



Grundsatzbeschluss zur Einführung einer Zweitwohnungssteuer

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Finanzen und Liegenschaften <i>Antragsteller:</i>	<i>Datum</i> 05.01.2026
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Dezernentenkonferenz (Vorberatung)	12.01.2026	N
Finanzausschuss (Vorberatung)	28.01.2026	N
Hauptausschuss (Vorberatung)	02.02.2026	N
Stadtvertretung der Residenzstadt Neustrelitz (Entscheidung)	05.02.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung beschließt

- die Einführung einer Zweitwohnungssteuer zum 01.01.2027 ggf. auch rückwirkend,
- die Aufnahme einer Personalstelle im Stellenplan ab 2026 mit einer wöchentlichen Arbeitszeit von 20 Stunden befristet für zwei Jahre.

Beratungsergebnis						
Gremium		Sitzung am		TOP		
einstimmig	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltung	laut Beschluss- vorschlag	abweichender Beschluss (Rücks.)

Sachverhalt

Im Innovationsausschuss am 10.11.2025 wurde die Verwaltung beauftragt, einen Grundsatzbeschluss zur Einführung einer Zweitwohnungssteuer (ZwWSt) im Januar 2026 zur Beratung anzufertigen.

Grundsätzliches:

Viele Gemeinden rund um Neustrelitz und im Land M-V erheben eine Zweitwohnungssteuer. Bei der Zweitwohnungssteuer handelt es sich um eine örtliche Aufwandsteuer im Sinne des Artikel 105 Abs. 2a Grundgesetz, die einer bundesrechtlich geregelten Steuer nicht gleichartig ist. Aufwandsteuern werden auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Steuerpflichtigen erhoben, die in der Verwendung des Einkommens für den persönlichen Lebensbedarf zum Ausdruck kommt.

Das Innehaben einer weiteren Wohnung für den persönlichen Lebensbedarf (Zweitwohnung) neben der Erstwohnung ist ein besonderer Aufwand, der gewöhnlich die Verwendung von finanziellen Mitteln erfordert.

Bereits im Rahmen der Wohnungsmarktstrategie [VO(S)/2022/767] wurde der Erlass einer Satzung zur Erhebung der Zweitwohnungssteuer als Handlungsempfehlung beschlossen. Ausgangslage dazu waren zum damaligen Zeitpunkt 942 Personen, die mit Nebenwohnung gemeldet waren (Stand 31.12.2025: 368).

Gründe der Erhebung:

Die Kommune stellt städtische Infrastruktur von Kultur bis zum Abwassernetz bereit, die auch von dem Inhaber einer Zweitwohnung genutzt wird. Hierdurch entstehen Kosten, denen nur die Einnahmen aus der Grundsteuer gegenüberstehen, da beim kommunalen Finanzausgleich nur Personen mit Hauptwohnung berücksichtigt werden. Für eine Person mit Nebenwohnung erhält die jeweilige Kommune auch keine Erträge aus der Einkommensteuer. Von der Erhebung der Zweitwohnungssteuer werden daher entweder unmittelbar höhere Einnahmen (aus den Steuerzahlungen) oder mittelbar höhere Zuweisungen im Finanzausgleich (infolge von Ummeldungen zum Erstwohnsitz, die wiederum auch zu einem höheren Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer führen) erwartet.

Funktionsweise der Zweitwohnungssteuer:

Steuerpflichtig ist jede Person, die im Stadtgebiet eine Zweitwohnung innehaltet. Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Berechnungszeitraum ist das Kalenderjahr. Bemessungsgrundlage der Zweitwohnungssteuer ist der Mietwert der Wohnung. Der Steuersatz in den Kommunen liegt in der Regel zwischen 10 % und 20 %.

Berechnungsbeispiel: Eine Wohnung mit 70 qm Wohnfläche und 8,- € pro qm Kaltmiete ergibt eine Jahresnettokaltmiete von 6.720,- €. Bei einem Steuersatz von 10% muss der Zweitwohnungsinhaber eine jährliche Steuer von 672,- € entrichten.

Weitere Vorgehensweise:

Nach dem Grundsatzbeschluss der Stadtvertretung zur Einführung der Zweitwohnungssteuer und Genehmigung des Haushaltes kann eine Stellenausschreibung erfolgen. Nach erfolgreicher Einstellung wird ein Schreiben inklusive Erhebungsbogen an alle Zweitwohnungsinhaber versandt, in dem nähere Angaben zur Zweitwohnung erhoben werden. Nach Auswertung der Rückmeldungen wird dann feststellbar sein, wie viele Steuerpflichtige verbleiben und wie sich die weitere Umsetzung der Zweitwohnungssteuer wirtschaftlich darstellt. Auf dieser Grundlage erfolgt sodann die Vorlage einer Satzung zur Einführung der Zweitwohnungssteuer zur Beschlussfassung in den städtischen Gremien.

Finanzielle Auswirkungen abweichend vom Haushaltsplan: nein

Anlage/n

Keine

Stadtpräsident

Siegel

Bürgermeister