VG München, Beschluss v. 25.05.2022 – M 10 S 21.2160

Titel:

Erfolgloser im Eilantrag gegen die Veranlagung zur Zweitwohnungsteuer für eine Wohnung

Normenketten:

VwGO § 80 Abs. 5, § 113 Abs. 1 S. 1
ZwStS § 2, § 4 Abs. 3

Leitsätze:

1. Eine steuerbare Zweitwohnung liegt dann nicht vor, wenn sie nach dem Verwendungszweck nicht der persönlichen Lebensführung dient, sondern der reinen Geld- oder Vermögensanlage in der Form des Immobiliarbesitzes. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)
2. Dabei kommt es nicht auf die unüberprüfbare innere Absicht an, sondern dass auch insoweit der Verwendungszweck auf der Grundlage objektiver, nach außen in Erscheinung tretender, verfestigter und von Dritten nachprüfbarer Umstände im jeweiligen Einzelfall zu beurteilen ist. So ist anerkannt, dass die Kapitalanlageabsicht durch nachgewiesenen langjährigen Leerstand belegt werden kann, insbesondere, wenn objektive Nachweise zu den Verbrauchsdaten der Wohnung vorgelegt werden. (Rn. 27) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Zweitwohnungsteuer, Leerstehenlassen, Kapitalanlage, Nutzbarkeit zu Wohnzwecken, Zweitwohnung, Anfechtungsklage, Anordnung der aufschiebenden Wirkung, persönliche Lebensführung, Nutzbarkeit, Renovierung

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Der Streitwert wird auf 1839,82 EUR festgesetzt.

Gründe

I.

1
Der Antragsteller wendet sich im Eilverfahren gegen die Veranlagung zur Zweitwohnungsteuer durch die Antragsgegnerin; der Antragsteller erwarb im Jahre 2018 die streitgegenständliche Wohnung im Gemeindegebiet der Antragsgegnerin.

2
Die Beklagte erhebt aufgrund ihrer Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer (Zweitwohnungsteuersatzung-ZwStS) vom 22. Februar 2019 im Gemeindegebiet eine Zweitwohnungsteuer als örtliche Aufwandsteuer. Zweitwohnung ist danach jede Wohnung im Gemeindegebiet, die eine Person, die in einem anderen Gebäude ihre Hauptwohnung hat, zu ihrer persönlichen Lebensführung oder der ihrer Familienangehörigen innehat. Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet. Für Wohnungen, die im Eigentum des Steuerpflichtigen stehen oder die dem Steuerpflichtigen unentgeltlich oder zu einem Entgelt unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind, ist die Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe anzusetzen; sie wird von der Antragsgegnerin in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird. Die Steuer beträgt jährlich 20% der Bemessungsgrundlage (Jahresnettokaltmiete).

3
Mit Bescheid vom 11. März 2020 setzte die Antragsgegnerin für die streitgegenständliche Wohnung Zweitwohnungsteuer für den Zeitraum vom 1. Mai bis 31. Dezember 2019 in Höhe von 1338,05 EUR und für das Jahr 2020 sowie für die Folgejahre auf jährlich 2007,07 EUR fest; als jährliche Nettokaltmiete wurde ein Betrag von 10.035,36 EUR angesetzt. Nach dem beigelegten Berechnungsblatt wurde als erzielbarer

Mietpreis pro Monat je Quadratmeter Wohnfläche ein Betrag von 9,09 EUR geschätzt und eine Wohnfläche von 92 m² zugrunde gelegt.

4
Gegen den Bescheid legte der Antragsteller am 12. März 2020 Widerspruch ein. Wie bereits mehrfach mitgeteilt, befinde sich die Wohnung im Sanierungszustand und die Arbeiten seien noch nicht abgeschlossen. Aktuell sei die Wohnung nicht bewohnbar. Im Jahr 2019 seien weder Heizung noch sanitäre Einrichtungen vorhanden gewesen. Montage sei erst vor 4 Wochen erfolgt. Derzeit befinde sich die Modernisierung und Renovierung im Endstadium und werde voraussichtlich Ende Juni bis Juli 2020 abgeschlossen sein. Die Wohnung werde dann der Vermietung zugeführt und nicht selbst genutzt.

5
Ein Antrag des Antragstellers vom 4. März 2021 auf Aussetzung der Vollziehung des Abgabenbescheids wurde von der Antragsgegnerin mit Schreiben vom 9. März 2021 abgelehnt.

6
Am 21. April 2021 beantragte der Antragsteller beim Verwaltungsgericht München:

7
Die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs gegen den Zweitwohnungsteuerbescheid der Antragsgegnerin vom 11. März 2020 wird angeordnet.

8
Zur Begründung wird ausgeführt, für das Merkmal des Innehabens einer Wohnung komme es entscheidend auf die tatsächliche Verfügungsmacht und die rechtliche Verfügungsbefugnis an. Auf eine tatsächliche Nutzung komme es in der Regel nicht an, allerdings müsse eine zumindest zeitweilige Eigennutzung während des Veranlagungszeitraums einerseits rechtlich offengehalten, andererseits aber die Zweitwohnung hierfür auch vorgehalten werden. Daran fehle es hier. Der Antragsteller habe die streitgegenständliche Wohnung nicht zum Zwecke der Eigennutzung erworben, vielmehr ausschließlich als Kapitalanlageobjekt gekauft. Hierfür habe er die Wohnung schrittweise instandgesetzt und modernisiert, um sie später einer Vermietung zuführen zu können. Hierzu wurde eine eidesstattliche Versicherung vom 1. April 2021 vorgelegt. Der Erwerb wie auch der Besitz der Wohnung dienten somit lediglich dem Einkünfteerzielungsinteresse, nicht jedoch der persönlichen Lebensführung des Antragstellers. Darüber hinaus habe die Antragsgegnerin den festgesetzten Steuersatz nicht nachvollziehbar dargelegt. Es fehlten jegliche Ausführungen im angegriffenen Bescheid.

9
Mit Schriftsatz vom 21. Januar 2022 führte der Antragsteller aus, er habe sich nunmehr entschieden, die Wohnung zu veräußern. Zu diesem Zweck habe er einen Immobilienmakler mit dem Verkauf der Wohnung beauftragt. Der beabsichtigte Verkauf unterstreiche die Pläne des Antragstellers, demzufolge zu keinem Zeitpunkt eine private Nutzung für den Antragsteller selbst oder dessen Angehörige geplant gewesen sei. Hierzu wurde eine eidesstattliche Versicherung vom 11. Januar 2022 sowie ein (undatiertes) Exposé zum Verkauf der Wohnung durch ein Immobilienbüro vorgelegt.

10
Die Antragsgegnerin beantragt,

11
den Antrag abzulehnen.

12
Sie führt aus, die Abgrenzung zwischen zweitwohnungsteuerfreier reiner Kapitalanlage und Vorhaltung auch für die persönliche Lebensführung erfordere im Hinblick auf die Zweckbestimmung der Zweitwohnung eine umfassende Würdigung aller objektiven Umstände des Einzelfalls. Hierbei sei nicht die subjektive Zweckbestimmung des Zweitwohnungsinhabers maßgeblich, die unüberprüfbare innere Absicht müsse vielmehr auf der Grundlage objektiver, nach außen in Erscheinung tretender, verfestigter und von Dritten nachprüfbarer Umstände überprüft werden (BVerwG, U.v. 15.10.2014 - 9 C 5/13 - juris Rn. 12). Maßgeblich sei die Möglichkeit der Nutzung der Wohnung zur persönlichen Lebensführung, eine tatsächliche Anwesenheit oder tatsächliche Nutzung sei für die Zweitwohnungsteuer grundsätzlich irrelevant. Der Antragsteller habe die Wohnung im maßgeblichen Zeitraum rechtlich nutzen können, ein Ausschluss dieser

Nutzungsmöglichkeit habe zu keinem Zeitpunkt stattgefunden. Auch aktuell (Ende Januar 2022) sei die Wohnung noch nicht vermietet. Nach dem objektiven Sachverhalt habe die Antragsgegnerin von der tatsächlichen Vermutung der Vorhaltung der Zweitwohnung auch für Zwecke der persönlichen Lebensführung ausgehen können. Umstände, die diese tatsächliche Vermutung erschütterten, habe der Antragsteller nicht vorgetragen. Nach Kenntnis der Antragsgegnerin habe der Antragsteller selbst im Hobbyraum mehrfach übernachtet; dass die tatsächlich stattgefundene Eigennutzung der Wohnung mutmaßlich hauptsächlich oder überwiegend zu Renovierungszwecken erfolgt sei, ändere an der Eigennutzung nichts.

13
Mit Schriftsatz vom 8. Februar 2022 erwiderte der Antragsteller, eine Eigennutzung habe zu keinem Zeitpunkt stattgefunden, ebenso wenig sei eine Eigennutzung geplant gewesen. Der Antragsteller habe sich entschieden, die Einkünfteerzielungsabsicht durch Verkauf und nicht durch Vermietung herbeizuführen. Hieraus erkläre sich die Tatsache, dass die Wohnung derzeit nicht vermietet sei. Der Antragsteller habe sich von Anfang an den Verkauf der Wohnung vorbehalten. Es werde bestritten, dass der Antragsteller selbst in einem Hobbyraum mehrfach übernachtet habe. Dies sei falsch, er habe zu keinem Zeitpunkt in der fraglichen Wohnung übernachtet.

14
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte sowie auf die beigezogene Behördenakte Bezug genommen.

II.

15
1. Der Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO ist zulässig.

16
Nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 VwGO hat ein Widerspruch bei der Anforderung von öffentlichen Abgaben und Kosten wie hier mit dem Zweitwohnungsteuerbescheid keine aufschiebende Wirkung. Der Widerspruch, dessen aufschiebende Wirkung angeordnet werden soll, wurde gemäß § 70 Abs. 1 Satz 1 VwGO fristgerecht eingelegt; über den Widerspruch wurde bisher nicht entschieden. Ein zuvor gestellter Antrag auf Aussetzung der Vollziehung bei der Antragsgegnerin wurde abgelehnt, § 80 Abs. 6 Satz 1 VwGO.

17
2. Der Antrag hat jedoch in der Sache keinen Erfolg.

18
Nach § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO kann das Gericht der Hauptsache auf Antrag die aufschiebende Wirkung im Rahmen einer eigenen Ermessensentscheidung anordnen, wobei es zwischen dem öffentlichen Interesse am Vollzug der getroffenen Regelung und dem Aussetzungsinteresse des Antragstellers abzuwägen hat. Die Interessensabwägung berücksichtigt dabei insbesondere die Erfolgsaussichten in der Hauptsache. In entsprechender Anwendung von § 80 Abs. 4 Satz 3 VwGO soll die Aussetzung bei der Anforderung von öffentlichen Abgaben und Kosten erfolgen, wenn ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit des angegriffenen Verwaltungsakts bestehen oder wenn die Vollziehung für den Abgaben- oder Kostenpflichtigen eine unbillige, nicht durch überwiegende öffentliche Interessen gebotene Härte zur Folge hätte.

19
Nach diesem Maßstab ist der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs abzulehnen, da keine ernstlichen Zweifel an der Rechtmäßigkeit des verfahrensgegenständlichen Bescheids vorliegen. Der Bescheid ist nach summarischer Prüfung rechtmäßig und verletzt den Antragsteller nicht in seinen Rechten, weshalb der Widerspruch und eine evtl. Anfechtungsklage aller Voraussicht nach erfolglos bleiben werden (vgl. § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

20
2.1 Nach ständiger Rechtsprechung ist in einem Eilverfahren grundsätzlich von der Gültigkeit einer Satzung auszugehen, wenn nicht ausnahmsweise Gründe, die die Annahme der Nichtigkeit rechtfertigen, offen zu Tage treten (VG München, B.v. 26.5.2010 - M 10 S 10.1249 - juris Rn. 26). Solche Gründe sind hier weder

vorgetragen noch sonst ersichtlich. Die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer (Zweitwohnungsteuersatzung-ZwStS) der Antragsgegnerin vom 22. Februar 2019 findet damit Anwendung.

21
2.2 Der Antragsteller ist gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 2 ZwStS zweitwohnungsteuerpflichtig, da er die streitgegenständliche Wohnung zur persönlichen Lebensführung innehat.

22
Das Innehaben einer weiteren Wohnung für den persönlichen Lebensbedarf (Zweitwohnung) neben der Hauptwohnung ist ein besonderer Aufwand, der gewöhnlich die Verwendung von finanziellen Mitteln erfordert und in der Regel wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zum Ausdruck bringt. Das nach dem Aufwandsbegriff im Sinne des Art. 105 Abs. 2a GG gebotene Innehaben einer weiteren Wohnung für die persönliche Lebensführung setzt eine dahingehende Bestimmung des Verwendungszwecks der Zweitwohnung voraus (BVerwG, U.v. 10.10.1995 - 8 C 40.93 - BVerwGE 99, 303, 305). Demzufolge liegt eine steuerbare Zweitwohnung dann nicht vor, wenn sie nach dem Verwendungszweck nicht der persönlichen Lebensführung dient, sondern der reinen Geld- oder Vermögensanlage in der Form des Immobiliarbesitzes (BVerwG, U.v. 26.7.1979 - 7 C 12.77 - juris und vom 10.10.1995 a.a.O.).

23
Der Vortrag des Antragstellers ist nicht geeignet, die Vermutung zu erschüttern, dass die Zweitwohnung auch für die Zwecke der persönlichen Lebensführung vorgehalten wird. In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist geklärt, dass die bloße Behauptung, die Zweitwohnung nicht zu nutzen und auch künftig nicht zum Wohnen nutzen zu wollen, grundsätzlich nicht ausreichend ist, um diese Vermutung zu widerlegen. Der Leerstand der Zweitwohnung trotz rechtlich bestehender Nutzungsmöglichkeit lässt gerade auf die der Besteuerung zugrundeliegende Leistungsfähigkeit (die sich im Aufwandsbegriff des Art. 105 Abs. 2a GG spiegelt) des Wohnungsinhabers schließen (s. zum Ganzen BVerwG, U.v. 15.10.2014 - 9 C 5.13 - juris Rn. 12, 13).

24
Gemessen an diesem Maßstab können die Einwände des Antragstellers, eine Nutzung des Hauses sei seit dem Erwerb im Jahr 2018 bis heute nicht erfolgt und auch zu keinem Zeitpunkt beabsichtigt gewesen, nicht durchgreifen. Nicht seine - unüberprüfbare - innere Absicht ist maßgeblich, vielmehr ist der Verwendungszweck auf der Grundlage objektiver, nach außen in Erscheinung tretender, verfestigter und von Dritten nachprüfbarer Umstände im jeweiligen Einzelfall zu beurteilen.

25
2.2.1 Soweit sinngemäß vorgetragen wird, eine Nutzung des Hauses sei schon wegen der beabsichtigten und erforderlichen Renovierung nicht möglich gewesen, ist dies keine nachvollziehbare und ausreichende Begründung. Der Antragsteller verkennt, dass die objektive Nutzbarkeit der Zweitwohnung durch den Zweitwohnungsteuerpflichtigen nicht vom Vorhandensein bestimmter Einrichtungsgegenstände im Gebäude abhängt. Solange eine Schlaf- und Aufenthaltsmöglichkeit gegeben ist, schließt sogar das völlige Fehlen einer Kochmöglichkeit den Wohnungscharakter nicht aus (s. BayVGH, U.v. 22.4.2010 - 4 BV 09.3013 - juris Rn. 18; VG München, U.v. 23.10.2015 - M 10 K 15.989 - juris Rn. 24; VG München, U.v. 18.6.2015 - M 10 K 15.482 - juris Rn. 27). Es kommt nicht darauf an, was nach den subjektiven Vorstellungen des Wohnungsinhabers in der Wohnung für die persönliche Lebensführung vorhanden sein muss (vgl. BayVGH, U.v. 22.4.2010 - 4 BV 09.3013 - juris Rn. 18; zu einer fehlenden Einbauküche s. auch BayVGH, B.v. 29.10.2015 - 4 ZB 15.830 - juris Rn. 19).

26
Die Bewohnbarkeit als eine der Voraussetzungen der Zweitwohnungsteuerpflicht entfällt erst dann, wenn das Bewohnen der Räumlichkeiten unzumutbar ist. Die Zumutbarkeit ist allerdings ebenfalls nicht subjektiv zu definieren, sondern nach objektiven Kriterien, insbesondere, wenn gewisse hygienische Mindeststandards nicht eingehalten sind, die bei einem Aufenthalt zu einer Gefahr nicht unerheblicher Gesundheitsschäden führen (s. VG München, U.v. 26.7.2012 - M 10 K 11.5081 - juris Rn. 28).

27
2.2.2 Soweit der Antragsteller vorträgt, er hätte die Wohnung nur zu dem Zweck erworben, diese als Kapitalanlage zu nutzen, legt er auch hiermit keine ernsthaften Zweifel an der Rechtmäßigkeit des verfahrensgegenständlichen Bescheids dar. Der Antragsteller verkennt, dass es nicht auf seine

unüberprüfbare innere Absicht ankommt, sondern dass auch insoweit der Verwendungszweck auf der Grundlage objektiver, nach außen in Erscheinung tretender, verfestigter und von Dritten nachprüfbarer Umstände im jeweiligen Einzelfall zu beurteilen ist (so auch BVerwG, U.v. 14.12.2017 - 9 C 11.16 - juris Rn. 33). So ist anerkannt, dass die Kapitalanlageabsicht durch nachgewiesenen langjährigen Leerstand belegt werden kann, insbesondere, wenn objektive Nachweise zu den Verbrauchsdaten der Wohnung vorgelegt werden (BVerwG, U.v. 15.10.2014 - 9 C 5.13 - juris Rn. 16). Im vorliegenden Fall ist weder das Leerstehenlassen als solches noch die Langjährigkeit des Leerstehens ausreichend belegt.

28
Gegen die behauptete Absicht des Antragstellers, die Wohnung nicht zum Zweck der Eigennutzung erworben zu haben, sondern ausschließlich als Kapitalanlageobjekt, um sie nach Instandsetzung und Modernisierung später einer Vermietung zuführen zu können, spricht auch, dass er seit dem Erwerb der Wohnung im Jahr 2018 keinerlei Vermittlungsbemühungen nachgewiesen hat. Nach den vom Antragsteller im Verwaltungsverfahren selbst vorgelegten Unterlagen wurden die wesentlichen Renovierungsarbeiten wohl schon im Jahr 2019 abgeschlossen (Schlussrechnung über Elektroarbeiten vom 09.04.2019, Abschlussrechnung über Fensterbau vom 02.04.2019, Rechnung über Sanitärarbeiten vom 27.12.2019). Nach dem eigenen Vortrag des Antragstellers in einem Schreiben an die Antragsgegnerin vom 30. September 2020 habe er jedenfalls im Juli 2020 die Renovierungsarbeiten zu 95% abgeschlossen; lediglich die Heizung und Kleinigkeiten müssten noch komplettiert werden.

29
Vielmehr drängt sich der Eindruck auf, der Antragsteller habe die Renovierung bzw. Modernisierung hinauszuzögern versucht, um der Heranziehung zur Zweitwohnungsteuer zu entgehen.

30
2.2.3 Der Entschluss, die Wohnung mittlerweile weiter zu veräußern, wozu eine eidesstattliche Versicherung sowie ein Exposé eines Immobilienmaklers über die Wohnung vorgelegt werden, ändert auch nichts an der Zweitwohnungsteuerpflicht des Antragstellers.

31
2.3 Auch die Höhe der festgesetzten Zweitwohnungsteuer begegnet keinen Bedenken. Nach § 4 Abs. 3 ZwStS ist für Wohnungen im Eigentum des Steuerpflichtigen die Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe anzusetzen. Sie wird von der Antragsgegnerin in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

32
Laut der Anlage zum Bescheid über Zweitwohnungsteuer hat die Antragsgegnerin einen erzielbaren Mietpreis von monatlich 9,09 EUR je Quadratmeter Wohnfläche angenommen. Diese Schätzung ergibt sich aus einer in den Veranlagungsakten befindlichen „Berechnung zur Zweitwohnungsteuer“ (Blatt 66 der vom Landratsamt vorgelegten Behördenakten). Ausgehend von Vergleichsmieten für Wohnungen unterschiedlicher Größen (bis 40 m²; zwischen 40 und 70 m²; zwischen 70 und 100 m²; über 100 m²) werden verschiedene Zuschläge und Abschläge vorgenommen, die sich an der Art, Lage und Ausstattung der Wohnung orientieren.

33
Insoweit liegt eine tatsachenbasierte, schlüssige und nachvollziehbare Schätzung der erzielbaren Nettokaltmiete der streitgegenständlichen Wohnung vor. Der Antragsteller hat nichts vorgetragen, was diese Schätzung infrage stellen kann.

34
3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.

35
4. Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 52 Abs. 3 Satz 1 GKG i.V.m. Nr. 1.5, Nr. 1.6, Nr. 3.1 des Streitwertkatalogs 2013 für die Verwaltungsgerichtsbarkeit.