

AZ: 22.03.50 kr-ka

Kiel, 31. Januar 2019

Rundschreiben Nr. 020/2019

OVG Schleswig fordert neue Bemessungsmaßstäbe für die Erhebung von Zweitwohnungssteuern in Schleswig-Holstein

Der 2. Senat des Schleswig-Holsteinischen Obergerichtes hat gestern in zweiter Instanz und nach siebenstündiger mündlicher Verhandlung den Klagen gegen die Erhebung von Zweitwohnungssteuern in zwei schleswig-holsteinischen Gemeinden stattgegeben. Die angefochtenen Steuerbescheide seien rechtswidrig, weil der von den Gemeinden zur Anwendung gebrachte Steuermaßstab gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz des Art. 3 Abs. 1 GG verstoße.

Wie viele andere Gemeinden des Landes haben auch die Gemeinden Friedrichskoog (Amt Marne-Nordsee) und Timmendorfer Strand durch Satzung bestimmt, dass sich die Zweitwohnungssteuer nach der sog. „Jahresrohmiere“ bemisst. Diese wiederum ist laut Bewertungsgesetz anhand eines Mietspiegels aus dem Jahr 1967 auf den Zeitpunkt 1. Januar 1964 festzustellen und sodann anhand von Preisindizes für die Lebenshaltung hochzurechnen. Der 2. Senat ist zu der Auffassung gelangt, dass dieser Steuermaßstab zu einer ungerechtfertigten Gleichbehandlung führe, weil Zweitwohnungen trotz erheblicher Unterschiede im aktuellen Mietwert gleich hoch besteuert würden. In Anlehnung an das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 zur Grundsteuer (Az. 1 BvL 11/14 u.a.) gelte auch für die Bemessung der Zweitwohnungssteuer, dass ein zum 1. Januar 1964 einheitlich festgestellter Mietwert die seitdem in über 50 Jahren erfolgte differenzierte Entwicklung wertbildender Merkmale von Immobilien (wie z.B. Ausstattung und Lage) nicht ausreichend berücksichtige und damit innerhalb desselben Satzungsgebietes zu einer „fortschreitenden Erweiterung und Vertiefung der Wertverzerrung“ führe.

Die betroffenen Gemeinden sind nunmehr gehalten, ihre Satzung über die Erhebung von Zweitwohnungssteuern jeweils zu ändern. Dem Einwand der beiden beklagten Kommunen, dass die beanstandeten Vorschriften ihrer Satzung bis zu einer Neuregelung fortgelten können sollten, wie dies vom Bundesverfassungsgericht in Bezug auf die Grundsteuer für die Vorschriften des Bewertungsgesetzes vorgesehen worden sei, ist der Senat nicht gefolgt. Dafür bestehe keine Bedürfnis. Die Gemeinden könnten ihre Satzungen rückwirkend ändern und die Zweitwohnungssteuer auf neuer Satzungsgrundlage auch für zurückliegende Jahre erneut erheben, solange die Steuerschuldner dadurch nicht schlechter gestellt würden.

Als alternativer Steuermaßstab komme in Betracht, den bisher maßgeblichen Mietwert durch Berücksichtigung von Baujahr und Lage der Immobilien zu modifizieren, eine Schätzung aufgrund von aktuellen Vergleichsmieten im jeweiligen Satzungsgebiet vorzunehmen oder die Zweitwohnungssteuer vom Verkehrswert abzuleiten.

Mit der Zweitwohnungssteuer wird eine Einkommensverwendung besteuert, die über die Deckung des allgemeinen Lebensbedarfs hinausgeht und ihren konkreten Ausdruck darin findet, dass jemand neben seiner Hauptwohnung eine weitere Wohnung zu Zwecken der persönlichen Lebensführung nutzt bzw. für diese Zwecke vorhält.

Die Revision wurde wegen grundsätzlicher Bedeutung zugelassen; die schriftlichen Urteilsgründe stehen noch aus (Az. 2 LB 90/18 und 2 LB 92/18).

Der Städteverband wird nach Vorliegen der Urteilsbegründung, eine Informationsveranstaltung für seine Mitgliedskommunen mit Professor Dr. Arndt anbieten. Zur besseren Planbarkeit der Veranstaltung können sich interessierte Kommunen bereits jetzt vormerken lassen. Eine Einladung ergeht dann nach Terminierung.

Hinweis zum Download der Rundschreiben und anderer Mitteilungen:

Für alle Mitgliedskörperschaften stehen die Rundschreiben im "Mitgliederservice" auf der Homepage des Städteverbandes Schleswig-Holstein als Datei zur Verfügung.