

Hansestadt Stendal		Vorlage	Datum:	14.09.2026
Amt:	1.4.3 - Steuerverwaltung	Drucksachenummer: VIII/0423	Öffentlichkeitsstatus: öffentlich	
Az.:				
TOP:	Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Hansestadt Stendal ab 01.01.2028			

Beratungsfolge:			Beratungsergebnis:
Oberbürgermeisterdienstberatung	am:	22.09.2026	
Ortschaftsrat Dahlen	am:	02.11.2026	
Ortschaftsrat Staats	am:	02.11.2026	
Ortschaftsrat Uchtspringe	am:	02.11.2026	
Ortschaftsrat Döbbelin-Tornau	am:	03.11.2026	
Ortschaftsrat Jarchau	am:	03.11.2026	
Ortschaftsrat Nahrstedt	am:	03.11.2026	
Ortschaftsrat Wittenmoor	am:	03.11.2026	
Ortschaftsrat Bindfelde	am:	04.11.2026	
Ortschaftsrat Borstel	am:	04.11.2026	
Ortschaftsrat Heeren	am:	04.11.2026	
Ortschaftsrat Insel	am:	04.11.2026	
Ortschaftsrat Möringen	am:	04.11.2026	
Ortschaftsrat Staffelde	am:	04.11.2026	
Ortschaftsrat Uenglingen	am:	04.11.2026	
Ortschaftsrat Volgfelde	am:	04.11.2026	
Ortschaftsrat Wahrburg	am:	04.11.2026	
Ortschaftsrat Buchholz	am:	05.11.2026	
Ortschaftsrat Groß Schwechten	am:	05.11.2026	
Ortschaftsrat Vinzelberg	am:	05.11.2026	
Finanzausschuss	am:	10.11.2026	
Haupt- und Personalausschuss	am:	18.11.2026	
Stadtrat	am:	30.11.2026	

Auswirkungen auf die Ortschaften der Hansestadt Stendal:				
Belange der Ortschaften werden berührt.	☒	ja	☐	nein
Die betroffenen Ortschaftsräte werden angehört.	☒	ja	☐	nein

Finanzielle Auswirkungen:										
Finanzierung			x	ja	jährl. Saldo:		ca. 370.000	Euro		nein
Wenn ja					Produktkonto		Betrag			
Produktkonto (Ermächtigung)									Euro	
x	Ergebnisplan									
x	Mehr-,		Minderaufwendungen		111200.50* (Personal)		30.000		Euro ab 27/28	
x	Mehr-,		Mindererträge		611100.403400		400.000		Euro ab 28	
x	Finanzplan									
x	Mehr-,		Minderausgaben		111200.70* (Personal)		30.000		Euro ab 27/28	
x	Mehr-,		Mindereinnahmen		611100.603400		400.000		Euro ab 28	
Folgekosten:		x	Personal- und Sachaufwendungen (Softwareerweiterung)							

	x	ja	Gesamtbetrag	(zusätzlich 0,5 VZÄ)	Euro		
	x	jährlich	Betrag	ca. 30.000	Euro	ab Jahr	2027/2028
	x	einmalig	Betrag	10.000	Euro	im Jahr	2027
Sichtvermerk der Kämmerei:							
Termin für Beschlussumsetzung:							

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Hansestadt Stendal beschließt die als **Anlage 1** beigefügte Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Hansestadt Stendal (**Zweitwohnungssteuersatzung**).

Die Satzung tritt am 1. Januar 2028 in Kraft.

Die Verwaltung wird beauftragt, die für den Vollzug erforderlichen organisatorischen, personellen und informationstechnischen Voraussetzungen rechtzeitig zu schaffen.

Begründung:

Anlass / Ausgangslage

Mit Antrag vom 16. Oktober 2025 hat die Ratsfraktion CDU/FDP/Landgemeinden angeregt, die Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer zu erwägen und den Hauptverwaltungsbeamten mit der Vorlage eines Satzungsentwurfs zu beauftragen. Zur Begründung wurde auf die Stärkung der kommunalen Ertragsbasis und auf die erhebliche Zahl angemeldeter Zweit- und Nebenwohnungen im Stadtgebiet verwiesen.

Die Verwaltung hat die wirtschaftlichen, organisatorischen und rechtlichen Rahmenbedingungen geprüft und einen Satzungsentwurf erarbeitet. Die vorgeschlagene Satzung regelt die Steuerpflicht, den Steuermaßstab, den Steuersatz, die Anzeige- und Erklärungs-pflichten, die Festsetzung und Fälligkeit sowie die Datenverarbeitung und die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten.

Sachverhalt

Die Zweitwohnungssteuer ist eine örtliche Aufwandsteuer. Gegenstand der vorgesehenen Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gebiet der Hansestadt Stendal. Steuerpflichtig sollen volljährige Personen sein, die eine Zweitwohnung innehaben. Der Satzungsentwurf enthält insbesondere Ausnahmen für bestimmte beruflich, ausbildungsbedingt, sozial oder betreuungsbedingt gehaltene Wohnungen.

Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand bemessen. Maßgeblich ist grundsätzlich die Nettokaltmiete. Für eigengenutzte, unentgeltlich überlassene oder sonst nicht unmittelbar anhand einer vertraglich vereinbarten Nettokaltmiete bewertbare Wohnungen sieht der Entwurf eine Schätzung nach der ortsüblichen Vergleichsmiete vor. Soweit auch dies nicht möglich ist, soll hilfsweise ein Betrag von 6 Prozent des gemeinen Wertes der Wohnung angesetzt werden.

Der Satzungsentwurf sieht einen Steuersatz von **12 Prozent der jährlichen Nettokaltmiete** vor. Die Steuer soll als Jahressteuer erhoben und grundsätzlich am 15. März eines Jahres

fällig werden. Auf Antrag ist eine Zahlung in zwei halbjährlichen Teilbeträgen vorgesehen.

Nach der vorliegenden Bestandsauswertung bestanden zum Stichtag 17. September 2026 rund 1.469 gemeldete Zweitwohnsitze (bereits ca. 100 Nebenwohnsitze weniger als im Vorjahreszeitraum). Für die überschlägige Einnahmeprognose wurde angenommen, dass nach Abmeldungen beziehungsweise Ummeldungen rund 900 steuerlich relevante Nebenwohnungen verbleiben. Die Annahme beruht auf einer durchschnittlichen Wohnfläche von 50 m² und einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,50 Euro je m² gemäß privater Marktpreisübersichten 2026 (Immobilienportale).

Rechtliche Bewertung

Die Hansestadt Stendal kann Angelegenheiten ihres eigenen Wirkungskreises durch Satzung regeln (§ 8 Abs. 1 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt). Die Erhebung kommunaler Steuern richtet sich nach dem Kommunalabgabengesetz des Landes Sachsen-Anhalt. Gemeinden können danach örtliche Aufwandsteuern erheben, soweit bundes- oder landesrechtliche Regelungen nicht entgegenstehen (§ 3 Abs. 1 KAG LSA). Die Zuständigkeit des Stadtrates zum Erlass der Satzung ergibt sich aus § 45 Abs. 2 Nr. 1 KVG LSA.

Die Zweitwohnungssteuer knüpft an den besonderen Aufwand für das Innehaben einer weiteren Wohnung zur persönlichen Lebensführung an. Der Satzungsentwurf stellt hierfür auf die tatsächliche Verfügungsbefugnis über die Wohnung und auf den jährlichen Mietaufwand ab. Die melderechtliche Einordnung ist ein wesentlicher Anhaltspunkt, jedoch nicht alleiniger Prüfungsmaßstab. Die vorgesehenen Anzeige-, Erklärungs- und Mitwirkungspflichten dienen der sachgerechten Festsetzung und Erhebung der Steuer.

Finanzielle und organisatorische Auswirkungen

Bei Anwendung des im Satzungsentwurf vorgesehenen Steuersatzes von 12 Prozent ergäbe sich unter den oben genannten Annahmen rechnerisch ein jährliches Bruttoaufkommen von rund 421 T Euro. Diese Berechnung ist ausdrücklich nur eine Orientierung. Sie berücksichtigt insbesondere nicht, in welchem Umfang Nebenwohnungen abgemeldet, zu Hauptwohnungen umgemeldet oder wegen einer Satzungs Ausnahme nicht steuerpflichtig sein werden und wird daher vorerst mit 400 T Euro angegeben. Ebenso sind individuelle Bemessungsgrundlagen, Befreiungs- und Billigkeitsentscheidungen sowie Forderungsausfälle noch nicht abgebildet. Eine belastbare Aussage zum Nettoertrag ist derzeit nicht möglich.

Für die Einführung und den laufenden Vollzug entstehen Personal- und Sachaufwendungen. Erforderlich sind insbesondere die Einrichtung eines geeigneten Fachverfahrens, Schnittstellen beziehungsweise Datenabgleiche mit dem Meldewesen, die Veranlagung einschließlich der Bearbeitung von Steuererklärungen, die Bescheiderstellung, das Zahlungs- und Mahnwesen, Vollstreckungsmaßnahmen, sowie die Bearbeitung von Rechtsbehelfen. Auch Wohnsitzüberprüfungen können zusätzlichen Aufwand verursachen.

Für die Einführung und den dauerhaften Vollzug der Zweitwohnungssteuer ist aus Sicht der Verwaltung eine personelle Ausstattung im Umfang von mindestens einer Vollzeitstelle erforderlich.

Derzeit ist für diese Aufgabe lediglich ein Stellenanteil von 0,5 VZÄ genehmigt. Dieser Umfang wird für die Einführung der Steuer sowie für die laufende Bearbeitung voraussichtlich nicht ausreichen. Neben der erstmaligen Erfassung und Veranlagung der Steuerpflichtigen sind insbesondere Steuererklärungen zu prüfen, Bemessungsgrundlagen zu ermitteln, Steuerbescheide zu erstellen, Änderungsanzeigen zu bearbeiten, Meldedaten abzugleichen, Zahlungsvorgänge zu überwachen sowie Anfragen und Rechtsbehelfe zu

bearbeiten.

Hinzu kommt, dass die Steuerverwaltung weiterhin durch die Nacharbeiten zur Grundsteuerreform, die Umsetzung des § 2b Umsatzsteuergesetz und die Einführung der Beherbergungssteuer zum 01.01.2027 belastet ist (neben den regulären Tätigkeiten). Eine Aufgabenerledigung mit dem vorhandenen Personalbestand ist daher nicht möglich.

Die Kosten eines möglichen Moduls zur Zweitwohnungssteuer werden auf maximal 10 T Euro geschätzt. Die laufenden IT- und Sachkosten sind noch nicht beziffert und werden zu gegebener Zeit ermittelt.

Verwaltungsempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, die Zweitwohnungssteuersatzung mit Inkrafttreten zum 1. Januar 2028 zu beschließen. Die Einführung entspricht dem Ziel, eigene Ertragsquellen unter Beachtung der haushaltswirtschaftlichen Lage zu erschließen. Der vorgesehene zeitliche Vorlauf ermöglicht es, die erforderlichen organisatorischen, personellen und technischen Voraussetzungen vorzubereiten.

Für eine ordnungsgemäße und fristgerechte Einführung sowie den dauerhaften Vollzug empfiehlt die Verwaltung, den bislang genehmigten Stellenanteil von 0,5 VZÄ um weitere 0,5 VZÄ auf insgesamt 1,0 VZÄ aufzustocken. Die Stellenbesetzung sollte rechtzeitig vor dem Inkrafttreten der Satzung erfolgen, damit insbesondere die technische Einrichtung, die Datenaufbereitung und die Erstveranlagung fristgerecht vorbereitet werden können. Die erwarteten Einnahmen sind im Haushaltsvollzug zunächst vorsichtig zu veranschlagen.

Relevante Konzepte:

	Konzept	entspricht/Verweis	Abweichung zu/Verweis
x	Haushaltskonsolidierungskonzept	Aufnahme ab 2027	
	Stadtentwicklungskonzept		
	Integriertes Energieversorgungs- und Klimaschutzkonzept		
	Radverkehrskonzept		
	Kreisentwicklungskonzept		
	Konzept Open-Air-Veranstaltungen		
	Tiergartenkonzept für die Jahre 2021 bis 2025		
	Konzept zu Herbstlaubentsorgung öffentlicher Straßenbäume		
	Konzept über die Anlage von Baumbestattungsräumen im Gebiet der Hansestadt Stendal		
	Konzept zur Durchführung der Sportlerehrung		
	Konzept zur Verleihung der Kulturpreise der Hansestadt Stendal		
	Gesamtstädtisches Photovoltaikfreiflächenkonzept der Hansestadt Stendal		

Bastian Sieler
Oberbürgermeister

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 - Entwurf der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Hansestadt Stendal (Zweitwohnungssteuersatzung)