in ihrer Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer bestimmt, dass sich die Steuer nach der sog. Jahresrohmieta bemisst.

Dieser Steuermaßstab führe nach Auffassung des Gerichts zu einer ungerechtfertigten Gleichbehandlung, weil Zweitwohnungen trotz erheblicher Unterschiede im aktuellen Mietwert gleich hoch besteuert würden.

Nach der gerichtlichen Entscheidung muss nunmehr ein neuer Bemessungsmaßstab für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer gefunden werden.

Nach Ansicht des Gerichts wäre ein Maßstab zur Differenzierung etwa anhand von [Gebäudeart](#), [Baujahr](#), [Lage](#) und [Wohnfläche](#) entsprechend denkbar.

Diese Differenzierung findet nunmehr auch in der neuen Satzung zur Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Schönberg Anwendung.

Wesentliche Inhalte der Neufassung der Zweitwohnungssteuersatzung

Die maßgeblichen Änderungen zur Neubemessung der Zweitwohnungssteuer befinden sich in § 4 der Satzung.

Die Differenzierung nach [Gebäudeart](#) und [Baujahr](#) erfolgt in Anlehnung an den jährlichen Rohertrag der Wohnung gemäß der Anlage 39 des § 254 des Bewertungsgesetzes (BewG) einschließlich der in Abhängigkeit der Mietniveaustufen festgelegten Zu- und Abschläge gemäß der Mietniveau-Einstufungsverordnung (MietNEinV).

I.

Monatliche Nettokaltmieten in EUR/Quadratmeter Wohnfläche
(Wertverhältnisse/Stand: 1. Januar 2022)**

Land	Gebäudeart	Wohnfläche** (je Wohnung)	Baujahr des Gebäudes				
			bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	ab 2001
Mecklenburg-Vorpommern	Einfamilienhaus	unter 60 m ²	7,02	5,75	5,50	8,12	8,77
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	6,15	5,37	5,20	7,05	7,01
		100 m ² und mehr	5,44	5,11	5,01	6,14	7,26
	Zweifamilienhaus	unter 60 m ²	7,48	6,80	6,35	7,92	8,24
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	5,48	5,05	4,77	6,07	7,05
		100 m ² und mehr	4,99	4,49	4,25	5,74	6,78
	Mietwohngrundstück	unter 60 m ²	8,20	7,44	6,92	9,09	11,22
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	6,48	5,74	5,57	7,04	8,10
		100 m ² und mehr	6,52	5,21	5,18	6,55	8,10

*

Für Wohnungseigentum gelten die Nettokaltmieten für Mietwohngrundstücke.

**

Flächen, die zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, gelten als Wohnfläche. Für diese Flächen ist bei Mietwohngrundstücken die für Wohnungen mit einer Fläche unter 60 m² geltende monatliche Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter Nutzfläche (ohne Zubehörräume) anzusetzen. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind diese Flächen zu der jeweiligen Wohnfläche zu addieren.

Nettokaltmiete - Festwert - für einen Garagenstellplatz (Einzelgarage/Tiefgarage)	35 EUR/Monat
---	-----------------

II.

Mietniveaustufen

Zur Berücksichtigung von Mietniveauunterschieden zwischen Gemeinden eines Landes sind die Nettokaltmieten zu I. durch folgende Ab- oder Zuschläge anzupassen:

Mietniveaustufe 1	- 20,0 %
Mietniveaustufe 2	- 10,0 %
Mietniveaustufe 3	+/- 0 %
Mietniveaustufe 4	+ 10,0 %
Mietniveaustufe 5	+ 20,0 %
Mietniveaustufe 6	+ 30,0 %
Mietniveaustufe 7	+ 40,0 %

Laut MietNEinV ist die Stadt Schönberg der Mietniveaustufe 2 zuzuordnen.

Lage

Auf Grundlage der Kaufpreissammlungen werden flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes ermittelt (Bodenrichtwerte).

Die ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich auf Bodenrichtwertzonen, in denen einheitliche Wertverhältnisse herrschen. Bodenrichtwertzonen können bestimmte Straßen, Straßenzüge oder ganze Stadtteile und Ortschaften umfassen. Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB) durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte erfolgt alle 2 Jahre mittels Bodenrichtwertkarten. Die Bodenrichtwertkarten sind spezielle Karten, in denen unter Angabe der konkreten Lagebezeichnung die jeweils gültigen Bodenrichtwerte je Quadratmeter Grundstücksfläche entnommen werden können. Für den Landkreis Nordwestmecklenburg können die Bodenrichtwerte unter dem Link <https://www.geoport-nwm.de/de/bodenrichtwertkarte-bauland-nwm.html> entnommen werden.

Der Lagewert wird anhand des konkret ermittelten Bodenrichtwertes errechnet, der für die Zone gilt, in der das Steuerobjekt liegt.

Wohnfläche

Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV) die Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die für die Berechnung erforderlichen Angaben werden durch eine Abfrage bei den betreffenden Steuerpflichtigen ermittelt.

Vorgehen zur Umsetzung der neuen Satzung/Sicherstellung des Günstigkeitsprinzips

Die Satzung wird rückwirkend für den Zeitraum der Festsetzungsverjährung in Kraft treten müssen, um keine Einnahmen zu gefährden. Hierbei ist jedoch sicherzustellen, dass die Steuerpflichtigen nicht schlechter gestellt werden als bei Anwendung der bisherigen Satzungsregelung.

Außerdem ist ein Steuersatz festzulegen.

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung Schönberg beschließt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer. Die Steuer beträgt ... v. H. des Steuermaßstabes nach § 4.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage/n

1	Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Schönberg (öffentlich)
---	---