Zweitwohnungssteuer:

Besprechungspunkt im Hauptausschuss am 25.02.2019

Sachstandsbericht:

11.10.2016 Beschlussfassung der Stadtvertretung über die Zweitwohnungssteuersatzung

01.01.2017: Inkrafttreten der Satzung

Grundsätzliche Definitionen:

§ 1: Erhebung einer Zweitwohnungssteuer als örtliche Aufwandsteuer

Definition des Aufwandes, der besteuert wird (Urteil des VG Schleswig vom 22.06.2015):

Die Zweitwohnungssteuer ist eine örtliche Aufwandsteuer, die den besonderen, über die Befriedigung des allgemeinen Lebensbedarfs hinausgehenden Aufwand für die persönliche Lebensführung erfasst. Die Zweitwohnungssteuer besteuert die in der Einkommensverwendung zum Ausdruck kommende wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Inhabers.

§ 2: Steuergegenstand ist das Innehaben einer Zweitwohnung

Definition „Innehaben“

Die Zweitwohnungssteuerpflicht wird ausgelöst, wenn und soweit die Wohnung für den persönlichen Bedarf genutzt oder vorgehalten wird. Zeiten in denen die Wohnung leer steht sind grundsätzlich so zu bewerten, als stünde die Wohnung dem persönlichen Bedarf des Eigentümers/Inhabers zur Verfügung.

Für Zeiten der kommerziellen Vermietung entsteht im Grundsatz keine Zweitwohnungssteuerpflicht.

Ein steuerbarer konsumtiver Aufwand liegt bei einer Zweitwohnung jedoch dann nicht vor, wenn es sich um eine reine Kapitalanlage handelt, weil diese Wohnung dann zu keinem Zeitpunkt der persönlichen Lebensführung dient und keine Verwendung von Einkommen oder von Vermögen zur Befriedigung eines über den allgemeinen Lebensbedarf hinausgehenden Aufwands darstellt.

§ 3: Steuerpflicht

Um eine Steuerpflicht zu prüfen, mussten zunächst alle Personen ermittelt werden, die gemäß § 2 der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer eine Zweitwohnung innehaben. Im Interesse der Verwaltungsvereinfachung wurde zur Ermittlung der Zweitwohnungssteuerpflicht - unabhängig von den einzelnen Umständen zur Wohnungsnutzung – zunächst an den melderechtlichen Status der Steuerpflichtigen angeknüpft.

Da das Innehaben einer Wohnung nicht nur durch den melderechtlichen Status belegt wird, sondern der steuerbare Aufwand auch dann entsteht, wenn die Zweitwohnung nicht tatsächlich genutzt, sondern für eine persönliche Nutzung vorgehalten wird, also für Zwecke

der persönlichen Lebensführung genutzt werden kann (Urteil BVerwG 17.08.2000; AZ 11 B 43/00).

Für das Merkmal des Innehabens einer Wohnung kommt es nicht nur auf den melderechtlichen Status, sondern auf die tatsächliche Verfügungsmacht und die rechtliche Verfügungsbefugnis an. Ausreichend ist, dass die Wohnung für den Zweck der Selbstnutzung oder Nutzung für Familienangehörige bereitgehalten wird. Auf ein tatsächliches Bewohnen kommt es nicht an.

Der beststeuerbare Aufwand entsteht auch dann, wenn die Zweitwohnung nicht tatsächlich genutzt, sondern für eine persönliche Nutzung vorgehalten wird, also für Zwecke der persönlichen Lebensführung genutzt werden kann (Urteil BVerwG 17.08.2000; AZ 11 B 43/00).

Vor diesem Hintergrund wurden seit August 2018 Erhebungsunterlagen versandt, anhand derer festgestellt werden sollte, wie die Nebenwohnung genutzt wird und ob ein Ausnahmetatbestand, den die Satzung für bestimmte Wohnungen bzw. Personen vorsieht, geltend gemacht werden kann. Den Erklärungsbogen erhielten Eigentümer von Immobilien im Stadtgebiet Norderstedts, bei denen die Vermutung des Innehabens einer Zweitwohnung vorliegt. Der Versand an diese Eigentümer sollte in drei Schritten erfolgen. Zunächst wurden die Eigentümer mit Nachnamen beginnend mit A-G angeschrieben.

Die Angaben der zurückgesandten Erklärungsbögen wurden geprüft und ausgewertet, wobei in verschiedenen Fällen eine Steuerpflicht festgestellt werden konnte.

§ 4: Steuermaßstab: Als Bemessungsgrundlage gilt die Jahresrohmieta als Mietwert.

Das OVG-Schleswig hat in einem Urteil vom 30.01.2019 zu dieser Bemessungsgrundlage festgestellt, dass dieser Steuermaßstab gegen den Gleichheitsgrundsatz verstößt. Die Revision wurde wegen der grundsätzlichen Bedeutung zugelassen.

Voraussichtlich werden die beiden beklagten Gemeinden in Revision gehen. Ebenfalls anhängig ist eine Revision gegen ein Urteil aus Niedersachsen, in dem eine Übergangsfrist eingeräumt wurde, die das OVG Schleswig nicht einräumte.

Durch die Revision wird Zeit gewonnen, so dass eine neue Bemessungsgrundlage erarbeitet werden kann. Da dies für alle Gemeinden in Schleswig-Holstein gilt, die ZWS erheben, wird mit einer einheitlichen Festlegung eines Bewertungsmaßstabes gerechnet. Hierzu tagt am 4.3.2019 eine Arbeitsgruppe des Städteverbandes, die eine Mustersatzung erarbeiten wird.

Am 6.11.2018 wurde in der Stadtvertretung eine Anfrage der FDP-Fraktion zur Erfassung der Zweitwohnungsteuer beantwortet. Am 05.02.2019 wurde erneut in der Stadtvertretung zum Sachstand berichtet

Seit dem 28.01.2019 läuft eine Sonderprüfung des Rechnungsprüfungsamtes zur Zweitwohnungssteuer

Seit dem 18.02.2019 läuft eine Anhörung nach § 18 Abs. 1 LDSG